

## Klagevejledning i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

### 1. Hvem kan klage?

Du kan klage over en tilstandsrapport, hvis du er køber eller sælger af den ejendom, som tilstandsrapporten vedrører.

### 2. Hvad kan du klage over?

Du kan klage over fejl eller forsømmelser i forbindelse med den bygningsagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten, herunder en eventuel allonge/revision.

#### 2.1. Hvad kan du ikke klage over til nævnet?

- Den bygningsagkyndiges opførelse
- Den bygningsagkyndiges firma/arbejdsgiver
- Tillæg, førsynsrapporter mv., som ikke er en del af tilstandsrapporten

#### - **Din ejerskifteforsikrings afgørelse**

Hvis du er utilfreds med din ejerskifteforsikrings afgørelse, kan du klage til Ankenævnet for Forsikring. Det gælder både, hvis du vil klage over ejerskifteforsikringens afslag eller over erstatningens størrelse.

#### - **Din eleftersynsrapport**

Hvis du er utilfreds med din eleftersynsrapport, kan du klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer.

#### - **Din energimærkning**

Hvis du er utilfreds med din energimærkning, kan du klage til Energistyrelsen.

### 3. Krav til klagen

Du skal udfylde klageskemaet og følge retningslinjerne i skemaet. Klageskemaet er udarbejdet som en vejledning i sig selv. Nedenfor finder du uddybninger af klageskemaets indhold. Når nævnet modtager en klage, går vi ud fra, at du som klager har læst hele klageskemaets indhold.

#### 3.1. Klageskemaet

#### 3.2. Afsnittene 1.-7.

Spørgsmålene i disse afsnit er stillet for, at du som klager kan finde ud af, om du opfylder de formelle krav for at kunne klage til nævnet. Her er også beskrevet nogle forhold, som kan medføre, at klagen afvises af nævnet.

Du skal kontakte den bygningsagkyndige, inden du kan klage til nævnet. Det vil sige, at du skal forelægge din klage/utilfredshed over tilstandsrapporten for den bygningsagkyndige, inden du klager til nævnet. Det anbefales, at du kontakter den bygningsagkyndige skriftligt. Formålet er, at I begge kan undgå sagens behandling i nævnet, hvis I kan blive enige uden en klagesag.

### **3.3. Afsnit 8.**

I denne del af klageskemaet skal du beskrive, hvad du ønsker at klage over. Der er begrænset plads i boksen til at skrive. Hvis du ønsker at skrive mere, end boksen kan rumme, kan du vedlægge et dokument til klagen og henvise til dokumentet i klageskemaets tekstboks.

Angiv dit erstatningskrav, hvis du kender det. Nævnet kan både fastsætte et lavere eller højere erstatningsbeløb end det beløb, du har angivet. Hvis du ikke kan opgøre et konkret beløb, kan du blot angive, at dit krav er udgifterne til udbedring.

### **3.4. Afsnit 9.**

Her skal du angive oplysninger om ejendommen og handlen. Hvis ejendommen udlejes, skal du vedlægge en udlejningsaftale.

Hvis klagen vedrører en ejerlejlighed, skal du vedlægge vedtægter og referat fra seneste generalforsamling. Hvis der er udarbejdet to tilstandsrapporter, f.eks. fordi der er tale om en tilstandsrapport for den fælles del og en for ejerlejligheden, skal du vedlægge begge tilstandsrapporter.

### **3.5. Afsnit 10.**

Angiv oplysninger om den bygningssagkyndige. Du finder oplysningerne på tilstandsrapportens side 11 i tilstandsrapporter fra før 1. oktober 2020 og på forsiden af tilstandsrapporter efter 1. oktober 2020. Hvis den bygningssagkyndige ikke svarer på mailen i tilstandsrapporten, kan du forsøge at finde vedkommende på boligejer.dk, da den bygningssagkyndige kan have skiftet mail/telefonnummer, siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.

### **3.6. Afsnit 11.**

”Lb. nr.” er en forkortelse for løbenummer. Det fremgår af tilstandsrapportens forside, hvilket løbenummer den har.

