

Årsberetning 2019

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Indhold

Formandens beretning	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.....	3
1.1. Nævnets baggrund	3
1.2. Om nævnet.....	3
1.3. Nævnets medlemmer	4
1.4. Sekretariatets aktiviteter	5
2. Statistik.....	6
2.1. Klagesagerne	6
2.1.1. Efterlevelse	7
2.1.2. Sagsbehandlingstiden	7
2.2. Disciplinærsagerne	7
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter	8
3.1. Administrativ kontrol	8
3.2. Teknisk revision	8
4. Særlige emner for 2019.....	10
4.1. Genoptagelsesansøgninger	10
4.2. Afvigelser fra BBR (Bygnings- og Boligregistret)	10

Formandens beretning

I januar 2019 fratrådte Norman E. Cleaver efter godt 9 års virke i alt som formand for henholdsvis Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige og før dette Ankenævnet for Huseftersyn. Det har været en lærerig fornøjelse for mig at overtage posten som formand for nævnet.

Der er endvidere udpeget tre nye nævnsmedlemmer, og jeg henviser i den forbindelse til afsnittet om nævnets medlemmer, hvor både øvrige fratrædende medlemmer og nævnets aktuelle sammensætning er anført.

Uanset denne forholdsvis store udskiftning i nævnet har der været et solidt grundlag af både nye og eksisterende kræfter til fortsat at træffe afgørelser af høj kvalitet.

Som det fremgår af årsberetningens statistiske afsnit, har nævnet i 2019 modtaget 146 klagesager, hvilket er et lille fald i indkomne sager. Det har dog været tendensen de seneste år i nævnet.

Nævnet har afgjort 138 klagesager i 2019, hvilket er færre end tidligere år. Således afgjorde nævnet 147 sager i 2018, 202 sager i 2017 og 202 sager i 2016. Årsagen hertil må blandt andet tilskrives, at nævnet har modtaget færre klagesager de seneste par år.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2019 har været på 4,4 måneder. Det er en lille nedgang fra 2018, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 4,7 måneder. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er tale om et gennemsnit, hvorfor det ikke generelt kan forventes, at man som klager modtager en afgørelse i sin sag på under 5 måneder fra klagens indgivelse, medmindre den bliver afvist uden afholdelse af syn og skøn. Af de afgjorte 138 klagesager er omkring 30 % afvist ved formandsafgørelser med en typisk væsentligt lavere sagsbehandlingstid end de sager, der behandles på nævnsmøde efter afholdt syns- og skønsforretning.

For så vidt angår de sager, som er behandlet på nævnsmøderne, har klager fået fuldt medhold i 25 sager og delvist medhold i 31 sager. Procentmæssigt er det en moderat stigning i forhold til de seneste år, hvor en lille stigning også blev konstateret. Det betyder, at der blev indbragt færre klager, men af disse klager er der procentvis flere sager, hvor klager har fået helt eller delvist medhold.

Klager har ikke fået medhold i 43 sager, og de resterende sager er afgjort ved forlig eller ved, at klager har hævet sagen. Samlet set er det min vurdering, at der ikke er en statistisk signifikant ændring vedrørende klagesager i forhold til de seneste år.

Nævnet har i 2019 behandlet 1 disciplinærsag, hvori nævnet tildelte en påtale. For så vidt angår sekretariatets administrative kontrol og tekniske revision henviser jeg til statistikken i årsberetningens afsnit 3. Jeg henviser endvidere til årsberetningen for 2017 vedrørende den bemærkelsesværdige nedgang i antallet af nævnsbehandlede disciplinærsager, som har fundet sted de seneste år, idet den positive udvikling synes at fortsætte. I det samlede billede skal nævnes, at to disciplinærsager fra 2019 er blevet behandlet i 2020.

Også i år indeholder årsberetningen indlæg om relevante emner for nævnets virke. Der er således et indlæg om genoptagelsesanmodninger og betingelserne herfor. Afslutningsvist er der et eksempel på en sag, hvor oplysningerne i BBR viste sig ikke at være korrekte.

Thomas Jønler
Formand

1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sag- kyndige

1.1 Nævnets baggrund

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

Nævnet afløste Ankenævnet for Huseftersyn, som har behandlet klager fra forbrugere over tilstandsrapporter fra år 2000 til og med år 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 bygnings sagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udfærdiget under huseftersynsordningen. Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygnings sagkyndige, blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygnings sagkyndiges arbejde.

