

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	30. oktober 2014	Retvisende	
	Klagesag	19. maj 2015	Påtale	18. maj 2018
	Skrivebordskontrol	17. januar 2012	Ukendt	
	Stikprøve	20. maj 2010	Retvisende	
	Skrivebordskontrol	22. oktober 2008	Godkendt	
	Karakterfordeling	14. maj 2008	Godkendt	
	Tidsforbrug	29. januar 2007	Godkendt	
	Stikprøve	12. marts 2007	Godkendt	
	Ekstrakontrol	23. januar 2007	Godkendt	

Kontakt oplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						
Syns- og skønsmand						
Sagsbehandler i Nævnsssekretariatet	Modtagekontrolle					Nej

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Ejer					
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Facader SV	

Facader NV

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
14-apr-15	11:26	Klagesag	ScanJour journalnr.
17-apr-15	13:37	Høring iværksat	
02-maj-15	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
04-maj-15	13:15	Indstilling til nævn	
13-maj-15	14:28	Indkaldelse til nævnsmøde	
19-maj-15	15:14	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-04-26
Ejendommen besigtiget	2012-04-26

Følgende materiale forelå

BBR	2011-10-03
Forsikringspolice	Ingen forsikringspolice forevist.
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Ejeroplysningerne er fremskaffet via OIS.dk.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1924	1	80	12	60	140	0
2	B	Carport/udhus	0	1	25	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Ingen adgang til krybekælder. Der tages forbehold for skjulte konstruktioner i krybekælder.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der kunne ikke konstateres punkterede thermoruder udover evt. nævnte, da det ved almindelig besigtigelse ofte kan være vanskeligt, at registrere evt. punkterede thermoruder pga. vejr-/temperatur forhold.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter/sokler			3				x
2. Kælder/krybekælder/terrændæk	x		1				
3. Yder- og indervægge			3				x
4. Vinduer og døre	x		1				x
5. Loffer/etageadskillelser	x						
6. Gulvkonstruktion og gulve			1				
7. Indvendige trapper	x						
8. Tagkonstruktion			3	1			x
9. Bad/toilet og bryggers			1				x
10. VVS-installationer		1					
11. Elinstallationer	x		1				

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset fremtræder generelt i fornuftig stand og der er foretaget en udvendig-som indvendig renovering af facader/tag/gulve/vægge, samt foretaget en del udskiftning af el-og VVSinstallation.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 140m²)

1. Fundamenter/sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: Stedvis ses smårevner i sokkelpuds. Note: Svindrevner i sokkelpuds ses ofte. Kan medføre enkelte små afskalninger ved skiftende frost/tø-påvirkninger, men er oftest af kosmetisk betydning.	
Fejlangivelse	Jf. sekretariatets administrative kontrol: Begrundelse for fejl: Revnerne er ikke stedefæstet / - ikke angivet, hvor de typisk kan ses. Fejlens vægt: Er omfattet under punkt 3.6 bygning B	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
1.3 Udvendige trapper	K1: Bagtrappen har lidt smårevner i stødtrin.	