### **3.7. Afsnit 12.**

Hvis ejerskifteforsikringen dækker et forhold, som nævnet finder den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig for, vil den bygningssagkyndiges erstatningsansvar være begrænset til klagers selvrisko ved ejerskifteforsikringen. Nævnet træffer derfor ikke afgørelse, før ejerskifteforsikringen har afgjort, om forsikringen dækker. Du skal som klager sende ejerskifteforsikringens afgørelse til nævnet. Behandlingen af klagen kan dog begynde, selvom ejerskifteforsikringen endnu ikke har truffet afgørelse om dækningstilsagn.

Hvis du ikke har tegnet en ejerskifteforsikring, eller ejerskifteforsikringen har afvist at dække det forhold, som du klager over, er der ingen beløbsgrænse for, hvad den bygningssagkyndige kan blive pålagt at betale i erstatning.

Hvis du er uenig i ejerskifteforsikringens afgørelse, kan du klage til Ankenævnet for Forsikring. Det er ikke nødvendigt at klage over ejerskifteforsikringens afgørelse til Ankenævnet for Forsikring, før du klager over tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Du kan godt have en sag mod den bygningssagkyndige samtidig med, at du har en sag mod ejerskifteforsikringen i Ankenævnet for Forsikring.

Nævnets sagsbehandlingsform egner sig i almindelighed ikke til at vurdere, om der i særlige tilfælde eventuelt måtte være en forskel på opgørelsen af erstatningen afhængig af, om den opgøres i henhold til ejerskifteforsikringen med fradrag efter de fastsatte afskrivningstabeller, eller om erstatningen fastsættes efter et konkret skøn med fradrag for forbedringer. Nævnet afviser derfor som udgangspunkt sådanne eventuelle ”differencekrav”, jf. § 10, stk. 3, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige. Som nævnt kan eventuelle tvister om ejerskifteforsikringens opgørelse af erstatningen indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

### **3.8. Afsnit 16.**

Hvis du bliver repræsenteret af nogen i klagesagen, skal du udfylde denne del. Nævnets sagsbehandling foregår på en sådan måde, at det ikke er nødvendigt at have en professionel partsrepræsentant, f.eks. en advokat.

Hvis du er repræsenteret af en advokat, er det ikke nødvendigt med en fuldmagt til advokaten. Hvis du er repræsenteret af en anden end en advokat, skal du vedlægge en fuldmagt.

## **4. Øvrige opmærksomhedspunkter**

Nedenstående opmærksomhedspunkter er nogle generelle forhold, som det kan være nyttigt at være opmærksom på i forbindelse med en klage. Det skal dog samtidig understreges, at nævnet i alle sager træffer en konkret afgørelse ud fra oplysningerne i den enkelte sag.

### **4.1. Udbedrede eller ændrede forhold**

Hvis du inden syn og skøn i klagesagen har udbedret det eller de forhold, du ønsker at klage over, vil sagen som udgangspunkt blive afvist af nævnet som bevismæssigt uegnet til behandling i nævnet. Baggrunden er, at en skønsmand ikke vil kunne besigtige forholdene i væsentlig samme stand, som da den bygningsagkyndige udarbejdede tilstandsrapporten. Nævnets sagsbehandling omfatter ikke vidneforklaringer mv., og eksempelvis fotos fra før udbedringen vil normalt ikke blive lagt til grund af nævnet, selv om du er velkommen til at vedlægge fotos i klagen.

### **4.2. Fradrag for forbedring – dagsværdi**

I erstatningsopgørelsen tager nævnet udgangspunkt i det beløb, som skønsmanden har vurderet til udbedring af skaden. Hvis der opnås en økonomisk forbedring ved den foreslåede udbedringsmetode, vil denne forbedring blive trukket fra i erstatningsopgørelsen.

