

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Sydøstfacade.	

Bolig set fra vej.

Nordøsthjørne.

Nordvestgavl, garage m.m.

Nordvestside - udhuse.



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
03-aug-15	07:46	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
03-aug-15	07:46	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
03-aug-15	16:04	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra ton
03-aug-15	16:04	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
17-aug-15	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	Vejret påvirkede kontrollen: Tørvejr og ca. 18 grader
26-aug-15	10:33	Kontrolrapport udarbejdet	
31-aug-15	13:11	Høring iværksat	
14-sep-15	23:23	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
22-sep-15	14:22	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
22-sep-15	15:19	Kontrolrapport godkendt af NS	
07-okt-15	14:44	Indstilling til nævn	
12-nov-15	12:10	Indkaldelse til nævnsmøde	
20-nov-15	13:03	Udsat til senere behandling	
09-dec-15	08:52	Indkaldelse til nævnsmøde	
18-dec-15	10:19	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2015-07-14
Ejendommen besigtiget	2015-07-13

Følgende materiale forelå

BBR	2015-07-14
Tidligere tilstandsrapport nr.	+
Energimærke	+
Andre bygningsoplysninger	Plantegning.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Kan ikke beskrives generelt							
Ejendommen		Dødsbo							
Tagets restlevetid		Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...							
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning		ukendt							
Undertag		ukendt							
Inddækning		ukendt							
Nr	Bygn	Anvendelse	Ar	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	Carport/udhus	1962	1	70	0	0	0	0
2	B	Beboelse	1950	1	112	0	0	112	0
3	C	Carport/udhus	1950	1	19	0	0	0	0
Fejlsangivelse Syns- og Skønsmand		BBR er literet således at boligarealer er lagt sammen selv om de er placeret i 3 forskellige sammenhængende bygninger. Udhuse med lette konstruktioner, plasttage etc. er ikke angivet i BBR. SS vurderer at der bør literes således til brug for besigtigelsen: A : Beboelse (hovedhus med hanebåndspær og betontagsten) , 1950 72 kvm B : Beboelse (bygning med fladt tag) , 1962 37 kvm C : Beboelse/garage (gitterspær og bølgeeternit) , 1950 33/48 m D : Udhuse/voliere, (plasttag) , --- 65 kvm Alle opmålinger er ca. arealer og uden forbindende grundet vanskelige forhold. Ovennævnte oplysninger/opdelinger er ikke sket, grundet BSs kassering af alle bygninger. SS vurderer ikke at der skal gives point her grundet senere pkt.							0

