

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
1. og 2. gangs kontrol	Bygningssagkyndig	2. august 2015	1. august 2015	2. august 2015

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, Beboelse set fra nordvest	

Bygning A, Beboelse set fra øst

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-apr-15	08:02	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-apr-15	08:02	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
07-apr-15	12:11	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra sbo
07-apr-15	12:11	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
23-apr-15	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
23-apr-15	15:40	Kontrolrapport udarbejdet	
28-apr-15	09:40	Høring iværksat	
05-maj-15	13:33	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
14-maj-15	10:56	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
19-maj-15	11:54	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-maj-15	11:50	Indstilling til nævn	
12-jun-15	10:34	Indkaldelse til nævnsmøde	
22-jun-15	14:45	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2015-02-25
Ejendommen besigtiget	2015-02-24

Følgende materiale forelå

BBR	2014-07-15
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	311065948
Andre bygningsoplysninger	Vejret: Overskyet 4 grader

Bygningsbeskrivelse

Bolittype			Dobbelthus						
Hustype			Byhus						
Ejendommen			Ejerbolig						
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.						
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning			mellem 5 og 10 år						
Undertag			mellem 5 og 10 år						
Inddækning			mellem 5 og 10 år						
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	1867	1	33	0	15	48	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Ja: A - Da der er beklædt til kip, er der hverken, skunk lem eller loft lem	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Rummet er udnyttet til kip, idet undersiden af spærene er beklædt med plader. Begrundelse for fejl: Forkert information, der kan føre til forsikringsproblemer ved skader i tagkonstruktionen. Opbygningen er normalt forekommende og der er derfor ingen bygningsdele, der er gjort utilgængelige. Der skal derfor ikke tages forbehold. Se HB 5.02.2.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Se ovenfor	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Punkterede termoruder kan ikke altid konstateres på grund af lys- og temperaturforhold, men i dette hus har jeg ikke kunne finde punkterede termoruder. Der er 1 ovenlys i tagfladen samt 1 gavlvinduet med termoruder	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej: Der er ingen sekundære bygninger	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: A - Efter opmåling er grundplanet 33 m2 mod BBR's 30. Tagrum 15 m2 mod BBR's 17	

Bygning A (Beboelse - 48m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagskifre er delvis mosbegrøet både mod øst og vest	
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Flere tagskifre ligger løst både mod øst og vest Note: Da der ikke kan konstateres om der er under tag på bygningen, kan dette forhold give vand indtrængen	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af den bygningssagkyndige. Karakter: K3. Note: Det forudsættes, at der ikke er undertag. Forudsætningen er baseret på tagets oplyste alder. Der er derfor risiko for gennemtrængning af vand til den underliggende konstruktion med deraf følgende skader. Begrundelse for fejl: Forkert karakter og misvisende begrundelse. Alternativet til K3 ville være UN med henvisning til, at det ikke vides om der er undertag. Fejlens vægt: Da skaden er beskrevet og risikoen derfor påpeget, nedsættes fejlkarakteren med 2 point.	A1
Bygningssagkyndig	Skaden på lige netop den affotograferede tagplade ser nu altså ny ud.	
Syns- og Skønsmand	Det er ikke omfanget af skaden der giver anledning til fejl, men karakteren og begrundelsen.	A1

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vindskeder sidder ikke korrekt monteret og der er nedbydning i dækbrædderne i nordgavlen. Karakter: K2 Note: Ingen bemærkninger Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Ved vore gamle huse er træværket ofte lettere nedbrudt, jeg mente ikke dette forhold havde væsentlig indflydelse på husets overordnet.	
Syns- og Skønsmand	Den primære læser af rapporten er en køber, der ikke nødvendigvis besidder byggefaglig viden. Afvigelser fra tilstanden på en skadefri ejendom skal derfor fremgå af rapporten.	A3

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke frit afløb ved nedløbsrøret fra tagrenden i husets østside og tagrenderne i begge sider af huset er ikke rensede. Karakter: K1 Note: Forholdet kan medføre overløb og nedbrydning af træværk ved tagkanten. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Mente skaden hovedsageligt handlede om naboens hus.	
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt, at følgevirkningen af forholdet også vedrører nabohuset, men det reducerede afløb fra tagflader vedrører den rapporterede ejendom.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er fugeudfald mod øst, vest og nord
-------------------	---