Eksempel:

Nævnet finder den bygningsagkyndige erstatningsansvarlig for manglende registrering af skader på tagkonstruktionen. Skønsmanden har efter sin besigtigelse vurderet, at en udbedring af forholdet kræver, at tagkonstruktionen udskiftes. Ved udskiftning af tagkonstruktionen opnår klager et bedre tag, end ejendommen var købt med, idet tagets materialer mv. vurderedes at kunne holde i 20 år endnu, hvis taget var uden de aktuelle skader. Tagkonstruktionen er 60 år gammel. Erstatningsbeløbet fastsættes derfor til det skønnede udbedringsbeløb fratrukket 75 % svarende til andelen af forbedringer.

Hvis udbedringsbeløbet af nævnet skønnes at være 200.000 kr., bliver erstatningen i eksemplet her således 50.000 kr.

### **4.3. Mindstegrænse**

Nævnet har en mindstegrænse på 5.000-8.000 kr. pr. forhold/klagepunkt. Det vil sige, at hvis nævnet skønner, at en udbedring af et påklaget forhold vil koste 8.000 kr. eller mindre efter fradrag for forbedring, vil nævnet normalt afvise forholdet, og du får som klager ikke erstatning for dette forhold, selvom den bygningsagkyndige har begået en fejl.

Nævnet vil i nogle særlige tilfælde ikke anvende mindstegrænsen, f.eks. hvis der er risiko for personskaade ved forholdet.

### **4.4. Sagsomkostninger**

Nævnet fordeler udgifterne til syn og skøn ud fra sagens resultat. Hvis du får fuldt ud medhold, pålægges den bygningsagkyndige som udgangspunkt at betale hele beløbet til syn og skøn. Hvis du får medhold i nogle punkter, men ikke i alle, fordeles omkostningerne normalt ud fra andelen af klagepunkter, hvor du har fået medhold. Hvis et forhold afvises på grund af mindstegrænsen, betragtes det som om, at du ikke har fået medhold.

Du kan højst blive pålagt at betale 3.500 kr. i udgifter til syn og skøn. De øvrige udgifter betales enten af den bygningsagkyndige eller af nævnet.

Eksempler:

Klager får medhold ved nævnet i 1 klagepunkt ud af i alt 3 klagepunkter. Nævnet vil som udgangspunkt fordele omkostninger således: 3.500 kr. betales af klager, og 3.750 kr. betales af den bygningsagkyndige.

Klager får medhold ved nævnet i 2 klagepunkter ud af i alt 3 klagepunkter. Nævnet vil som udgangspunkt fordele omkostninger således: 3.500 kr. betales af klager, og 7.500 kr. betales af den bygningsagkyndige.

Klager får medhold i nævnet i 3 klagepunkter ud af i alt 3 klagepunkter. Nævnet vil normalt pålægge den bygningsagkyndige at betale det fulde beløb til syn og skøn på 11.250 kr. Klager skal derfor ikke betale udgifter til syn og skøn.

Klager får ikke medhold i nævnet i nogen af sine klagepunkter. Nævnet vil normalt pålægge klager at betale 3.500 kr. Den bygningsagkyndige bliver ikke pålagt at betale omkostninger til syn og skøn.

Nævnet kan dog i konkrete tilfælde vælge at fordele omkostningerne efter andre principper. Hvis klagepunkterne f.eks. økonomisk er meget forskellige:

Klager får medhold ved nævnet i 1 klagepunkt ud af i alt 2 klagepunkter. Erstatningen opgøres til 500.000 kr. for det klagepunkt, som klager fik medhold i. Det andet klagepunkt ville koste ca. 10.000 kr. at udbedre. Nævnet kan pålægge den bygningsagkyndige det fulde beløb til syn og skøn på 11.250 kr., uden at klager skal betale omkostningerne til syn og skøn, da klager i

det væsentlige har fået medhold ud fra en økonomisk betragtning, selvom klager kun fik medhold i halvdelen af sine klagepunkter.

Hvis du får helt eller delvist medhold, tilbagebetales klagegebyret på 275 kr.

