

# Årsberetning 2016

**Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**

## Indhold

Formandens beretning.....	2
Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.....	3
1.2. Om nævnet.....	3
1.3. Nævnets medlemmer.....	4
1.4. Sekretariatets aktiviteter.....	5
1.5. Ressortomlægning.....	5
1.6. Nævnenes hus.....	5
Statistik.....	6
2.2 Efterlevelse.....	7
2.3 Sagsbehandlingstiden.....	7
2.4 Disciplinærsagerne.....	7
Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	9
3.1 Administrativ kontrol.....	9
3.2 Teknisk revision.....	9
Sager af særlig interesse 2016.....	10
4.1. Genoptagelse af egen drift.....	10

## Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnets årsrapport for 2016 foreligger desværre først omkring ½ år senere end den burde, og den begrænser sig i det væsentlige til statistik. Det er der en forklaring på.

Som det fremgår af rapportens afsnit 1.5 og 1.6, er der sket en udflytning af nævnets sekretariat. Sekretariatet for klagesagerne er ved årsskiftet flyttet til Nævnenes Hus i Viborg, sekretariatet for disciplinærsager er flyttet til Sikkerhedsstyrelsen i Esbjerg. Ingen af sekretariatets medarbejdere er flyttet med, og derfor har det været nødvendigt at ansætte nye medarbejdere i alle funktioner. Ingen af disse medarbejdere har haft forudgående erfaring med nævnets arbejde, hvilket selv sagt indebærer, at der skal ske en oplæring af medarbejderne, som bevirker, at der i en periode behandles færre sager, og at sagsbehandlingstiden bliver længere. Det er også grunden til, at årsrapporten er blevet forsinket.

Med hensyn til behandlingen af klagesager er det min opfattelse, at de nye medarbejdere hurtigt har formået at sætte sig ind i arbejdet, og at sagsbehandlingen derfor allerede nu fungerer tilfredsstillende. For så vidt angår disciplinærsagerne er ressortomlægningen først besluttet og effektueret kort før sommerferien, og det er derfor endnu for tidligt at udtale sig herom.

For så vidt angår nævnets virke i 2016 fremgår det af statistikken, at antallet af sager, som nævnet har truffet afgørelse i, har været stort set som i de foregående år. For klagesagernes vedkommende var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid 4,6 måneder, hvilket er næsten 1 måned hurtigere end i 2015 år og derfor særdeles tilfredsstillende. Sagsbehandlingstiden har – så vidt jeg husker - aldrig været kortere, og som jeg har anført i tidligere årsrapporter, kan det som følge af sagernes karakter og den sagsbehandlingsform, som nævnet anvender, ikke forventes, at den gennemsnitligt kan være kortere end ca. 5 måneder.

Norman E. Cleaver  
Formand

## 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 nævnsformand og derudover af 6 medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningsagkyndige og uafhængige eksperter. Nævnets sekretariat varetager teknisk revision og 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 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 fratage 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**

#### **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

Arkitekt MAA Claus P. Seidel

#### **Suppleanter:**

Cand.jur. Marlene Askholm

Bygningssagkyndig Michael Madsen

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

Seniorforsker og civilingeniør Eva Møller

Advokat Henrik Høpner

#### **Suppleanter:**

Institutedirektør Niels-Jørgen Aagaard

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 rapporterne samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i disciplinærsagerne.

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

- 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 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 Disciplinær- og klagenævnet for beskikede bygningsagkyndige til Erhvervs- og vækstministeriet/Erhvervsstyrelsen. Nævnssekretariatet var indtil den 1. januar 2017 organisatorisk placeret i enheden Råd og Nævn i Erhvervsstyrelsen. Sekretariatet for behandling af klager er siden 1. januar 2017 placeret i Nævnenes Hus i Viborg, mens sekretariatet for behandling af disciplinærsager siden 1. juni 2017 er placeret i Sikkerhedsstyrelsen.

#### **1.6. Nævnenes hus**

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

I den forbindelse blev 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.