2. Kælder/krybekælder/terrændæk i bygning A

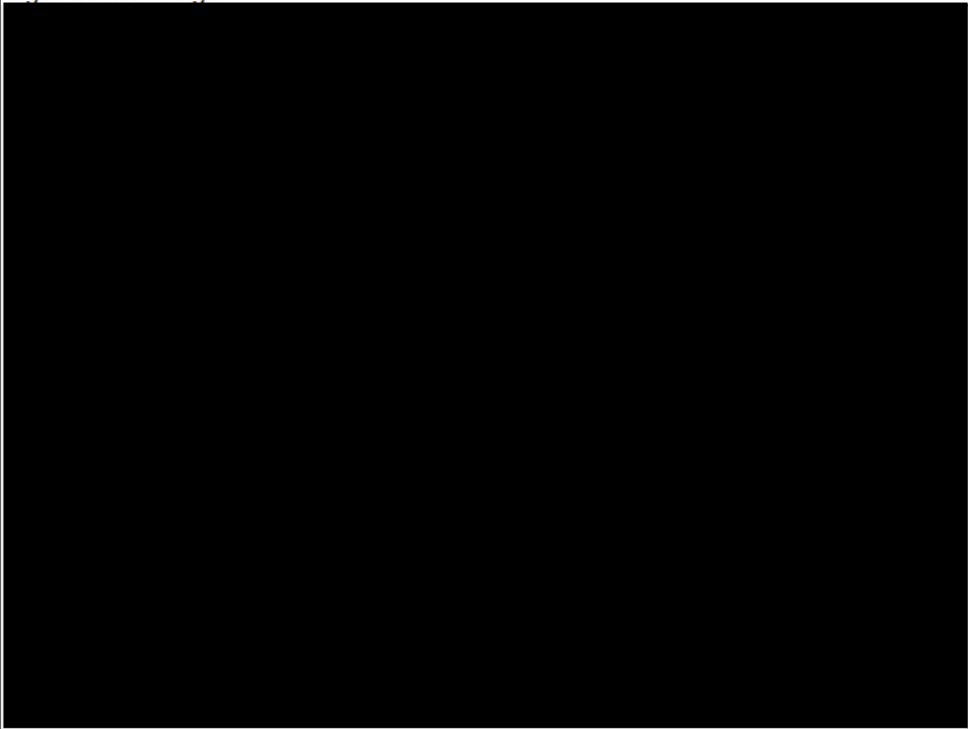
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
--------------------------------------	------------------------

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K1: I facader/gavle forekommer lidt ujævnheder i overflader, hvor der eksempelvis er foretaget mindre reparationer/tilmuringer.	
Fejlangivelse	Jf. sekretariatets administrative kontrol: Begrundelse for fejl: Ujævnhederne er ikke stedefæstet / - ikke angivet, hvor de typisk kan ses. Fejlens vægt: Er omfattet under punkt 3.6 bygning B	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.7 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Vægge i tagetage er beklædt med bløde plader - sandsynligvis celutex. Note: Beklædningen er med overvejende sandsynlighed opsat på et tidspunkt, hvor denne type beklædningsplader var lovlige/godkendte. Beklædningen er dog uhensigtsmæssig, da den vil kunne antænde eksplosivt i tilfælde af brand, og således medføre øget risiko for personskaade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.2 Vinduer	K1: Vinduerne opfylder ikke kravene til redningsåbninger efter nugældende krav. Lysningsmål: 43 x 120 cm. Note: Nævnes af hensyn til personsikkerhed.	
Fejlangivelse	Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Som BS Note: I tilfælde af brand vil flugtmuligheden være besværliggjort. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet, men karaktersat forkert.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Badeværelsesvindue er utæt mellem ramme og bundkarm. Note: Utætheden medfører indtrængning af vand, men der skønnes ikke risiko for skade på tilstødende konstruktioner. Karakter: K2 Begrundelse for fejl:	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

5. Løfter/etageadskillelser i bygning A

5.0 Løfter / etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
--------------------------------	------------------------

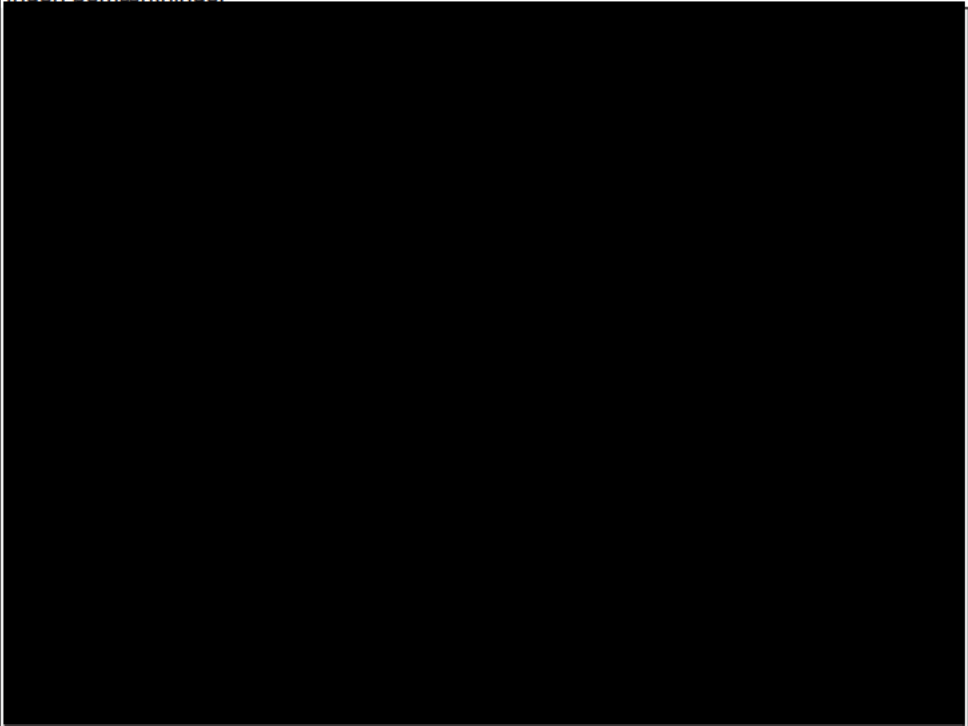
6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve kan enkelte steder give sig en smule ved belastning, primært i tagetage.
------------------------	--