## **5. Klagesagsprocessen**

Inden du klager til nævnet, skal du forelægge din klage for den bygningsagkyndige. Hvis den bygningsagkyndige svarer skriftligt på din henvendelse, kan du med fordel sende dette svar med som et bilag til klagen. Hvis den bygningsagkyndige ikke anerkender at skulle betale erstatning, eller I ikke kan blive enige om erstatningsbeløbet, kan du klage til nævnet.

Når klagen er modtaget, bliver klageskemaet gennemgået i nævnets sekretariat. Hvis der mangler oplysninger, får du besked fra nævnets sekretariat. Hvis der er klaget for sent, hvis forholdene er udbedret, eller hvis der i øvrigt foreligger en afvisningsgrund, kan nævnets formand afvise sagen. Dette sker for at spare parterne for unødige omkostninger til syn og skøn, når det vurderes, at klagen ikke vil kunne føre til, at du får medhold.

Klagen med bilag sendes herefter i høring hos den bygningsagkyndige og dennes ansvarsforsikring, som sædvanligvis får 10 hverdage til at sende et svar på klagen.

Eventuelle svar fra den bygningsagkyndige og/eller dennes ansvarsforsikring sendes derefter til dig, så du har mulighed for at komme med dine eventuelle kommentarer.

Nævnets sekretariat vurderer herefter, om sagen er egnet til syn og skøn. Hvis der er oplysninger i sagen, som taler imod syn og skøn, kan sekretariatet give dig en frist til at svare på, om du ønsker, at sagen skal fortsætte med syn og skøn. Det kan f.eks. være, hvis der er tvivl om, hvorvidt et eller flere forhold er udbedret.

Hvis du giver sekretariatet besked om, at du ikke ønsker syn og skøn, vil nævnet eller nævnets formand afgøre sagen på det foreliggende grundlag, medmindre du ønsker at trække klagen tilbage.

Der foretages syn og skøn i de fleste sager, dvs. en sagkyndig gennemgang af de forhold, der er klaget over. Det foregår ved, at nævnet udpeger en skønsmand til at besigtige de forhold, der klages over. Du bliver kontaktet af skønsmanden for at aftale, hvornår skønsmanden kan besigtige ejendommen, og du kan deltage ved besigtigelsen. Den bygningsagkyndige og ansvarsforsikringen inviteres også til at deltage i besigtigelsen. Hvis du ønsker en bisidder eller andre til at deltage ved besigtigelsen, skal du selv give besked til vedkommende om tidspunktet for besigtigelsen.

Skønsmanden gennemgår og besigtiger forholdene og fotograferer relevante områder, hvorefter der udarbejdes en skønserklæring på baggrund af besigtigelsen. Skønsmanden har som udgangspunkt 3 uger til at besigtige ejendommen og udarbejde skønserklæringen. Når nævnet modtager skønserklæringen fra skønsmanden, bliver den sendt til parterne, som alle får typisk 10 hverdage til at komme med eventuelle kommentarer.

Når fristen for kommentarer til skønserklæringen er udløbet, vil nævnets sekretariat sende eventuelle kommentarer til de øvrige parter sammen med en oplysning om, hvilket nævnsmøde sagen forventes behandlet på. Når nævnet har behandlet sagen på et nævnsmøde, vil afgørelsen normalt blive sendt til parterne inden for 10 hverdage.

## **6. Klagesagens resultat**

### **6.1. Medhold**

Hvis du har fået helt eller delvist medhold i klagen, sender nævnet afgørelsen til den bygnings-sagkyndige, som skal bekræfte modtagelsen (forkyndelse). Når den bygnings-sagkyndige har bekræftet modtagelsen af afgørelsen, har den bygnings-sagkyndige 30 dage til at betale erstatningen, eller til at give nævnet besked om, at afgørelsen ikke vil blive fulgt. Hvis den bygnings-sagkyndige ikke betaler erstatningen inden 30 dage fra forkyndelsen og heller ikke har givet nævnet besked om, at afgørelsen ikke vil blive fulgt, kan du få nævnets afgørelse tvangsfuldbyrdet gennem fogedretten. Du vil få en generel vejledning om det fra nævnets sekretariat.