## Statistik

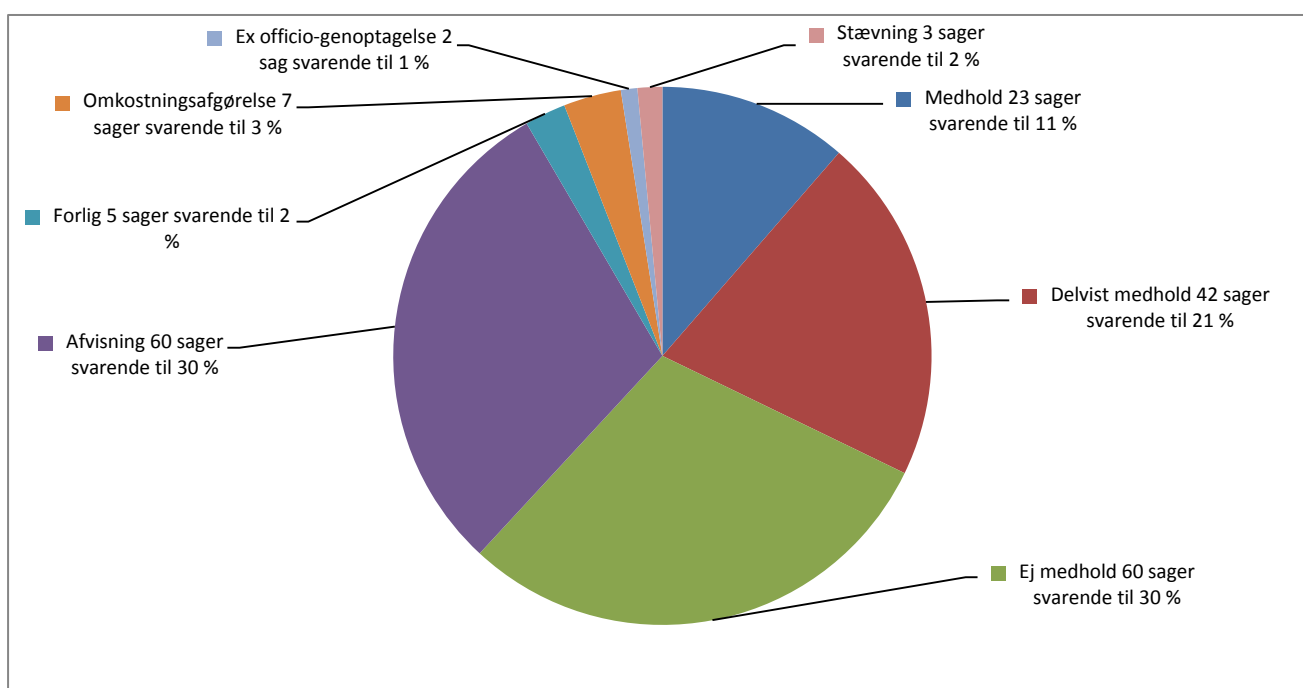
### 2.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 200 klagesager samt 6 aktindsigtsager i 2016.

Nævnet har i 2016 afholdt 10 nævnsmøder, hvori der er truffet **148 afgørelser i klagesager**. 64 sager er afgjort af formanden uden nævnsbehandling. Disse sager er helt overvejende sager, som afvises fra nævnsbehandling på grund af forældelse, eller fordi de påklagede forhold er udbedrede.

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

### 202\* afgjorte klagesager i 2016



I 8 af klagesagerne gav det tilkendte erstatningsbeløb nævnet anledning til at overveje, om sagen skulle danne grundlag for en disciplinærsag, jf. forretningsordenens § 9, stk. 4.

\*berigtiget fra 212 den 14. februar 2018

## **2.2 Efterlevelse**

I 3 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2016 har den bygnings sagkyndige enten ikke opfyldt nævnets afgørelse eller 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 65 sager ud af de 202\* afgjorte sager i 2016. Sammenlignes det med, at den bygnings sagkyndige/ dennes forsikringsselskab i 3 sager afgjort i 2016 har meddelt, at det ikke vil følge nævnets afgørelse/ikke har fulgt afgørelsen, medfører det en efterlevelse på 95 %.

Af de 3 sager er 2 indbragt for domstolene.

## **2.3 Sagsbehandlingstiden**

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ultimo september 2016 ca. 4,6 måneder. Den begyndende udflytning af klagenævnets sekretariat har medført en stigende sagsbehandlingstid, som endnu ikke statistisk har kunnet opgøres. Den forlængede sagsbehandlingstid har skyldtes mangel på ressourcer, som følge af fratrædelse af medarbejdere og et stigende antal klagesager.

Det er forventningen, at klagenævnet med den nye ressortomlægning til Nævnenes Hus i Viborg vil kunne nedbringe den gennemsnitlige sagsbehandlingstid til et statistisk acceptabelt niveau på baggrund af tilgang af nye medarbejdere og den forventede synergieffekt ved digitalisering af klagenævnets sagsproces.

