

# Årsberetning 2020

**Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**

# Indhold

Formandens beretning.....	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.....	4
1.1. Om nævnet.....	4
1.2. Nævnets medlemmer .....	5
1.3. Nævnets sekretariat .....	5
2. Statistik .....	6
2.1. Klagesagerne.....	6
2.1.1. Efterlevelse.....	7
2.1.2. Sagsbehandlingstiden .....	7
2.2. Disciplinærsagerne .....	8
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	9
3.1. Administrativ kontrol.....	9
3.2. Teknisk revision.....	9
4. Tilstandsrapporter udarbejdet fra 1. oktober 2020 .....	11
4.1. Nyt vurderingssystem.....	11
5. Særlige emner for 2020.....	12
5.1. Tiden mellem tilstandsrapport og skønsforretning.....	12

# 1. Formandens beretning

I november 2020 fratrådte landsdommer Thomas Jønler efter næsten to års virke som formand i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige. Det er en fornøjelse for mig at have overtaget posten som formand.

Som for hele det danske samfund har COVID-19 naturligvis også sat sit præg på nævnets virksomhed i 2020. Nævnet har i perioder midlertidigt suspenderet afholdelsen af syn og skøn i klagesagerne, medarbejderne i nævnets sekretariat har arbejdet hjemmefra i mange måneder, og hovedparten af nævnets møder har været afviklet som videomøder. Nævnets sagsbehandling er med en stor indsats og fleksibilitet fra alle involverede fortsat under de nye rammer, så forbrugerne fortsat har kunnet få behandlet sagerne. En stor tak for det.

Som det fremgår af årsberetningens statistiske afsnit, har nævnet i 2020 modtaget 173 klagesager, hvilket er en stigning i forhold til 2019, hvor nævnet modtog 146 klagesager.

Nævnet har afgjort 154 klagesager i 2020, hvilket er flere end de to seneste år. Således afgjorde nævnet 138 klagesager i 2019, 147 sager i 2018, 202 sager i 2017 og 202 sager i 2016. De flere afgørelser i 2020 afspejler blandt andet, at nævnet modtog flere klagesager i 2020 sammenlignet med 2019.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2020 har været på 5,2 måneder. Det er en mindre stigning fra 2019, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 4,4 måneder, hvilket navnlig skal tilskrives, at nævnet i foråret 2020 på grund af COVID-19-restriktioner midlertidigt suspenderede afholdelse af syn og skøn i klagesagerne. Samtidig er det glædeligt, at det trods dette har været muligt for nævnet nogenlunde at fastholde niveauet for den gennemsnitlige sagsbehandlingstid. Det skal også bemærkes, at der er tale om et gennemsnit, og man kan derfor ikke som klager generelt forvente, at man modtager en afgørelse i sin sag inden ca. 5 måneder fra klagens indgivelse, medmindre klagen bliver afvist uden afholdelse af syn og skøn. Af de afgjorte 154 klagesager er omkring 27 % afvist ved formandsafgørelser med en typisk væsentligt kortere sagsbehandlingstid end de sager, der behandles på nævnmøde efter afholdt syn og skøn.

For så vidt angår de sager, som er behandlet på nævnmøderne, har klager fået fuldt medhold i 34 sager og delvist medhold i 35 sager. Procentmæssigt er det en lille stigning for fuldt medhold i forhold til de seneste år. Der har også de seneste år været en mindre stigning i andelen af sager, hvor klager får helt eller delvist medhold, men det er vanskeligt at sige noget nærmere om baggrunden herfor, herunder om tendensen vil fortsætte. Klager har ikke fået medhold i 44 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 udfaldet af klagesagerne i forhold til de seneste år.

Nævnet har i 2020 behandlet 11 disciplinærsager. Det er en stigning fra en disciplinærsag i 2019 og fem disciplinærsager i 2018, mens der i årene 2013-2016 blev behandlet nogle flere disciplinærsager. Der er næppe en oplagt forklaring på disse udsving i antallet af disciplinærsager, men nævnet er selv sagt opmærksom på, om stigningen fortsætter i de kommende år. For så vidt angår den administrative kontrol og tekniske revisioner henviser jeg til statistikken i årsberetningens afsnit 3.

Fra den 1. oktober 2020 er der indført en ny model for tilstandsrapporter, som er beskrevet i afsnit 4 nedenfor. Nævnet har endnu ikke taget stilling til klagesager over tilstandsrapporter, som er udarbejdet

efter den nye model, og det er endnu uvist, om der i en indkøringsfase af denne nye model f.eks. vil

komme flere klagesager, eller i hvilket omfang der vil kunne opstå nye tvivls- eller afgrænsningsspørgsmål, som nævnet kommer til at behandle.

