

# Årsberetning 2015

**Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**

## Indholdsfortegnelse

Formandens beretning.....	s. 2
<b>1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.....</b>	<b>3</b>
1.1. Nævnets baggrund.....	s. 3
1.2. Om nævnet.....	s. 3
1.3. Nævnets medlemmer.....	s. 4
1.4. Sekretariatets aktiviteter.....	s. 5
1.5. Ressortomlægning.....	s. 5
1.6. Klagenævnenes Hus.....	s. 5
<b>2. Statistik.....</b>	<b>s. 6</b>
2.1. Klagesagerne.....	s. 6
2.2. Efterlevelse.....	s. 7
2.3. Sagsbehandlingstiden.....	s. 7
2.4. Disciplinærsagerne.....	s. 8
<b>3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporterne.....</b>	<b>s. 9</b>
3.1. Administrativ kontrol.....	s. 9
3.2. Teknisk revision.....	s. 9
<b>4. Sager af særlig interesse 2015.....</b>	<b>s. 10</b>
4.1. Redningsåbninger.....	s. 10
4.2. Vejledninger/specialviden.....	s. 10

## Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnets årsrapport for 2015 er noget kortere end de foregående års rapporter. I oktober 2015 besluttede regeringen, at en række statslige myndigheder og institutioner, som er placeret i hovedstaden, skulle flytte til forskellige steder i provinsen. I den forbindelse blev det besluttet, at samle en række statslige klagenævn herunder dette nævn i et nyetableret Klagenævnenes Hus i Viborg. Det er planen, at sekretariatet for Disciplinær- og klagenævnet skal være placeret i den nye institution fra den 1. januar 2017.

Forberedelserne til denne udflytning foregår løbende og indebærer ikke uvæsentlige nye arbejdsopgaver for medarbejderne i sekretariatet, og det er på nuværende tidspunkt uvist om nogen af de 6 medarbejderne vil følge med til den nye arbejdsplads i Viborg. På den baggrund er sekretariatets arbejdskapacitet med hensyn til sagsbehandling mærkbart reduceret, og nævnet har derfor besluttet, at begrænse årsrapporten til det mest nødvendige.

Nævnet har i 2015 truffet afgørelse i 153 klagesager, hvilket er 21 sager flere end året før. I afsnittet om statistik fremgår det, hvorledes afgørelserne fordeler sig med hensyn til medhold, afslag m.v. Der er ikke den store forskel fra 2014, dog er der en svag forskydning i retning af, at færre klager har fået medhold. Det er for tidligt at udtale sig om, hvorvidt der er tale om en varig forskydning.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på klagesagerne var i 2015 5,5 måneder mod 5,3 måneder i 2014. Nævnet er meget opmærksomt på, at det for alle parter er vigtigt, at sagerne behandles hurtigst muligt, men under den sagsbehandlingsform, som nævnet er underlagt, hvor der bl.a. skal udmeldes syn- og skøn og forsikringsforholdene skal afklares, er det næppe realistisk, at komme væsentligt under en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 5 måneder. Som følge af udflytningen af nævnet, må der kalkuleres med et tab af viden og en oplæringsperiode for nye medarbejdere, som gør, at sagsbehandlingstiden i en periode kan blive længere.

For så vidt angår disciplinærsagerne er der i 2015 truffet afgørelse i 18 sager mod 23 sager i 2014. Hermed er den faldende tendens fortsat, hvilket også bestyrkes af, at der i 2015 har været færre bygningssagkyndige, hvis tilstandsrapporter falder ind under kriterierne for udtagelse til teknisk revision, - 218 mod 281 i 2014.

Sekretariatets administrative kontrol af sager er i 2015 på niveau med de tidligere år, og viser en fortsat tendens til at færre bygningssagkyndige har problemer med det formelle regelgrundlag.

Samlet set er dette forhåbentlig udtryk for, at kvaliteten af tilstandsrapporterne er højnet. Jeg vælger at tage det som udtryk for, at "systemet virker".

Norman E. Cleaver

Formand

## **1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**

### **1.1. Nævnets baggrund**

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige blev oprettet 1. januar 2011.