7. Indvendige trapper i bygning A

7.0 Indvendige Trapper	IB: Ingen bemærkninger	
7.0 Indvendige Trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse		A1
	Jf. skønserkæring: Beskrivelse af skade: Trappereposen fjedrer. Note: Forholdet skyldes sandsynligvis utilstrækkelig understøtning. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Fejlens vægt: På laveste trin, da BS har angivet fjedrende gulve.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.0 Tagkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Begyndende tæring i bund af stålplader mod nord. Note: Tagplader er afkortet med roterende skæreskive, der opvarmer stålpladen og ødelægger galvaniseringen. Herved vil pladematerialet nedbrydes med følgeskader på underliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.0 Tagkonstruktion

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

C13



	Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Flere steder kan konstateres tag-plader som "vipper" i samlinger, især langs gavle og ved rygning. Flere steder kan konstateres "interimistiske" skruesamlinger, samt efterfølgende tætning udført med fugemasse. Note: Forholdene indebærer risiko for at vand trænger gennem tagfladen og giver følgeskader på underliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdene er ikke rapporteret.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

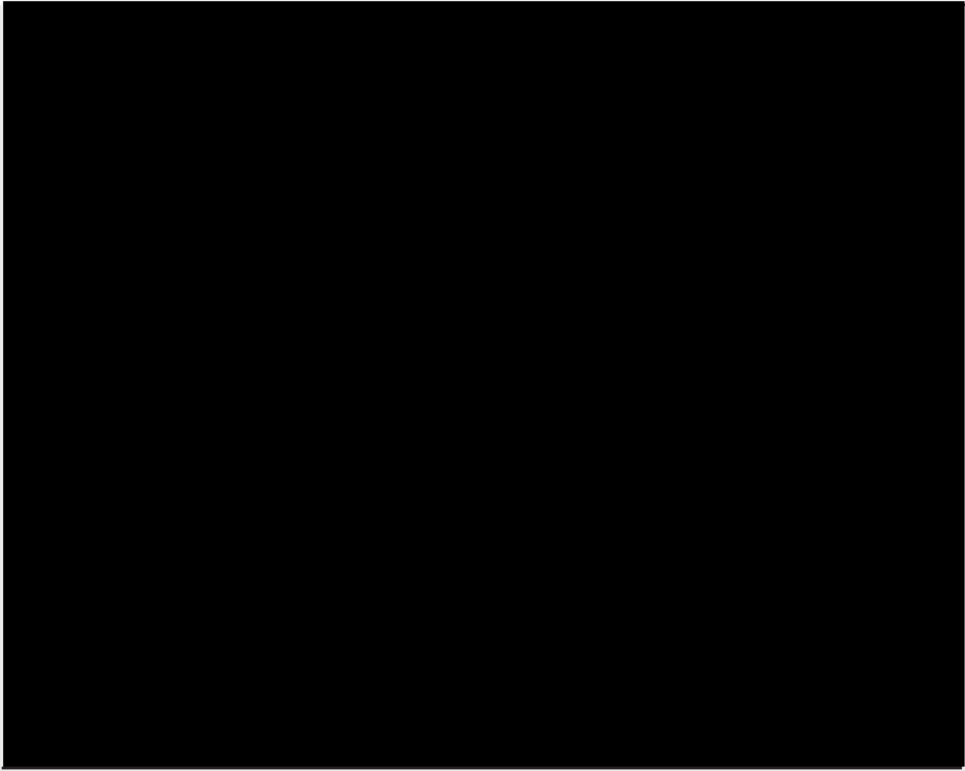
8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Rygning er stedvis ujævn og let svajende. Note: Skaden er overvejende kosmetisk. Karakter: K0 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke rapporteret.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.3 Skotrender / inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 	A3
	Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Der er ikke monteret fuglegitter. Inddækninger mellem tag og kvistflunker mangler løskant, og vindskeder mangler dækbrædt. Note: Risiko for vandindtrængning i tagkonstruktionen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdene er ikke rapporteret.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.6 Tagrender / tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Tagrende mod nord har bagfald. Note: Ved overløb vil facader opfugtes. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.8 Spær og lægter	K2: Der ses angreb af borebiller i spær og lægter, lidt mørhed kan forekomme på områder af spær. Spærafstanden er for stor efter nugældende regler.	