Bygningssagkyndig	Jeg betragter bygn. A(altså hele boligdelen) som hele bygningen i.h.t. BBR-ejermedd., og dermed også den meget beskadigede del. Jeg undersøgte ikke (og synes ikke det var nødv. i denne forbindelse at kontrollere) hvor i boligen den kraftige skade var lokaliseret; i mine øjne er hele stueetagen kraftigt opfugtet/skimmelinficeret, og skadet i et omfang, som efter mit skøn gør at der ikke kan foretages en Tilstandsrapport. SS nævner desuden ikke at forhuset(den som SS mener er bygn. A) er synligt sætningsskadet, at loftet i den ene stue har en klar uaccptabel nedbøjning (formentlig p.g.a. underdimensionering), at murværket smuldrer p.g.a. fugt flere steder, og at vinduerne er rådskadet/interimistisk rep. partielt, og at badeværelset nærmest fremstår som en byggesag. Alle bygninger bærer præg af selv/medbyg, og en efterladenhed vedr. oprydning/rengøring, som er synligt for enhver, og som i mine øjne medfører, at det var vanskeligt at handle anderledes end jeg gjorde. Dertil kommer forholdet vedr. utilgængelighed, som gør at udførelsen af en Tilstandsrapport med angivelse af skadesbeskrivelser ville blive for sporadisk, og ufuldstændig p.g.a. at der burde ryddes op i ejendommen inden det ville kunne lade sig gøre. Rapporten ville blive hverken fugl eller fisk, og ikke kunne bruges til noget. SS gør opmærksom på at jeg måske skulle have skrevet et brev til kunden og bedt om en oprydning først, og så derefter have vurderet om der kunne laves en rapport, men det ville jo blot have været hans skøn, og hvem skulle i dette tilfælde have betalt for dette(insolvent bo, og arvinger, som har fraskrevet sig arven!)? Jeg skønnede blot anderledes end SS. Jeg synes jeg har vurderet korrekt i denne sag p.g.a. boligen er betragtet som et hele, og at hovedparten er skadesbefængt! Bemærk selv SS vanskeligheder ved at opdele ejendommen i forskellige litra! Alle bygninger er sammenbygget, og i det kaos, som herskede på stedet synes jeg at en opdeling i litra ikke var relevant; bl.a. p.g.a. den ene bygning "dækkede" over den næste i rækken; dette vanskeliggør en besigtigelse betydeligt! Huset har dertil ligget forladt/været ubeboet i flere år, og dette medfører erfaringsmæssigt nogle ricisi for skjulte skader på f.eks. VVS-inst. Jeg undrede mig desuden over, at man ikke valgte en sag til kontrol, som er rapporteret på alm. vis, men valgte en sag, hvor der kun kan skønnes om mit valg var korrekt eller ej! Jeg ved godt at jeg ikke har krydset helt korrekt af vedr. tilgængelighed, men det ville nærmest være kaotisk at beskrive det, og det afstod jeg fra, og synes ærligt talt ikke det var nødv. de foreliggende omstændigheder taget i betragtning. Hvis jeg sanktioneres på det foreliggende grundlag vil ingen turde indberette Tilstandsrapporter hvor alle bygninger ELLER DELE AF bygninger er udeladt p.g.a. tilstand; der vil jo nok altid være et hjørne eller lign. af huset som er i orden!, og specielt ikke fordi det altid vil være et skøn om bygningen er for ringe til et eftersyn. Jvf. ovenstående er det jo ikke defineret hvor lille en del af en ejendom, som skal være i orden til et Huseftersyn, hvor det kan kræves gennemført; ihvertfald ikke mig bekendt. Så skal vi have et officielt regelsæt, som beskriver dette; ellers er vi prisgivet en Kontrollørs for godt/befindende. Det skal desuden bemærkes at der heller ikke kunne udføres energimærke, da ejendommens varmesystem er demonteret; kun brændeovnen er tilbage, og den er utilstrækkelig! Dette nævner SS heller ikke noget om. NB: Danske Advokater accepterer normalt ikke, at man skriver på brevform at en ejendom ikke er tjenlig til et Huseftersyn af den ene eller anden årsag. De vil have en indberettet Tilstandsrapport uanset ejendommens fremtræden/tilgængelighed! Dette burde man måske have en snak med juristerne om!
-------------------	---

	NB2: Jeg kunne kun kommentere i dette felt; systemet virker ikke særlig godt!	
Syns- og Skønsmand	Medgives skal det, at boligen ligger under 3 forskellige tage, men i henhold til Håndbogens s.34-35 medfører dette ikke, at 3 så forskellige bygningsdele kan betragtes som "hele bygningen". De 3 forskellige tagkonstruktioner (hanebåndspær med betontagsten, fladt tag med pap og gitterspær med bølgeeternit) er stor medårsag til forskelligheden i bygningsskader. SS har ganske rigtigt ikke nævnt specifikke skader og gennemgået ejendommen således som SS vurderer at BS skulle have gjort. Vedr. sætningsskader, nedbøjning på loft mm. i bygning A er situationen observeret. De såkaldte sætningsskader drejer sig om nogle utilstrækkelige stik/overmuringer over vinduer, som skulle have været karakteriseret med K3. Ligeledes er der vinduer som skal karakteriseres med K2. Men disse skader gør ikke bygningen ubrugelig/uoprettelig. Fugtskaderne findes i bygning B i både tag, loft og vægge og denne bygning har SS vurderet uegnet til gennemgang. Bygning C har et nedslidt bølgeeternittag, defekte vindskeder og stern samt pudsskader og smårevner, men fremstår brugbar. SV-gavl og NV-langside er det ikke muligt at besigtige for bevoksning. SS må fastholde sin opfattelse	0