Nævnet afløste Ankenævnet for Huseftersyn, som har behandlet klager fra forbrugere over tilstandsrapporter fra 2000 til og med 2010.

Nævnet overtog endvidere kvalitetskontrol af tilstandsrapporter og behandling af disciplinærsager, der tidligere blev foretaget administrativt i Erhvervs- og byggestyrelsen.

### **1.2. Om nævnet**

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udfærdiget under huseftersynsordningen. Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige, blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges arbejde.

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans, som består af en landsdommer som nævnensformand og derudover af 6 medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningsagkyndige og uafhængige eksperter. Nævnets sekretariat, der varetager teknisk revision og den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager, er placeret i Erhvervsstyrelsen.

I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygningsagkyndig at betale erstatning for tab, der er lidt af klager, på grund af mangler og fejl i en tilstandsrapport.

Nævnet foretager en løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges arbejde.

Nævnet kan på baggrund af den generelle kvalitetssikring iværksætte en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige.

Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningsagkyndig. Endvidere kan fysiske og juridiske personer med retlig interesse heri indgive anmodning om, at der indledes en disciplinærsag mod en beskikket bygningsagkyndig.

I disciplinærsagerne kan nævnet tildele påtaler og advarsler, pålægge bøder eller frakende retten til at udøve hvervet som beskikket bygningsagkyndig.

Nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene, men de kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Nævnets virke er bl.a. reguleret ved Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. af 21. december 2010.

### **1.3. Nævnets medlemmer**

Nævnetsmedlemmernes udpegningsperiode udløb primo 2015. Der er derfor i 2015 sket en (gen-) udpegning af medlemmer til nævnet. Nedenfor er i ( ) anført, hvilke medlemmer, der er nye.

#### **Formand**

Landsdommer Norman E. Cleaver

#### **Repræsentanter for forbrugerne**

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Jan Howardy

#### **Suppleanter:**

Seniorjurist Tina Dhanda Kalsi

#### **Repræsentanter for erhvervet**

Cand.jur. Karina Lindequist (Ny)

Arkitekt Claus Poul Seidel (Ny)

#### **Suppleanter:**

Cand.jur. Marlene Askholm (Ny)

Bygningssagkyndig Michael Madsen

#### **Personer med særlig kendskab til huseftersynsordningen**

Seniorforsker og civilingeniør Eva Møller

Advokat Henrik Høpner

#### **Suppleanter:**

Institutedirektør Niels-Jørgen Aagaard (Ny)

Advokat Tina Bach

#### **1.4. Sekretariatets aktiviteter**

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk rådgivning, den indledende sagsbehandling samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i klagesagerne.

Endvidere varetager sekretariatet den administrative kontrol af tilstandsrapporterne, den tekniske revision af rapporter samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i disciplinærsagerne.

Disciplinær- og klagenævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- (Gen-) udpegning af nævnets syns- og skønsmænd
- Erfa-møder med nævnets skønsmandskorps
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Undervisning på de obligatoriske info-møder for de bygningsagkyndige
- Arbejde omkring nyt journaliseringssystem til klagesagerne
- Deltagelse i Ministeriet for by-, bolig- og landdistrikters projekt om Social kapital
- Deltagelse i arbejdet omkring etableringen af Klagenævnenes Hus
- Ressortomlægning/fysisk flytning

#### **1.5. Ressortomlægning**

Som følge af folketingsvalget blev det ved kongelig resolution af 28. juni 2015 besluttet at nedlægge Ministeriet for by, bolig og landdistrikter og ressortoverføre nævnet til Erhvervs- og vækstministeriet/Erhvervsstyrelsen. Nævnssekretariatet er organisatorisk placeret i enheden Råd og Nævn. Sekretariatet ledes fortsat af sekretariatschef Lene Holten Petersen.

Den faktiske flytning af nævnssekretariatet blev effektueret ultimo november 2015.

#### **1.6. Klagenævnenes hus**

Regeringen har den 1. oktober 2015 offentliggjort et politisk udspil ” Bedre Balance”, som indebærer udflytning af statslige arbejdspladser.