Årsberetningen indeholder i afsnit 5 et indlæg om tiden mellem tilstandsrapport og skønsforretning i en bevismæssig kontekst.

Jens Røn  
Formand

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

## 1.1 Om nævnet

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

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet 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 nævnsformand og derudover af seks medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningsagkyndige og uafhængige eksperter. Nævnets sekretariat varetager den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager.

I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygningsagkyndig 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 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 anmode 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.

## **1.2 Nævnets medlemmer**

### **Formand**

Landsdommer Jens Røn

### **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**

Professor Eva Møller

Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen

## **1.3 Nævnets sekretariat**

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk og skriftlig generel vejledning, den indledende sagsbehandling samt udarbejdelse af indstillinger og udkast til afgørelser i klage- og disciplinærsagerne. Nævnets sekretariat består af juridiske og administrative medarbejdere i Nævnenes Hus samt af juridiske og tekniske sagsbehandlere i Sikkerhedsstyrelsen for så vidt angår den administrative kontrol, tekniske revisioner og deraf følgende disciplinærsager.

Nævnets sekretariat i Nævnenes Hus og Sikkerhedsstyrelsen afholder løbende erfa-møder med nævnets tilknyttede skøns mænd.

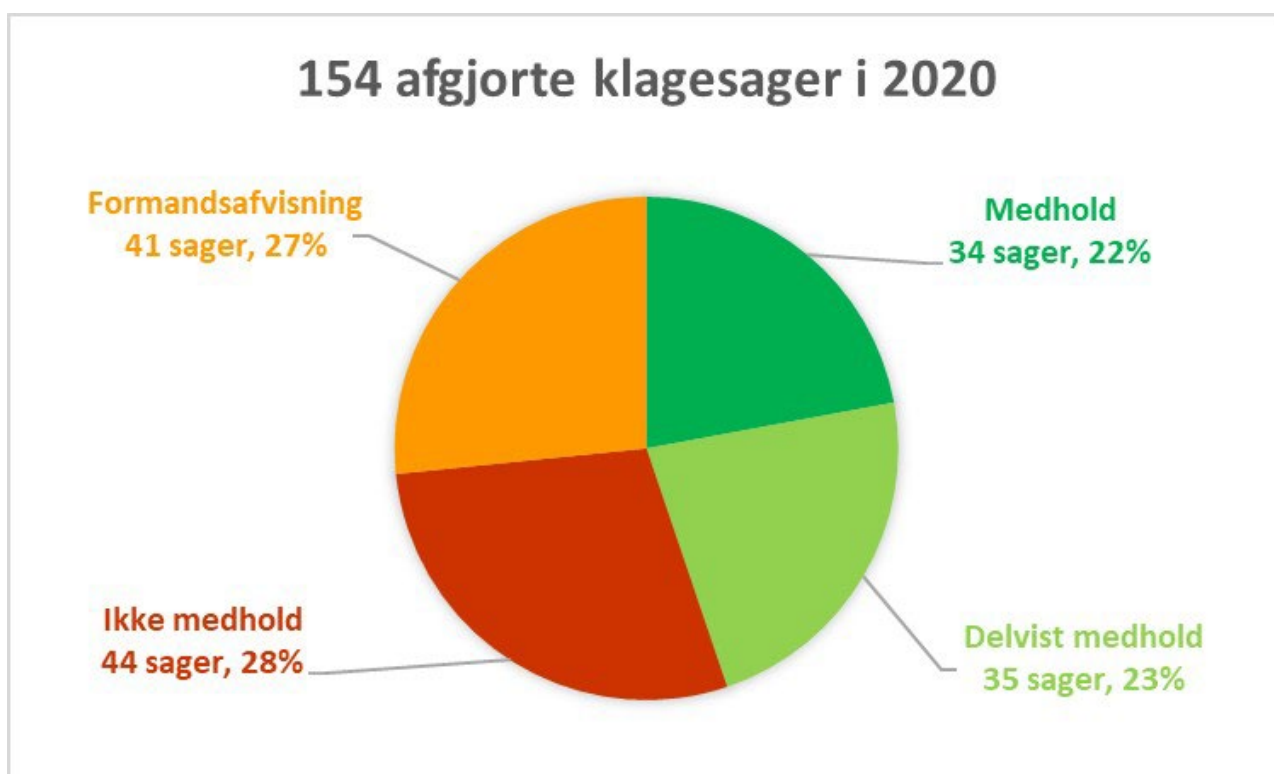
## 2. Statistik

### 1.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 173 klagesager i 2020.

Nævnet har i 2020 afholdt 11 nævnsmøder, hvor der er truffet 113 afgørelser i klagesager. Derudover er 41 sager afgjort af formanden uden 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, og hvor formanden derfor er delegeret kompetence fra nævnet til at afgøre disse uden behandling på et nævnsmøde. 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 afgjorte sager har fordelt sig i forhold til udfaldet.