Bemærkninger

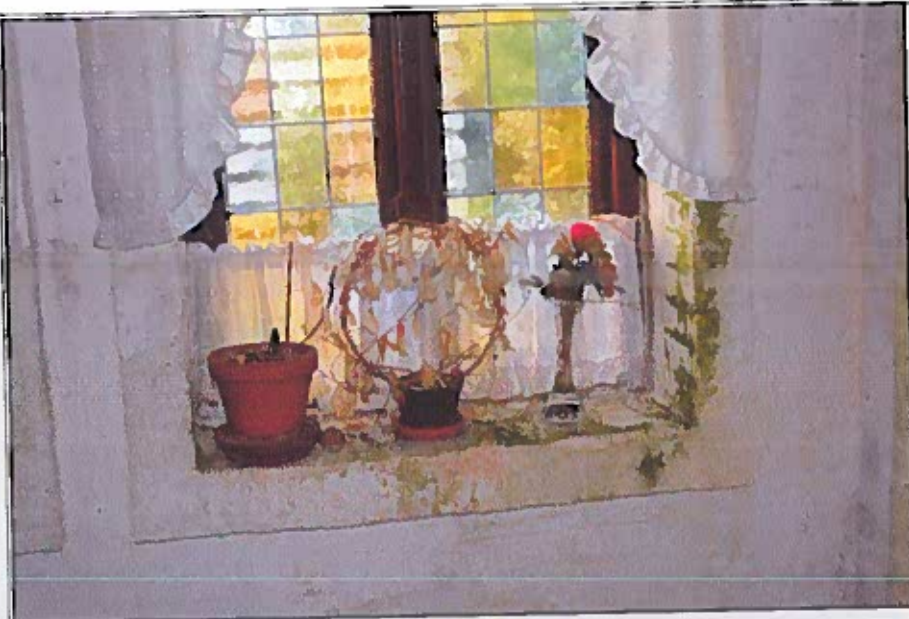
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Nej

4. Fravalg af sekundære bygninger?

Ja: ABC - Ingen bygninger er egnede til et huseftersyn p.g.a. tilstand, men også at ejendommen på flere måder nærmest er utilgængelig p.g.a. oplagrede effekter indv. og udv. vegetation, som gør at et huseftersyn ikke er muligt i ejendommens nuværende fremtræden.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

U







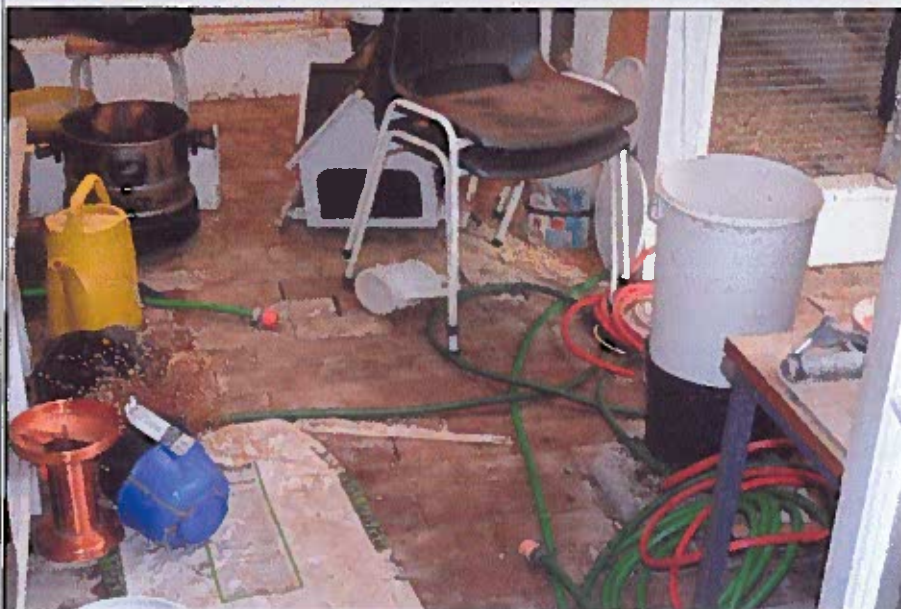


Foto 1: Bygning B - typisk murværk. Foto 2: Bygning B - loft. Foto 3: Bygning D: Indvendig. Foto 4: Bygning A - stue. Fotos 5: Bygning C - beboelsesdel - skimmel på loft. Foto 6: Bygning A - tagrum set fra lem - ingen gangbro. Fotos 7: Bygning C - garagedel. Foto 8: Bygning D - indvendig.

SS's har følgende bemærkninger til dette punkt:

Under pkt 1 har BS skrevet nej til at bygningsdele er gjort utilgængelige og til pkt.2 har BS ligeledes skrevet nej til at der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Under pkt. 3 skrives der nej til bemærkninger til termoruder. Under pkt. 5 bemærkes at ejendommen bør måles op. Alle punkter som ikke hænger sammen med BS's stillingtagen til ikke at gennemføre huseftersyn.