8.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Lægtning er interimistisk/mangelfuld og lægter er underdimensionerede med pågældende spærafstand. Note: Forholdet giver ustabilitet i tagkonstruktionen med risiko for deformationer i tagdækningen og følgeskader på grund af vandindtrængning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er mangelfuldt beskrevet og med forkert karakter, idet der ikke er angivet risiko for følgeskader. Fejlens vægt: På niveau A da underdimensioneringen er rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.14 Gangbro	K1: Ingen gangbro, tagrum besigtiget fra loftslem.	
8.16 Skorsten	K1: Der er en del løbesod i skorstensrør på toploftet.	

9. Bad/toilet og bryggers i bygning A

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: I bad/toilet er der områder, hvor vægfliser har mangelfuld vedhæftning til underlaget, især på væg mod bryggers. Enkelte fliser er revnede. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning i bagvedliggende konstruktion. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Dette punkt er opstået efter tilstandsrapport er udarbejdet. Sælger af huset oplyser at denne skade er opstået pga. tørretumbler der har stået og banket ind mod væg etc. Jeg fastholder at skaden ikke var tilstede på besigtigelses tidspunktet.	
	Der er gået godt 8 måneder mellem besigtigelse og kontroleftersyn, og det kan ikke afvises at skaden er opstået i denne periode. Fejlen frafaldes.	0

9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Betonudstøbning med utæthed i samling mellem rist/ramme og afløbs-skål i bruseniche. Note: Forholdet medfører risiko for udsivning og opfugtning af betongulv. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
9.7 Rumaftæk	K1: Der er ikke rumaftæk fra bad og toiletrum, men oplukkeligt vindue. Note: Det anbefales at udføre aftæk.	

10. VVS-installationer i bygning A

10.4 Oliekanke	K0: Oliekanke fra 2000 er placeret i udbygning.
----------------	---

11. Elinstallationer i bygning A

11.1 Andet	K1: Enkelte løsthængende kontakter etc. i tagrum.	
11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Manglende afblændingsplade på gruppetavle. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning B (Carport/udhus - 25m2)

1. Fundamenter/sokler i bygning B

1.2 Sokkel	K1: Mindre revnedannelser forekommer i sokkelpuds.	
Fejlangivelse	Jf. sekretariatets administrative kontrol: Begrundelse for fejl: Revnerne er ikke stedfæstet/ - ikke angivet, hvor de typisk kan ses. Fejlens vægt: Er omfattet under punkt 3.6 bygning B	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2. Kælder/krybekælder/terrændæk i bygning B

2.1 Gulvkonstruktion	K1: Der er revnedannelser og mindre afskalninger/forvittringer i betongulvet.
----------------------	---

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K1: Der er lidt ujævnheder i facader, primært ved fortagne overfladereparationer.	
Fejlangivelse	Jf. sekretariatets administrative kontrol: Begrundelse for fejl: Ujævnhederne er ikke stedfæstet, - ikke angivet, hvor de typisk kan ses. Fejlens vægt: Er omfattet under punkt 3.6 bygning B	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.6 Indvendige vægge	K1: Flere gl. revnedannelser forekommer i indvendigt murværk. Note: Det skønnes, at nævnte revnedannelser ikke vil udvikle sig nævneværdigt.	
Fejlangivelse	Jf. sekretariatets administrative kontrol: Begrundelse for fejl: Revnerne er ikke stedfæstet, - ikke angivet, hvor de typisk kan ses. Fejlens vægt: Fejlpointene omfatter tilsvarende fejl under punkterne 1.2 og 3.1 bygning A, samt 1.2 og 3.1 bygning B.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4. Vinduer og døre i bygning B