Ud over de sager, som er afgjort af nævnet, er der 15 klagesager, hvor klagen er trukket tilbage som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag.



### **1.1.1 Efterlevelse**

I fem sager afgjort af nævnet i 2020 har den bygnings sagkyndige meddelt, at vedkommende 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 69 sager ud af nævnets 154 afgjorte sager i 2020. Sammenholdes det med, at den bygnings sagkyndige i fem sager afgjort i 2020 har meddelt, at vedkommende ikke vil følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse på ca. 93 %.

Derudover har den bygnings sagkyndige i nogle få sager ikke opfyldt afgørelsen inden fristen på 30 dage fra forkyndelsen og heller ikke meddelt, at vedkommende 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 vedkommende 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.

### **1.1.2 Sagsbehandlingstiden**

I 2020 var den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle klagesager i nævnet 5,2 måneder. Dette gennemsnit omfatter således alle afgørelser samt de sager, hvor der indgås forlig, eller sagen på anden vis afsluttes uden en nævnsafgørelse, eksempelvis hvis klager trækker sagen tilbage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser i 2019 var 4,4 måneder, i 2018 var den 4,7 måneder, og i 2017 var den 5,3 måneder. Der er i forhold til 2018 og 2019 således tale om en mindre stigning i sagsbehandlingstiden, som formentlig navnlig kan tilskrives, at nævnet i foråret 2020 midlertidigt suspenderede afholdelse af syn og skøn på grund af COVID-19-restriktioner. Hertil kommer, at nævnet i 2020 som nævnt nedenfor har behandlet væsentligt flere disciplinærsager end de forudgående år.

Nævnet er meget opmærksom på, at det for alle parter er vigtigt, at sagerne behandles hurtigst muligt. I forbindelse med nævnets behandling af klagesagerne skal der typisk afholdes syn og skøn for at vurdere, om der er begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ligesom forsikringsforholdene vedrørende eventuelle skader på ejendommen skal afklares. Det er derfor næppe realistisk at komme væsentligt under en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 5 måneder for klagesagerne.

## 1.2 Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige traf i 2020 afgørelse i 11 disciplinærsager, hvilket er en stigning sammenholdt med de seneste par år. I tre af disse vurderede nævnet, at der ikke var grundlag for en disciplinærsanktion, og en sag blev afvist som bevismæssigt uegnet til behandling i nævnet. De øvrige sager blev afgjort med henholdsvis seks påtaler og en advarsel.

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

# 2. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

## 2.1 Administrativ kontrol

Administrativ kontrol indebærer, at den enkelte bygningssagkyndige får gennemgået 3-4 indberettede tilstandsrapporter med fokus på forskellige emner hen over året for at afdække, om håndbogens formelle regler for rapportering er overholdt, og om teksterne i rapporterne kan antages at være forståelige for lægmand.

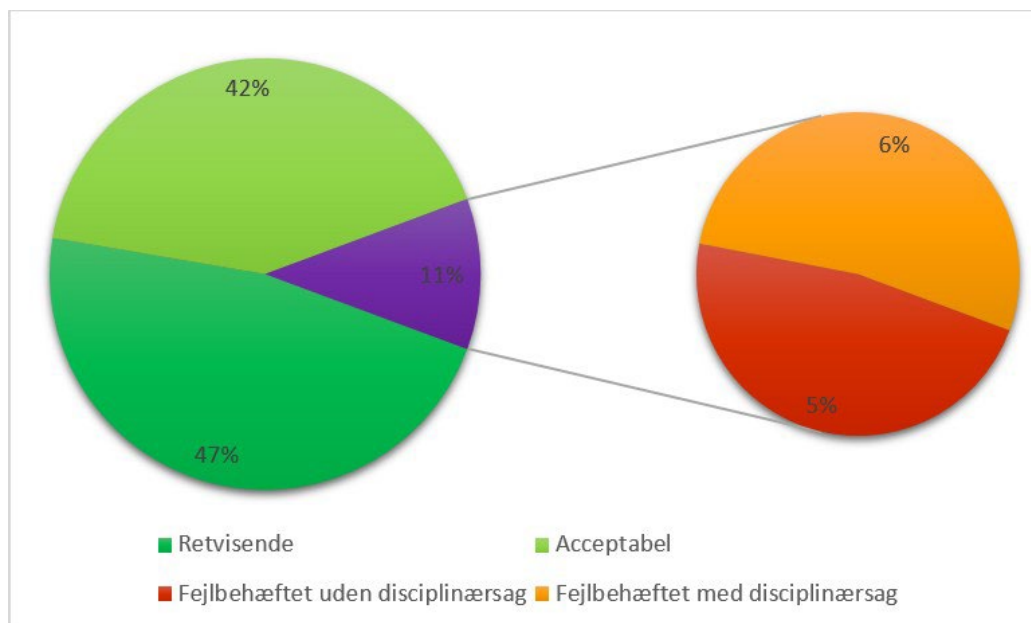
I 2020 har nævnets sekretariat (Sikkerhedsstyrelsen) gennemført administrative kontroller af 1.497 tilstandsrapporter, hvilket er meget tæt på det samme antal som sidste år. Der er i 590 af kontrollerne givet vejledning til den bygningssagkyndige, mens 907 af de 1.497 kontroller er gennemført uden anmærkninger.