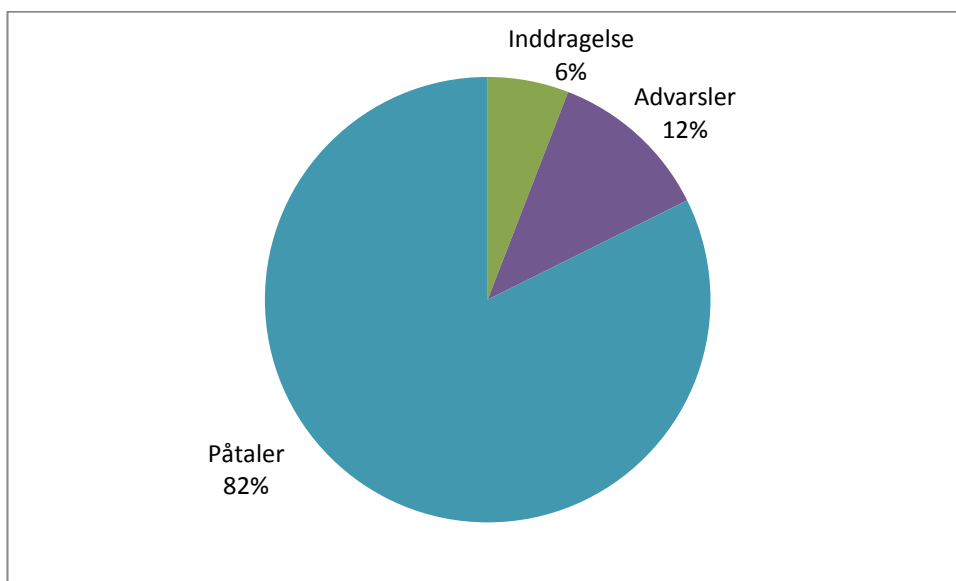
## **2.4 Disciplinærsagerne**

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige traf i 2016 afgørelse i **17 disciplinærsager**. Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disse sager.

\* berigtiget fra 212 den 14. februar 2018



## 17 afgjorte disciplinærsager i 2016



Der blev foretaget administrativ kontrol i 2.221 sager i 2016. Der blev påbegyndt teknisk revision i 227 sager i 2016, hvori 219 blev godkendt uden nævnsbehandling.

## **Kvalitetssikring af tilstandsrapporter**

### **3.1 Administrativ kontrol**

Administrativ kontrol indebærer, at den enkelte bygningsagkyndige 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 2016 har sekretariatet gennemført administrative kontroller af 2.221 tilstandsrapporter, hvilket er i nogenlunde samme omfang som de seneste år. De godt 400 aktive bygningsagkyndige har således næsten alle fået kontrolleret tre tilstandsrapporter to gange. Kontrollerne viser, at udviklingstenden gennem de seneste år fortsætter, idet stadig færre bygningsagkyndige har problemer med at efterleve det formelle regelgrundlag for at udarbejde tilstandsrapporter.

### **3.2 Teknisk revision**

Der er i 2016 gennemført i alt 227 tekniske revisioner, hvilket er 9 mere end i 2015. Denne stigning afspejler, at der har været flere bygningsagkyndige, hvis tilstandsrapporter falder ind under kriterierne om risiko og væsentlighed for udtagelse til teknisk revision.

I blot 8 af disse 227 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. I 2015 blev samlet rejst 18 disciplinærsager for nævnet, og antallet på 17 i 2016 ligger således på niveau hermed.

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 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](http://www.herev.dk), der er nævnets digitaliserede sagsbehandlingsprogram.

## Sager af særlig interesse 2016

### **4.1 Genoptagelse af egen drift, jf. forretningsordenens § 33**

I **j.nr. 14095**, afgjort på nævnsmøde den 11. april 2016, genoptog nævnet en afgørelse truffet på nævnsmødet d. 15. december 2014.

Nævnet havde i den første afgørelse lagt til grund, at klager ikke var gjort bekendt med en efterfølgende tilstandsrapport, hvor det påklagede forhold var beskrevet korrekt.

Den 4. januar 2016 meddelte den bygningsagkyndiges arbejdsgiver, at nævnets oprindelige afgørelse var baseret på forkerte oplysninger fra klager, idet ejendomsmægleren havde sendt den nye tilstandsrapport med de beskrevne fejl til klager 3 dage, inden købsaftalen blev underskrevet, hvorfor klager var advaret om forholdet, inden han købte huset. Nævnet modtog i denne forbindelse behørig dokumentation herfor.

Nævnet fandt det herefter dokumenteret, at klager havde kendt til den efterfølgende rapport, hvor det påklagede forhold var beskrevet, inden handlen blev indgået. Klager havde derfor ikke lidt et tab, hvorfor der ikke var grundlag for at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar, og klager havde afgivet urigtige oplysninger til nævnet, hvorfor nævnet besluttede at politianmelde klager.

I **j.nr. 11012** genoptog nævnet en afgørelse afsagt den 18. oktober 2011. Ved nævnets afgørelse var den bygningsagkyndige ikke blevet pålagt erstatningsansvar, og derfor var alene klager blevet pålagt at betale omkostninger til syn og skøn. Domstolen traf imidlertid afgørelse om, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig i nogle af de påklagede forhold. Som følge heraf ophævede nævnet afgørelsen fra 2011 og erstattede omkostningsdelen af afgørelsen med en ny omkostningsafgørelse, hvor udgifterne til syn og skøn deltes mellem klager og den bygningsagkyndige.