Under dette punkt (pkt.4) bruges bl a utilgængelighed som begrundelse for ikke at kunne gennemføre huseftersyn.

Alle bygninger er erklæret uegnede til huseftersyn.

SS vurderer at hovedhus (af SS kaldet A) bygget af teglsten ude som inde og med hanebåndsspær og betontagsten er egnet til huseftersyn trods udvendig beplantning og

	indvendig rod. (skønnet teknisk værdi : kr 580.000) SS vurderer at bygningsdelen (af SS kaldet B) som er opført i teglsten og med fladt paptag ikke er egnet til huseftersyn bl.a. grundet råd, svamp og skimmel. (skønnet teknisk værdi : kr. 300.000) SS vurderer at bagbygningen (af SS kaldet C) som er opført i pudset teglsten og med gitterspær og bølgeeternit er egnet til huseftersyn. Boligen er udvidet ud i en del af denne oprindelige garage/udhusbygning. Her er rod og udvendigt er den delvis svær tilgængelig grundet beplantning og påbygning af udhuse/volierer. Men vurderes mulig at besigtige kombineret med nogle forbehold. (skønnet teknisk værdi : kr. 400.000) SS vurderer at udhuse/volierer ikke er egnet til huseftersyn grundet indvendig som udvendig utilgængelighed i form af bure, rod/oplag og beplantning samt svag konstruktion. (skønnet teknisk værdi : kr 30.000) De skønnede værdier tager ikke hensyn til mulige salgspriser. Begrundelse for fejl: BS vurderes ikke at have bedømt situationen korrekt. BS har ganske vist noteret at huseftersyn ikke er muligt i ejendommens nuværende fremtræden, men har alligevel indrapporteret Tilstandsrapport. Af HB 5.02.2.2 fremgår det hvornår bygningskonstruktioner er gjort utilgængelige. Under bygningsgennemgangen er det den bygningsagkyndiges ansvar at vurdere, om ejendommen er tilgængelig i et omfang, så der er grundlag for en forsvarlig besigtigelse. Hvis det ikke er tilfældet bør gennemgangen udsættes, indtil ejendommen er gjort tilgængelig. Fejlens vægt: Fejlen er uden præcedens og BS's tilsidesættelse af regler ligger uden for vægtskalaens sædvanlige anvendelsesområde. SS skal derfor placere fejlen på vægtskalaens niveau U, idet fejlsens alvor vurderes at skulle bero på en principiel tilkendegivelse fra nævnet.	
Bygningssagkyndig	Normalt ville man aldrig dele en bolig op i tre forskellige bygninger; jeg forstår ikke umiddelbart SS ærinde i denne sag. Jvf. mit store bemærkningsfelt INDLEDNING; jeg fik ikke i første omgang lejlighed til at skrive andetsteds end der i første omgang.	
Syns- og Skønsmand	Jævnfør Håndbogen skal en bolig/ejendom deles op såfremt der er tale om forskellige konstruktioner. SS's vurdering fremgår af det skrevne og det er SS's opgave over for Nævnet at vurdere, om Håndbogens anvisninger er fulgt.	U
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: A - Det må antages at ejendommen bør opmåles.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	

	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / 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		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Dødsbo!
--------------	---------

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
2.0 Ydervægge
3.0 Vinduer og døre
4.0 Fundament/sokler
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)
7.0 Gulvkonstruktion og gulve
8.0 Indervægge/skillevægge
9.0 Lofter/etageadskillelser
10.0 Indvendige trapper
11.0 VVS-installationer

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten
Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	0%	0%	Her er bestemt tale om særlige forhold, som ikke er umiddelbart håndterlige indenfor alm. regler for Huseftersyn!	0
Syns- og Skønsmand	0	0%	0%	SS kan ikke angive afvigende %-ansættelse, da der ikke er givet point. Medgives skal det, at sagen ikke umiddelbart er let at håndtere, hvorfor der er givet vurderingen U med ønsket om en tilkendegivelse fra nævnet.	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	BS er af den opfattelse at der er foretaget nogen oprydning siden hans besøg. SS har ikke denne opfattelse, idet ejendomsmæglerfotos fra samme tidspunkt ligner det af SS sete og SS har fået oplyst at ejendommen henstår forladt, da arvinger ikke vil vedstå sig arv.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	SS har ikke yderligere kommentarer her.

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
5. januar 2016 12:58		Sagen lukket	16

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten _____ :

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten _____ er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet i grænseområdet for alvorligt 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 14. juli 2015.