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans, som består af en landsdommer som nævnsformand og derudover af 6 medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygnings sagkyndige og uafhængige eksperter. Nævnets sekretariat varetager den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager.

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

Nævnet foretager en løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygnings sagkyndiges arbejde.

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

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

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

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

1.3 Nævnets medlemmer

Formand

Landsdommer Thomas Jønler

Repræsentanter for forbrugerne

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Peter Ib Andersen

Repræsentanter for erhvervet

Cand.jur. Karina Lindequist

Civilingeniør Lars Pedersen

Personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen

Seniorforsker og civilingeniør Eva Møller

Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen

Nævnet tog i januar 2019 afsked med følgende nævnsmedlemmer og suppleanter:

Formand, landsdommer Norman E. Cleaver

Forbrugerrepræsentant, rådsmedlem Jan Howardy

Erhvervsrepræsentant, arkitekt MAA Claus P. Seidel

Medlem med særligt kendskab, advokat Henrik Høpner

Suppleanter:

Rådsmedlem Erik Heilmann Jørgensen

Seniorjurist Tina Dhanda Kalsi

Cand.jur. Marlene Askholm

Arkitekt Michael Madsen

Advokat Tina Bach

Instituddirektør Niels-Jørgen Aagaard

1.4 Sekretariatets aktiviteter

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk og skriftlig generel vejledning, den indledende sagsbehandling samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i klage- og disciplinærsagerne.

Nævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- Erfa-møder med nævnets skønsmandskorps
- Administrativ kontrol af tilstandsrapporter
- Teknisk revision

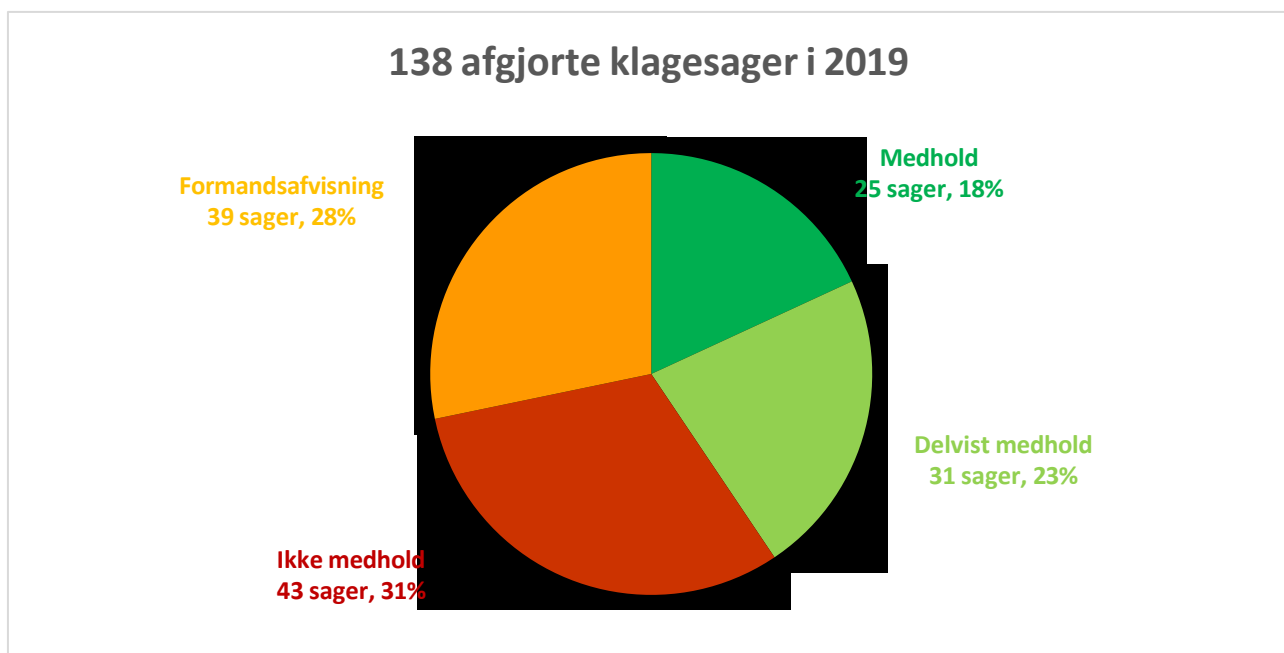
2. Statistik

2.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 146 klagesager i 2019.