2.1 Facader/gavle	K2: Stor revne i sålbænk midtervindue slipper muren - facade mod vest Note: På sigt kan større dele af udvendig puds smuldre.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af den byggesagkyndige. Karakter: K3 Note: Som anført af den byggesagkyndige med tilføjelse af: Der vil løbe vand ind i muren under vinduet med risiko for fugtskader på vindue, murværk og indvendige overflader. Begrundelse for fejl: Forkert karakter og mangelfuld risikobedømmelse. Fejlens vægt: Da en del af skaden er beskrevet, nedsættes fejlkarakteren med 1 point.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2.1 Facader/gavle	K1: Revne over yderdør mod nord gående på begge sider opad i fugerne Note: Revnen skønnes at være i ro	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af den byggesagkyndige med tilføjelse af, at murværket trykker på den vandrette dørkarm. Karakter: K3 Note: Som anført af den byggesagkyndige med tilføjelse af, at revnen risikerer at tage vand ind med fugtskader på murværk og træværk til følge og at dørens funktion påvirkes af forholdet. Begrundelse for fejl: Manglende konsekvensbeskrivelse og forkert karakter. Fejlens vægt: Da der er gjort opmærksom på forholdet, nedsættes fejlkarakteren med 1 point.	A2
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig i bedømmelsen, på Fanø arbejder vi med op til 250 år gamle huse, de har alle småskavanger	
Syns- og Skønsmand	At det beskrevne forhold er almindeligt på flere huse ændrer ikke ved, at skaden og konsekvenser af skaden skal beskrives.	A2
2.1 Facader/gavle	K1: Sten itu over sydligste vindue - mod øst	

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Stikket hen over det nordligste vindue i østfacaden er revnet. Karakter: K3 Note: Revnen skønnes at tage vand ind med risiko for opfugtning af vindue og murværk til følge. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	
Bygningssagkyndig	Dette forhold har jeg overset	
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.	
2.7 Andet	K1: Murankre er rustne Note: Dette forhold kan medfører revnedannelser i murværket	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er skader på fordøren mod nord. Drypnæsen er revnet og der er slagskader på den nederste del af døren. Herudover fungerer lukketøjet ikke. Fallen går ikke i indgreb med slutblikket. Karakter: K1 Note: Ingen bemærkninger. Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg vil mene, at nogen af skaderne er sket i forbindelse med indflytning	
Syns- og Skønsmand	Det kan ikke afvises, men det gælder ikke den revnede vandnæse.	A3

3.2 Vinduer	K1: 2 vinduer mod vest kan ikke åbnes	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: 4 vinduesrammer i 2 stuevinduer mod vest kan ikke åbnes. Karakter: K1 Note: Rummet kan ikke ventileres via vinduerne. Begrundelse for fejl: Mangelfuldt stedfæste og konsekvensbeskrivelse. Fejlens vægt: Da skaden er delvis korrekt beskrevet, nedsættes fejlkarakteren med 2 point.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.2 Vinduer	K1: 1 glas er itu vindue mod øst længst mod nord	
3.2 Vinduer	K1: 1 glas er itu i vindue mod vest længst mod nord	

3.2 Vinduer	K2: Begynde råd i ramme og karm begge vinduer mod vest	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af den byggesagkyndige med tilføjelse af, at det drejer sig om de to vinduer i stuen. Karakter: K2 Note: Ingen bemærkninger. Begrundelse for fejl: Ikke entydigt stedfæste. Fejlens vægt: Da fejlen er korrekt beskrevet, nedsættes fejlkarakterne med 2 point.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vinduerne i soveværelse og i stue mod vest overholder ikke målkravene til redningsåbninger. Vinduerne i stuen kan herudover ikke åbnes, som anført andet sted i rapporten. Karakter: K3 Note: Der er personrisiko. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret.	C13
Bygningssagkyndig	Da Jeg efter aftale med den stedlige bygningsinspektør har aftalt at vinduer i gamle huse godkendes som flugtvej når blot den ene del kan åbnes.	
Syns- og Skønsmand	Det gælder vel kun hvis målene for redningsåbninger er overholdt, hvilket ikke er tilfældet her. Min forudsætning er, at BR også gælder på Fanø.	C13
Nævnets afgørelse	Et flertal i nævnet stemte for at fastholde fejlangivelsen. Et mindretal bestående af C.... fra de bygningssagkyndiges organisationer og t... - suppleant for... fra Statens Byggeforskningsinstitut - stemte for at frafalde fejlangivelsen med følgende begrundelse: <i>Det kan principielt ikke pålægges bygningssagkyndige under huseftersynsordningen at skadesangive forhold, der var lovlige på tidspunktet for bygværkets opførelse, og som gennem vedligehold har opretholdt sin funktion. Hvis en sådan praksis blev indført, ville den medføre ændringer af, hvad der normalt anses for acceptabelt eller ikke acceptabelt. Gængs praksis – også ved domstolene - er, at ting, der blev lavet lovligt på udførelsestidspunktet, vedbliver at være lovlige. Hvis en bygningssagkyndig skal skadesangive et forhold, der i dag anses for risikofyldt, men ikke gjorde det på opførelsestidspunktet, vil det reelt betyde, dels at huseftersynsordningen ad bagvejen indfører nye standarder og/eller krav til funktion i byggeriet, der ligger udover hvad dagældende byggereregler foreskrev, dels at nye regler de facto får tilbagevirkende kraft. Dette gør sig også gældende for forhold med personrisiko, fx flugtveje ved brand eller bærende konstruktioners indretning. Bygningsansvarlige skal udelukkende angive uoverensstemmelser med hvad man må forvente for tilsvarende velholdte huse af samme alder og type.</i> Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at kontrolrapportens fejlangivelse vedrørende dette punkt fastholdes.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en revne mellem murværk og betonplade, placeret langs vestfacaden. Karakter: K1 Note: Der er muret sokkel på huset og vand der trænger ned bag betonpladen vil derfor holde murværket fugtigt i jordniveau. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Den står i min opmåling, men er ikke indskrevet i rapporten	
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------------	------------------------