I den forbindelse er det besluttet at samle en lang række af statens klagenævn i et ”Klagenævnenes Hus i Viborg. Der er tale om ca. 160 arbejdspladser fra en række statslige klagenævn og -centre som samles i Viborg

Formålet med denne plan er at tage et væsentligt skridt i retning af et mere geografisk balanceret Danmark samtidigt med at regeringen ønsker at opnå sammenhængende faglige miljøer for opgaveløsningen.

Det forventes, at den fysiske flytning af nævnssekretariatet effektueres 1. januar 2017.

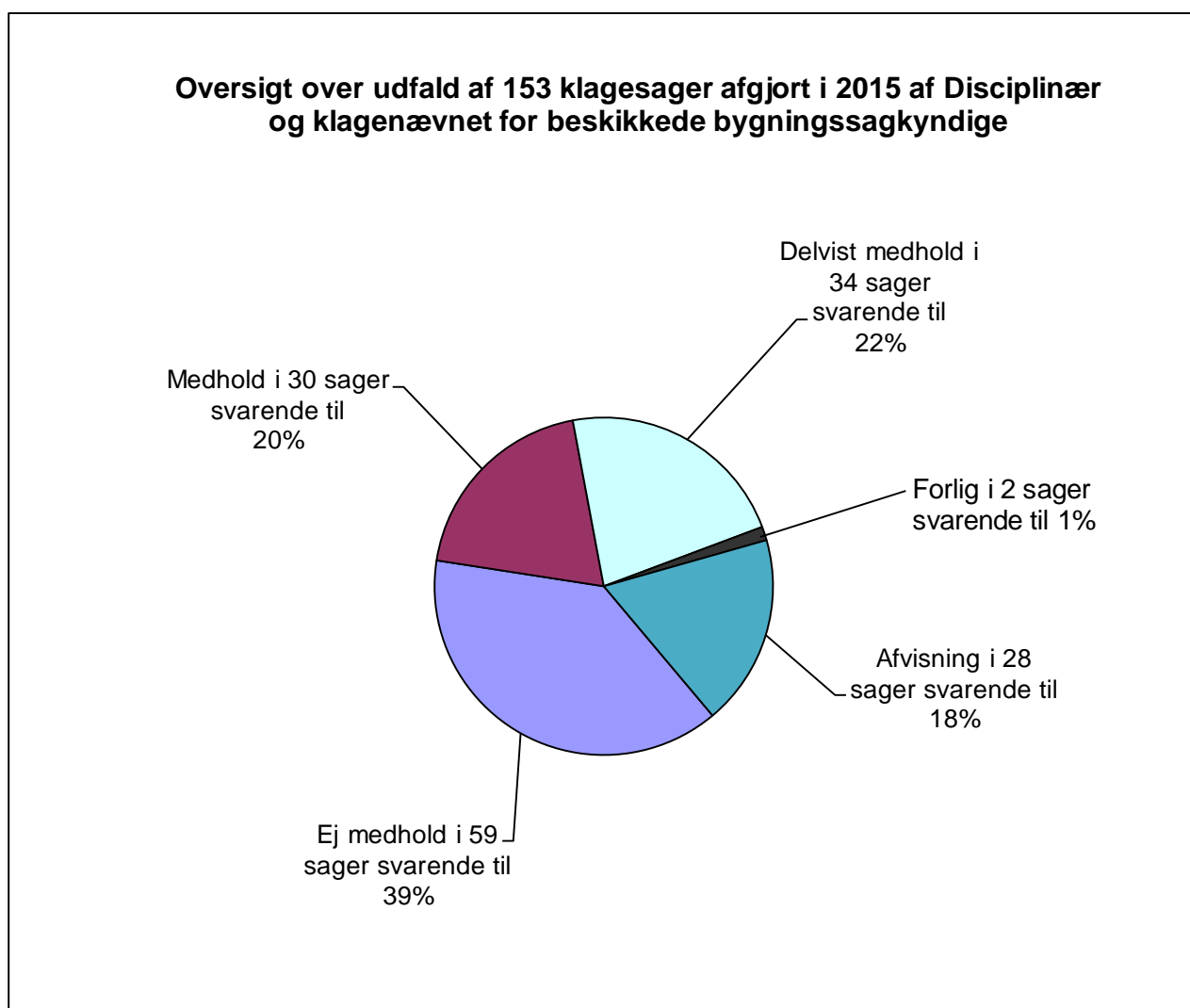
## Statistik

### 2.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 182 klagesager i 2015, og nævnet afholdte 11 nævnsmøder.

På de 11 møder, har nævnet truffet **153 afgørelser i klagesager.**

Nedenstående diagram illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet.



I 17 af klagesagerne gav sagen nævnet anledning til at overveje, om sagen skulle danne grundlag for en disciplinærsag, jf. forretningsordenens § 9, stk. 4.

## **2.2 Efterlevelse**

I 6 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2015 har den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse under henvisning til Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, § 11, nr. 14 eller i øvrigt ikke opfyldt afgørelsen.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 64 sager ud af de 153 afgjorte sager i 2015. Sammenlignes det med, at den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab i 6 sager afgjort i 2015 har meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse/ikke har fulgt afgørelsen, medfører det en efterlevelse på 86 %.