Nævnet har i 2019 afholdt 8 nævnsmøder, hvori der er truffet 99 afgørelser i klagesager. Derudover er 39 sager afgjort af formanden uden for nævnsbehandling. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på nævnsmøderne. Disse sager er helt overvejende sager, som på baggrund af nævnets praksis ikke medfører tvivl om sagens udfald, hvorfor formanden er delegeret kompetence fra nævnet til at afgøre disse uden for nævnsmøderne. Det drejer sig f.eks. om sager, hvor de påklagede forhold er udbedrede eller genoptagelsesansøgninger, hvor parten ikke fremkommer med nye, væsentlige oplysninger i forbindelse med anmodningen.

Nedenstående diagram illustrerer, hvorledes det samlede antal afsluttede sager har fordelt sig i forhold til udfaldet.



Ud over de af nævnet afgjorte sager, er der 6 klagesager, hvor klagen er tilbagetrukket enten som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag.

2.1.1 Efterlevelse

I 4 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2019 har den bygnings sagkyndige meddelt, at han ikke vil følge afgørelsen under henvisning til bekendtgørelse om beskikkelse af bygnings sagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, § 11, nr. 14.

Som det fremgår af ovenstående diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 56 sager ud af nævnets 138 afgjorte sager i 2019. Sammenlignes det med, at den bygnings sagkyndige i 4 sager afgjort i 2019 har meddelt, at han ikke vil følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse på ca. 93 %.

Derudover har den bygnings sagkyndige i 3 sager ikke opfyldt afgørelsen inden fristen på 30 dage fra forkyndelsen og heller ikke meddelt, at han ikke ønsker at følge afgørelsen, men den bygnings sagkyndige har dog efterfølgende opfyldt afgørelsen. Da afgørelserne således er blevet fulgt om end med forsinkelse, er de talt med i de fulgte afgørelser i ovenstående.

I de sager, hvor den bygnings sagkyndige har undladt at meddele, at han ikke vil følge afgørelsen, men heller ikke har opfyldt afgørelsen inden for fristen på 30 dage fra forkyndelsen, har klagerne efter orientering herom modtaget erklæring fra nævnet til brug for tvangsfuldbyrdelse ved fogedretten, jf. forbrugerklagelovens §§ 32-34.

2.1.2 Sagsbehandlingstiden

I 2019 var den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle klagesager i nævnet 4,4 måneder. Dette gennemsnit inkluderer således alle afgørelser samt de sager, hvor der indgås forlig eller sagen på anden vis afsluttes uden en nævnsafgørelse, hvis klager eksempelvis trækker sagen tilbage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser i 2018 var 4,7 måneder og i 2017 var den 5,3 måneder. Den lille nedgang i sagsbehandlingstiden fra 2018 kan formentlig tilskrives, at der blev afholdt et nævnsmøde mere i 2019 end i 2018.

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.

3. Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige traf i 2019 afgørelse i 1 disciplinær-sag. Denne blev afgjort med en påtale.

Når en bygnings sagkyndig pålægges en sanktion af nævnet i form af enten en bøde, en advarsel eller inddragelse af sin beskikkelse, vil den bygnings sagkyndiges navn og firmatilknytning blive offentligtgjort i en begrænset tidsperiode på boligejer.dk. Virksomheden, der eventuelt står nævnt i sammenhængen, er den bygnings sagkyndiges firmatilknytning på det tidspunkt, hvor sanktionen blev til-

delt.

4. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

4.1 Administrativ kontrol

Administrativ kontrol indebærer, at den enkelte bygningsagkyndige får gennemgået sine 3 senest indberettede tilstandsrapporter med fokus på forskelle emner, for at afdække om håndbogens formelle regler for rapportering er overholdt, og om teksterne kan antages at være forståelige for lægmand.

I 2019 har nævnet gennemført administrative kontroller af 1.500 tilstandsrapporter, hvilket er det samme som sidste år. Der er i 1.307 af kontrollerne givet vejledning til den bygningsagkyndige, hvor 193 af de 1.500 kontroller er gennemført uden anmærkninger.