6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) i bygning A

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er gulvklinter uden fuld vedhæftning lige ved brusenichen. Karakter: K1 Note: Da rummet er forholdsvis nyrenoveret, forudsættes der indbygget vådrumsmembran, hvorfor karakteren er K1. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er både en lodret og en vandret afstand mellem gulvafløbsskål og rist i brusenichen. Mellemrummet er udstøbt i beton. Karakter: K3 Note: Forholdet kan medføre utæthed i gulvkonstruktionen med risiko for udtrængning af vand og deraf følgende nedbygning af isolering og eventuelle installationer i gulvet. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg prøvede virkelig ihærdigt med forskellige værktøjer, at få risten op, dette lykkedes ikke, hvorfor jeg så burde have skrevet, at forsøget var gjort	
Syns- og Skønsmand	Ja, hvis der er hindringer for en undersøgelse, skal det fremgå under "Bemærkninger"	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger
----------------------------	------------------------

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
------------------------------	------------------------

	ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	
11. VVS-installationer		
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Sælgers oplysninger er ikke udfyldt. Note: Der er ikke redegjort for den manglende udfyldelse. Begrundelse for fejl: Manglende information.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		

4.0 Fundament/sokler		
A	Andet; Type	Har ikke kunne konstateres, men formodes at være en blanding af beton og teglsten
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Har ikke kunnet konstateres
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Loft stueplan i brædder. Loft tagrum i gips
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Trætrappe med vanger og balustre i træ
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbåren

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	47	15%	15%	Ældre hus med ombygninger.	39
Bygningssagkyndig	0	1%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	47	15%	15%	Ældre hus med ombygninger	39
Syns- og Skønsmand	0	1%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkninger.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkninger.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

000 10000 10000
100 10000 10000

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten i [] 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:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [] den 25. februar 2015.

[] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 18. maj 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [] og afsluttet den 18. maj 2015.

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

Torben Mahler mødte op under nævnets behandling af sagen og fremførte bemærkninger i det væsentlige som en uddybning af sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport.

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.

Under punkt 3.2 bygning A har et mindretal i nævnet bestående af [] fra de bygningssagkyndiges organisationer og [] suppleant [] fra Statens Byggeforskningsinstitut stemt for at frafalde fejlangivelsen med følgende begrundelse:

Det kan principielt ikke pålægges bygningssagkyndige under huseftersynsordningen at skadesangive forhold, der var lovlige på tidspunktet for bygværkets opførelse, og som gennem vedligehold har opretholdt sin funktion. Hvis en sådan praksis blev indført, ville den medføre ændringer af, hvad der normalt anses for acceptabelt eller ikke acceptabelt. Gængs praksis – også ved domstolene – er, at ting, der blev lavet lovligt på udførelsestidspunktet, vedbliver at være lovlige. Hvis en bygningssagkyndig skal skadesangive et forhold, der i dag anses for risikofyldt, men ikke gjorde det på opførelsestidspunktet, vil det reelt betyde, dels at huseftersynsordningen ad bagvejen indfører nye standarder og/eller krav til funktion i byggeriet, der ligger udover hvad dagældende byggeregler foreskrev, dels at nye regler de facto får tilbagevirkende kraft. Dette gør sig også gældende for forhold med personrisiko, fx flugtveje ved brand eller bærende konstruktioners indretning. Bygningsansvarlige skal udelukkende angive uoverensstemmelser med, hvad man må forvente for tilsvarende velholdte huse af samme alder og type.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at kontrolrapportens fejlangivelse vedrørende dette punkt fastholdes.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. juli 2015 11:02		Sagen lukket	24

Tilstandsrapporten nr. 10 0000 0002 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.

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.

Genereret 16. juli 2015 11:02	HE-nr	Kontrolrapport status Sagen lukket	Side 26
---	--------------	--	-------------------