Af de sager, hvor den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab i 2015 har meddelt, at man ikke ønsker at følge/ikke har fulgt nævnets afgørelse er 4 p.t. indbragt for domstolene/fogedretten.

Der er nævnet bekendt i 2015 afsagt dom i 3 sager (den ene er anket til landsretten), der tidligere er afgjort af nævnet.

## **2.3 Sagsbehandlingstiden**

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2015 ca. 5,5 måneder. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid af disciplinærsagerne behandlet af nævnet var knap 4 måneder.

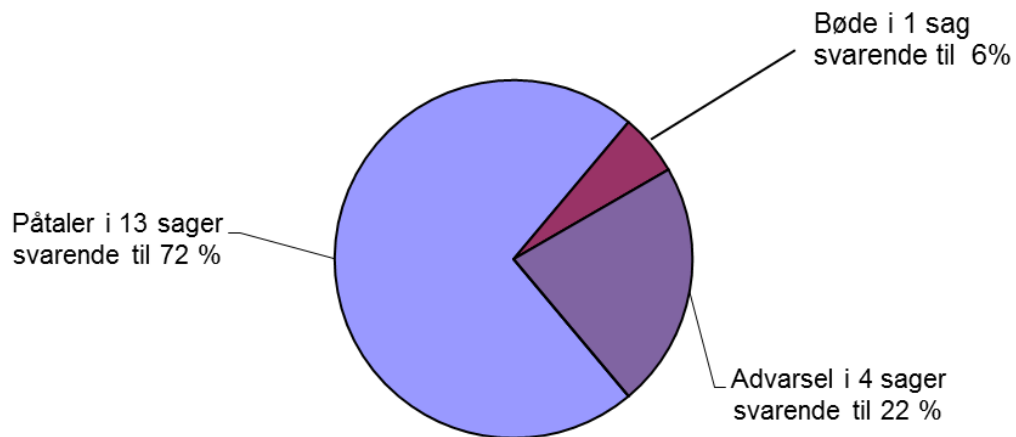
## **2.4 Disciplinærsagerne**

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2015 afgørelse i **18 disciplinærsager**.

Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disse sager.



**Oversigt over udfald af 18 disciplinærsager afgjort i 2015 af  
Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**



Der blev foretaget administrativ kontrol i 2297 sager i 2015.

Der blev påbegyndt teknisk revision i 224 sager i 2015.

## **Kvalitetssikring af tilstandsrapporter**

### **3.1 Administrativ kontrol**

Administrativ kontrol indebærer, at den enkelte bygningssagkyndige får gennemgået de tre seneste (på kontroltidspunktet) indberettede tilstandsrapporter, for at afdække om håndbogens formelle regler for rapportering er overholdt, og om teksterne kan antages at være forståelige for lægmand.