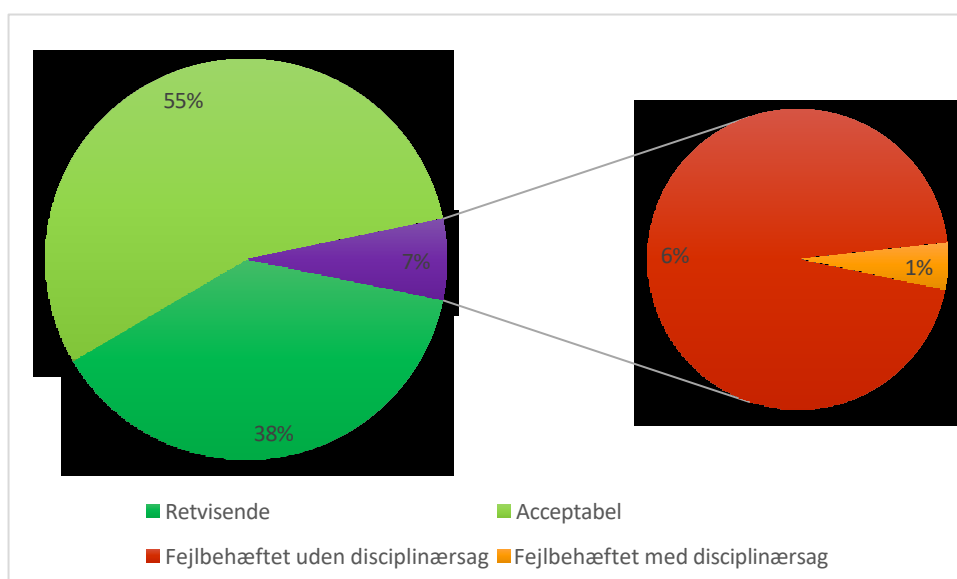
Kontrollerne viser, at udviklingstendensen gennem de seneste år fortsætter, idet stadig færre bygningsagkyndige har problemer med at efterleve det formelle regelgrundlag for at udarbejde tilstandsrapporter.

4.2 Teknisk revision

Der er i 2019 påbegyndt 314 tekniske revisioner, hvilket er lidt færre end i 2018.

I 2019 er der afsluttet 308 tekniske revisioner, hvilket er 43 færre end i 2018. Dette fald skyldes, at revisionerne for 2019 først blev igangsat omkring marts/april grundet øget indsats på overrapportering.

Af de 308 afsluttede tekniske revisioner var 118 rapporter retvisende, 170 rapporter var acceptable, 19 rapporter var fejlbehæftede og kun 1 rapporter var fejlbehæftet i sådan et omfang, at det gav grundlag for en disciplinærsag. Denne sag er indstillet til behandling i nævnet og afgjort med en påtale for en fejlbehæftet rapport.



I 2018 blev samlet rejst 5 disciplinærsager for nævnet, hvor der i 2019 kun er rejst 1 disciplinærsag. Faldet i antal af behandlede disciplinærsager fra 2018 til 2019 skyldes til dels en udskydelse af behandlingen af 2 disciplinærsager til 2020.

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

Samtlige nævnsbehandlede fejlangivelser er tilgængelige for alle bygningsagkyndige i referencearkivet på www.herev.dk.

Der er i 2019 udført 81.867 tilstandsrapporter i Danmark.

5. Særlige emner for 2019

5.1 Genoptagelsesansøgninger

Nævnet modtager nogle gange ansøgninger om genoptagelse i umiddelbar forlængelse af, at afgørelserne er sendt til parterne. Nævnet ønsker derfor at orientere om betingelserne for genoptagelse, idet utilfredshed med sagens resultatet ikke i sig selv kan begrunde en genoptagelse af sagen.

Det er i henhold til nævnets forretningsorden formanden, der i første omgang kan beslutte, om en sag skal genoptages. Der skal foreligge særlige grunde, der taler for en genoptagelse af sagen, for at en ansøgning om genoptagelse imødekommes. Det typisk relevante eksempel er angivet som følger i forretningsordenen:

”Nye oplysninger, som, hvis de havde foreligget under nævnsbehandlingen, må antages at ville have medført et andet udfald af sagen, og det må anses for undskyldeligt, at oplysningerne ikke forelå ved nævnsbehandlingen.”

Der skal således være tale om både nye og væsentlige oplysninger, som med god grund ikke blev fremsat inden nævnets afgørelse i sagen.