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.

## 2.2 Teknisk revision

I 2020 er der afsluttet 168 tekniske revisioner, hvilket er 136 færre end i 2019. Dette fald skyldes flere forskellige omstændigheder, der på hver sin måde har påvirket mulighederne for at gennemføre tekniske revisioner. En teknisk revision sker med udgangspunkt i en kontrolrapport, hvor en skønsmand har vurderet en tilstandsrapport udarbejdet af den pågældende bygningssagkyndige.

Sikkerhedsstyrelsen suspendede i foråret 2020 afholdelsen af tekniske revisioner på grund af COVID-19-restriktioner, hvilket bevirkede, at der blev gennemført ganske få tekniske revisioner i hele 2. kvartal. Yderligere har it-programmet for indrapportering af kontrolrapporter (HErev) været meget ustabilt hen over året og har været ude af drift hele september. I oktober 2020 indførte Sikkerhedsstyrelsen et nyt it-program for indrapportering af tilstandsrapporter, ligesom der blev indført en ny model for tilstandsrapporterne, jf. afsnit 4 nedenfor. Der er derfor ikke igangsat flere tekniske revisioner i 4. kvartal i det gamle program HErev. Det er herefter – med forbehold for udviklingen i COVID-19-restriktioner – forventningen, at der i 2021 vil kunne foretages tekniske revisioner i samme omfang som tidligere.



Der er i 2020 udarbejdet 90.465 tilstandsrapporter i Danmark.

# 3. Tilstandsrapporter udarbejdet fra 1. oktober 2020

Tilstandsrapporterne har fra den 1. oktober 2020 fået nyt udseende, opbygning og et nyt vurderings-system.

## 3.1 Nyt vurderingssystem

I tilstandsrapporterne udarbejdet fra den 1. oktober 2020 og frem er det tidligere karaktersystem for skader (K0, K1, K2, K3 og UN) erstattet med følgende vurderingssystem:

### SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



#### Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



#### Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



#### Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



#### Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

**Kort sigt** er, når den bygningsfagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

Herudover er der sket ændringer til registreringen af skader, hvorefter den tidligere ”note” til en skade

opdeles i to kolonner, henholdsvis i ”risiko” og ”bemærkning”. Risikoen er den bygningsagkyndiges vurdering af, hvilken risiko den konstaterede skade medfører. Bemærkningsfeltet bruges til uddybende kommentarer til skader og konstruktioner samt eventuelle skadesårsager og sammenhænge til øvrige skader ved bygningen eller øvrige særlige begrundelser for vurderingen af skaden.

For yderligere information om de nye tilstandsrapporter henviser nævnet til <https://www.sik.dk/erhverv/huseftersynsordningen>.

# 4. Særlige emner for 2020

## 4.1 Tiden mellem tilstandsrapport og skønsforretning

Nævnet har i nogle sager fået indsigelser fra klagere om, at tiden mellem den bygningsagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten og skønsforretningens afholdelse bliver ”brugt imod dem”:

I j.nr. **20/07579** blev der klaget over en konstruktionsfejl på et stråtag. Klager havde to år efter overtagelsen af ejendommen fået repareret taget, og der var konstateret gul tømmersvamp i tagets trækonstruktion. Klager købte ejendommen i sommeren 2015, og tilstandsrapporten blev udarbejdet få dage før købstidspunktet. I tilstandsrapporten er konstruktionsfejlen ikke beskrevet. Klagen blev modtaget kort tid inden udløbet af 5-års-fristen. Nævnet begrundede blandt andet afgørelsen således:

*”Nævnet bemærker, at der er gået ca. 5 år fra den bygningsagkyndiges besigtigelse til klagens indbringelse. Nævnet finder, at det ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at taget på bislaget var af en beskaffenhed, som krævede en registrering i tilstandsrapporten fra den bygningsagkyndige i juli 2015. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

I j.nr. **20/07760** blev der klaget over en forkert tagkonstruktion samt konstateret vandindtrængning/vandskader gennem husets tag. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ejendommen er købt i 2015, der er kun få ugers mellemrum mellem datering af tilstandsrapport og købstidspunkt, og der klages over tilstandsrapporten ca. 5 år efter udarbejdelsestidspunktet. Nævnet fandt, at det ikke med tilstrækkelig bevismæssig sikkerhed kunne lægges til grund, at de konstaterede forhold havde været synlige ved den bygningsagkyndiges besigtigelse. Nævnet fandt derfor, at den bygningsagkyndige ikke var erstatningsansvarlig.

Fælles for begge sager er, at klagerne oplever, at tidsperspektivet tillægges en uforholdsmæssig stor betydning til ugunst for dem som klagere, og der henvises til, at de har holdt sig inden for den lovbestemte 5-års-frist for at klage til nævnet.

Betydningen af den tid, der går fra udarbejdelse af tilstandsrapporten og til syn og skøn i nævnets klagesag, handler om den bevisvurdering, som nævnet skal foretage. Generelt er bevisvurderingen ved nævn og domstole i Danmark fri. Det vil sige, at bevisvurderingen sker ud fra en samlet vurdering af de oplysninger, som indgår i sagen, men det vil selvsagt ofte være sådan, at nogle oplysninger indgår med større vægt end andre. Og der er i den forbindelse ikke nogen entydig måde at afgøre, hvilken betydning tidsforløbet skal have i den enkelte sag.

Syn og skøn i nævnets sager har til formål at oplyse de faktiske forhold af en uvildig sagkyndig sammen med en vurdering af eventuelle fejl begået af den bygningsagkyndige. Det er i den forbindelse væsentligt, at skønsmanden besigtiger ejendommen og vurderer klagepunkterne så tæt på den bygningsagkyndiges besigtigelse som muligt og dermed de forhold, som var til stede ved besigtigelsen. Jo længere tid der går mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og skønsmandens besigtigelse, desto større bliver risikoen alt andet lige for, at nævnet ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan afgøre, om forholdene har eller ikke har ændret sig siden den bygningsagkyndiges besigtigelse. Det kan være, om forholdet overhovedet var til stede, om det var synligt for den bygningsagkyndige, om det har udviklet sig i negativ retning siden m.v. Det har her også betydning, hvilken konkret skade der er tale om – f.eks. om det overhovedet er sandsynligt, at den ikke har været synlig for den bygningsagkyndige.

Nævnet lægger generelt stor vægt på skønsmandens sagkyndige vurdering i sagen, herunder skønsmandens vurdering af sandsynligheden for om en skade var til stede under den bygningsagkyndiges besigtigelse. Nævnet foretager dog altid en samlet konkret vurdering af alle oplysningerne i sagen, og der kan ikke opstilles nogle faste tidsgrænser for den bevismæssige betydning af tiden mellem tilstandsrapporten og skønsforretningen.

Der er dog nogle regler, der fastlægger de ydre grænser for, hvor lang tid der må gå, før en klage indbringes for nævnet:

- Almindelig forældelse: 3 år fra man har eller burde have opdaget forholdet.
- Klagefrist: 5 år fra det aftalte overtagelsestidspunkt af ejendommen, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering.

Disse tidsgrænser kan anses som et udtryk for, at der kan gå et stykke tid, før en forbruger bliver opmærksom på forhold ved ejendommen, som eventuelt burde have været registreret i tilstandsrapporten, herunder skjulte fejl. I forhold til nævnets bevismæssige vurdering af, om et forhold var til stede og konstaterbart under den bygningsagkyndiges besigtigelse, har det ikke i sig selv betydning, at forbrugeren først har opdaget forholdet lang tid efter overtagelsesdagen.

Sammenfattende kan det anføres, at der ikke entydigt kan opstilles generelle kriterier for, hvilken betydning tiden fra tilstandsrapporten til klagesagens syn og skøn vil have for nævnets bevisvurdering. Som et overordnet generelt udgangspunkt kan det dog anføres, at den bevismæssige risiko normalt stiger i takt med tiden fra tilstandsrapportens udarbejdelse, men det vil som nævnt være et forhold, som indgår i den samlede bevisvurdering sammen med sagens øvrige oplysninger, herunder karakteren af den konkrete skade.