Hvis den bygnings-sagkyndige giver nævnet besked om, at afgørelsen ikke vil blive fulgt, får du besked fra nævnets sekretariat sammen med en vejledning om muligheden for at indbringe sagen for retten.

Nævnet deltager ikke i den praktiske betaling af erstatningen, f.eks. udveksling af kontonr. Det er op til parterne selv at finde ud af, hvordan erstatningen skal betales. Det er nævnets indtryk, at parterne typisk udveksler relevante kontooplysninger, hvorefter betalingen sker ved bankoverførsel.

Hvis du skal betale udgifter til syn og skøn, vil det fremgå af nævnets afgørelse. Der vil efterfølgende blive sendt en faktura til dig.

Du får normalt dit klagegebyr retur, når du har fået helt eller delvist medhold.

### **6.2. Ikke medhold**

Hvis du ikke har fået medhold, vil du normalt blive pålagt at betale en del af udgifterne til syn og skøn, medmindre der ikke har været afholdt syn og skøn i sagen. Det fremgår af nævnets afgørelse, hvordan udgifterne til syn og skøn er fordelt i sagen. Der vil efterfølgende blive sendt en faktura til dig.

Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anmode nævnet om genoptagelse af sagen inden 30 dage efter, at du har modtaget afgørelsen. Nævnet genoptager som udgangspunkt kun sager, hvis der foreligger nye væsentlige oplysninger.

Du kan ikke indbringe nævnets afgørelse for en anden administrativ myndighed, men du kan indbringe sagen for domstolene.

## **7. Disciplinærsager**

Du kan anmode nævnet om at indlede en disciplinærsag mod en bygnings-sagkyndig. Du kan enten gøre det i forbindelse med en klagesag eller i en anmodning for sig selv, hvis du ikke ønsker at føre en klagesag. Det koster ikke et klagegebyr at anmode nævnet om at indlede en

disciplinærsag. Nævnet indleder som udgangspunkt kun en disciplinærsag mod en bygnings-sagkyndig, hvis nævnet finder det dokumenteret eller sandsynliggjort, at den bygnings-sagkyndige har begået faglige fejl af en sådan karakter og i et sådant omfang, at det må antages at ville kunne medføre en sanktion i nævnet.

De fleste disciplinærsager starter nævnet af egen drift på baggrund af en teknisk revision, som er et værktøj i den løbende kvalitetskontrol med de bygnings-sagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporter. Det er Sikkerhedsstyrelsen, som står for den administrative kontrol af tilstandsrapporter.

Nævnet kan i en disciplinærsag tildele den bygnings-sagkyndige en påtale, advarsel eller bøde eller fratage den pågældende sin beskikkelse som bygnings-sagkyndig.

## **8. Offentliggørelse**

Nævnet offentliggør sine afgørelser på afgørelsesportalen: <https://dkbb.naevneneshus.dk/>. Det er her muligt at søge på emner eller ord, hvis du vil læse nævnets afgørelser om et specifikt emne. Afgørelserne og de tilhørende skønserklæringer anonymiseres, inden de offentliggøres.

En bygnings-sagkyndig, der har fået en advarsel eller en bøde eller er frataget beskikkelsen, offentliggøres med navn og firmatilknytning på <https://boligejer.dk> og på nævnets afgørelsesportal. Bemærk, at virksomheden, der eventuelt står nævnt, kun viser den bygnings-sagkyndiges firmatilknytning på det tidspunkt, hvor afgørelsen blev truffet.

Offentliggørelsen af disciplinære sanktioner fjernes efter 3 år.

Nævnet offentliggør på afgørelsesportalen navne på bygnings-sagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser i klagesager om tilstandsrapporter, hvis den bygnings-sagkyndige ikke har givet nævnet rettidig besked om det. Efterlever den bygnings-sagkyndige efterfølgende afgørelsen, slettes oplysningerne, når nævnet modtager besked om det.

Offentliggørelsen af bygnings-sagkyndige, der ikke har efterlevet nævnets afgørelse, fjernes efter 1 år.