Hvis der i øvrigt er begået fejl i sagens behandling, kan det også medføre genoptagelse af sagen. Nævnet kan af egen drift genoptage sager, hvis nævnet bliver opmærksom på, at afgørelsen ikke er truffet på det korrekte grundlag. Der henvises i den forbindelse til nævnets årsberetning for år 2016, hvor eksempler på genoptagelse af egen drift (*ex officio*) er anført på side 10.

Nævnet udmelder de fleste sager til syns- og skønsforretning. De faktiske forhold vil derfor være grundigt besigtiget og vurderet, inden nævnet træffer afgørelse i en sag. Parterne får syns- og skønserklæringen i høring, inden nævnet behandler sagen på et nævnsmøde. Skønserklæringen er et fagkyndigt, objektivt bidrag til oplysning af sagen og indgår i nævnets vurdering sammen med parternes indlæg og sagens øvrige oplysninger, som de fremgår af sagens bilag. Skønsmandens vurdering er således et vægtigt element i sagens oplysning, men nævnet er ikke bundet af skønsmandens vurdering.

Det kan derfor ikke i sig selv føre til genoptagelse af sagen, at man er uenig i skønsmandens eller nævnets vurdering af forholdene.

5.2 Afvigelser fra BBR (Bygnings- og Boligregistret)

Det fremgår af Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige fra 2017, at det ikke er et krav, at den bygningsagkyndige skal oplyse om åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-meddelelsen, men det anbefales at gøre. Dog skal der ikke foretages faktisk opmåling af eventuelle afvigelser fra BBR.

I j.nr. **19/01144** blev der klaget over, at arealet angivet i tilstandsrapporten ikke var i overensstemmelse med de faktiske forhold. Der var et boligareal på 86 m² ifølge BBR, men klager havde efter opmåling konstateret, at boligarealet kun udgjorde 62 m². Nævnet afgjorde tvisten om arealangivelsen med følgende begrundelse:

"[...] bemærker nævnet, at indhentning af relevant materiale forud for sin besigtigelse ikke er ensbetydende med en udførlig gennemgang af oplysningerne deri, og den bygningssagkyndige skal ikke anvende oplysningerne til at verificere arealer angivet i BBR.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at arealangivelsen er baseret på indhentet materiale. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten i nær tilknytning til arealangivelsen på side 6, at "Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar."

Den bygningssagkyndige har mulighed for i tilstandsrapporten at registrere åbenlyse afvigelser i forhold til BBR under overskriften "Bemærkninger" på side 6, men den bygningssagkyndige skal ikke foretage en faktisk opmåling, uanset om den bygningssagkyndige mener, at der er åbenlyse afvigelser.

[...]

Nævnet finder efter det anførte, at den bygningssagkyndige ikke har tilsidesat sin forpligtelse vedrørende arealangivelsen i tilstandsrapporten, idet det bemærkes, at korrektheden af arealernes størrelse ikke er den bygningssagkyndiges ansvar."

Oplysningerne fra BBR bliver trukket automatisk ind i tilstandsrapporten og skal hjælpe både brugerne og den bygningssagkyndige til at identificere ejendommens bygninger. Det er ejeren af ejendommen, som har ansvaret for, at oplysningerne angivet i BBR er korrekte. Det er derfor vigtigt, at man som ejer får ændret oplysningerne i BBR, hvis der er fejl heri, hvis man ændrer på bygningerne, eller hvis man helt fjerner en bygning eller opfører en ny bygning på ejendommen – det har man pligt til.

Der burde derfor ikke være fejl i BBR, når den bygningssagkyndige besigtiger ejendommen. Erfaring viser dog noget andet. Den omstændighed, at man får udført en tilstandsrapport, flytter dog ikke ansvaret fra ejeren til den bygningssagkyndige, hvis der er fejl i BBR – uanset om den bygningssagkyndige registrerer afvigelser fra BBR i tilstandsrapporten.

Hvis den bygningssagkyndige registrerer afvigelser fra BBR i tilstandsrapporten, bør man som ejer få undersøgt uoverensstemmelsen ved opmåling, så BBR derefter af ejer kan blive rettet til de faktiske forhold. Den bygningssagkyndiges registrering af afvigelser fra BBR skal ikke ske ved opmåling, men skal anvendes isoleret til bedre stedfæstelse og overblik til modtagerne af tilstandsrapporten (sælger/køber/ejerskifteforsikring).