4.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.8 Spær og lægter	K1: Områder af spær og underbrædder har mindre anbrøb af borebiller og der er flere områder med gl. fugtattegninger. Note: Det skønnes, at borebilleangreb er af ældre dato og ikke er aktive.
--------------------	--

11. Elinstallationer i bygning B

11.0 El-installationer	IB: Ingen bemærkninger
------------------------	------------------------

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	0 - har aldrig beboet huset.
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Nej
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	Ja, [REDACTED]
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Renovering af facader, indvendig renovering af vægge/gulve/lofter. Renovering af køkken og bad. Ny tagbelægning.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter/sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	Ved ikke
1.2	Er huset efterunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Ja, For- og bagtrappe er pudset.
2. Kælder/krybekælder/terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Nej
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Nej
2.10	Er der grundvandspumpe?	Nej
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Nej
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	Nej
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Nej
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks.	Nej

	revner, fugtskader m.m.)?	
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Nej
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Nej
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Ja
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, Repos ved trappe.
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
11. Elinstallationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	---

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
B	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	Bad
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt.
A	Ingen adgang til krybekælder	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Murværk med puds	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	

4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Plast	
B	Træ	
B	Metal	
5.0 Lofter / etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	I bryggers/baggang.
A	Andet; Type:	Vinyl på træ.
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Bjælkespær	Kviste.
A	Taghældning - 1-15 grader	Kviste.
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Metalplader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Olie/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåret i bad.
11.0 EI-installationer		
A	Kommentar	Relæ type: HFI

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
	0	0%	0%	I disciplinær- på klagesager beror fejlangivelserne på skønserklæringen over klagepunkterne samt på administrativ kontrol af tilstandsrapporten. Kontrolrapporten kan således ikke påregnes at omfatte samtlige fejl ved tilstandsrapporten, hvorfor Ejendommens kompleksitet ikke indgår som reduktionsfaktor for pointtallet.	0
Bygningssagkyndig	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
	51	0%	0%	<	51

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
	Middel	<
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
	Middel	<

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Bygningssagkyndig	

Nævnets afgørelse

AFGØRELSE

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 18. maj 2015

J. nr.:

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten H:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten H er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 20. februar 2014 behandlet klagesag J. nr. 13028 vedrørende tilstandsrapporten . Efter nævnets afgørelse i klagesagen har nævnet besluttet at rejse en disciplinærsag som følge af kvaliteten af tilstandsrapporten.

Sekretariatet har udarbejdet en kontrolrapport med en foreløbig indstilling i sagen som den 17. april 2015 er sendt i høring hos , der har afgivet kommentarer den 2. maj 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 18. maj 2015.

, der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Tilstandsrapporten vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Deltagere i nævnsmødet:

Formand Landsdommer Norman E. Cleaver, Jan Howardy fra Forbrugerrådet Tænk, der havde to stemmer i medfør af fravær af Helen Amundsen fra Forbrugerrådet Tænk, Claus Seidel fra de bygningssagkyndiges organisationer, Karina Lindequist fra Forsikring og Pension, Henrik Høpner fra Advokatrådet, Eva Møller fra Statens Byggeforskningsinstitut, samt Lene Holten Petersen, Nicolai Thiesen-Barding, Jens Kiildsen og Erik Tollstorff fra sekretariatet.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
14. januar 2019 08:57		Sagen lukket	23

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejldispositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende vægtskala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige, jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3, vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En påtale gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe påtalen er gældende, kan en yderligere påtale som følge af teknisk revision medføre en advarsel. En tredje påtale kan derefter medføre, at den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages, eller at den sagkyndige pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Efter en påtale udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at påtalen er meddelt.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en påtale til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Afgørelsen kan, jf. § 11 i lov om beskikkede bygningssagkyndige indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.



Norman E. Cleaver
Formand
jki