I 2015 har sekretariatet gennemført administrative kontroller af 2297 tilstandsrapporter, hvilket er i nogenlunde samme omfang som de seneste år. De godt 400 aktive bygningssagkyndige har således næsten alle fået kontrolleret tre tilstandsrapporter to gange. Kontrollerne viser, at udviklingstendensen gennem de seneste år fortsætter, idet stadig færre bygningssagkyndige har problemer med at efterleve det formelle regelgrundlag for at udarbejde tilstandsrapporter.

### **3.2 Teknisk revision**

Der er i 2015 gennemført i alt 218 tekniske revisioner, hvilket er godt 60 færre end i 2014. Dette fald afspejler, at der har været færre bygningssagkyndige, hvis tilstandsrapporter falder ind under kriterierne om risiko og væsentlighed for udtagelse til teknisk revision.

I blot 18 af disse 218 tekniske revisioner, har der været indikationer på, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet i problematisk omfang, og kan danne grundlag for en disciplinærsag. Disse sager er indstillet til behandling i nævnet og afgjort med en sanktion. Med de blot 18 disciplinærsager er den faldende tendens fra de senere år fortsat, idet der i 2014 blev rejst 23 disciplinærsager, og 62 i 2013.

Nævnets afgørelser i disciplinærsagerne fremgår af ovenstående statistik.

Ligesom i tidligere år gælder det, at mere end 90 % af fejlene i tilstandsrapporterne enkeltvis er uden særlig betydning for brugerne/køberne, idet den økonomiske konsekvens vil være under 10.000 kr. og i de fleste tilfælde noget mindre eller ingen.

Samtlige nævnsbehandlede fejlangivelser er tilgængelige for alle bygningssagkyndige i referencearkivet på [www.herev.dk](http://www.herev.dk), der er nævnets digitaliserede sagsbehandlingsprogram.

## Sager af særlig interesse 2015

### 4.1 Redningsåbninger

Nævnet har tidligere i årsberetningen for 2007 behandlet emnet "Redningsåbninger".

I **j.nr 14128** afgjort på nævnsmøde den 23. februar 2015 var der klaget over, at samtlige vinduer i opholdsrum ikke lever op til arealkravene til redningsåbninger.

Nævnet fandt, at redningsåbningerne i 7 opholdsrum var åbenbart for små i henhold til reglerne, og der var efter en konkret vurdering tale om personskaderisiko ved brand. Dette burde være beskrevet i rapporten.

Et flertal fandt, at der under hensyn til vinduernes alder, burde ske et vist fradrag for forbedringer, således at erstatningen blev fastsat til 30.000,- kr.

Et mindretal fandt ikke anledning til, at foretage fradrag for forbedringer. Disse medlemmer tillagde det vægt, at der var tale om et ulovligt forhold, og at der efter praksis ikke hidtil var sket fradrag for forbedringer i sådanne tilfælde.

Der blev truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

På denne baggrund har nævnet nu fastslået praksis således, at der ved fastsættelse af erstatningsbeløb for ulovlige redningsåbninger som udgangspunkt vil ske fradrag for forbedringer.

### 4.2 Vejledninger/specialviden

I nogle sager møder nævnet ind imellem spørgsmålet om, hvorvidt vejledninger for specielle fagområder, er viden som den bygningssagkyndige burde være bekendt med.

I nedenstående sager drejede det sig om, hvorvidt tækkemandslaugets vejledning var specialviden.

I **j.nr. 14091**, afgjort på nævnsmøde den 27. april 2015 var der bl.a. klaget over forhold på stråtaget. Nævnet fandt ikke, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig vedrørende disse forhold idet nævnet anførte: *Tækkemandslaugets vejledning er en specialviden, som den bygningssagkyndige ikke forventes at være bekendt med.*

I **j.nr. 15103**, afgjort på nævnsmøde den 14. december 2015 var der klaget over forkert taghældning til stråtag. Nævnet fandt, at den bygningssagkyndige ikke havde udvist forsømmelse, da *Tækkemandslaugets vejledning er en specialviden, som den bygningssagkyndige ikke forventes at være bekendt med.*