_____ har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 22. september 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand _____ og afsluttet den 22. september 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 14. december 2015.

_____ mødte op under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige som en understøtning af høringsvaret til den foreløbige kontrolrapport.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at kontrolrapportens fejlangivelser er veldokumenterede. Tilstandsrapporten _____ er indberettet som en "tom" rapport, der beror på tilsidesættelse af to grundlæggende kriterier for at undtage bygninger fra besigtigelse, hvilket vurderes som fejl, der hver især kan medføre en påtale, der samles til en advarsel.

Fem medlemmer af nævnet _____ udtaler herefter:

Da der er tale om førstegangstilfælde, og da den bygningssagkyndige i sit virke siden HE-ordningens start aldrig er tildelt en disciplinær sanktion, finder vi, at nævnets afgørelse skal være en påtale.

Et medlem, _____ r udtaler :

Jeg stemmer for at den byggesagkyndige tildes en advarsel.

Formålet med hele ordningen er at sikre købere mod skjulte fejl og mangler ved ejendommen og samtidigt sikre at sælger kan blive frigjort for sit ansvar for mangler.

Det er den byggesagkyndiges egen beslutning, om man vil påtage sig opgaven eller ej. Når den byggesagkyndige tiltræder hvervet, må den byggesagkyndige i størst muligt omfang foretage en retvisende og fyldestgørende gennemgang, således at handlens parter får det bedst mulige beslutningsgrundlag, - køber for at denne kan vide hvilke skader, der er konstateret, og sælger for at denne kan vurdere om sælger evt. vil vælge at foretage reparation for at bringe ejendommen i bedre stand, og dermed opnå bed-

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
5. januar 2016 12:58		Sagen lukket	17

re salgsvilkår.

Såfremt en byggesagkyndig har afslået at udarbejde en tilstandsrapport, står det sælger frit for at undersøge om der er andre bygningssagkyndige, der vil påtage sig opgaven og udarbejde en korrekt rapport. At én eller flere sagkyndige måske kommer til at køre forgæves, er ikke et forhold der sammenholdt med ordningens formål bør tillægges betydning.

En generel henvisning til, at bygningerne er i en sådan stand at det ikke giver mening at udarbejde tilstandsrapport, er ikke en korrekt måde at afrapportere på. Der kan være enkelte tilfælde hvor enkelte bygninger eller enkelte bygningsdele kan undtages for gennemgang, men det kræver at der er en helt konkret og specifik årsag hertil.

Hele ordningen hviler på den grundlæggende forudsætning, at der skal gennemgås konkrete bygningsdele – punkt for punkt – således at parterne kan forholde sig konkret til de enkelte bygningsdele.

Såfremt sælger ikke kan få en byggesagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport pga. en ejendoms generelle stand, må sælger vælge at foretage kondemnering af ejendommen eller sælge ejendommen til nedrivning. På den måde kan sælger opnå den ønskede ansvarsfrihed. Såfremt sælger mener, at ejendommens handelspris er højere ved salg som en ejendom, der ikke kondemneres eller sælges til nedrivning, må sælger påse, at køber bibringes et korrekt beslutningsgrundlag, nemlig en tilstandsrapport, hvor de forhold der kan beskrives er beskrevet og ikke som i denne sag en indholdsløs rapport. Det er sælgers eget valg om man vil benytte ordningen, men hvis sælger vil benytte ordningen må tilstandsrapporten være fyldestgørende.

I denne sag er det min vurdering, at den byggesagkyndige ved at påtage sig opgaven og modtage betaling for udarbejdelse af rapporten og, at de fejl der kunne registreres er så mange, og at undladelserne er af et så stort omfang, at den byggesagkyndige bør tildes en advarsel.

Et medlem, () udtaler:

Der er ikke grundlag for en påtale, fordi skønsmandens registrering viser en ejendom, der er kondemneringsmoden. Det derfor er berettiget, at den bygningssagkyndige har vurderet, at ejendommen er i en sådan ringe stand, at det ikke tjener noget formål at foretage et egentligt huseftersyn.

Det er ligeledes berettiget, at den bygningssagkyndige indgiver en rapport, hvor samtlige bygninger er undtaget gennemgang, fordi en sådan rapport sammen med et ejerskipteforsikringstilbud eller afslag på samme sikrer sælger ansvarsfraskrivelse iht. huseftersynsordningen og samtidig sikrer, at ejendommen er registreret med en rapport i huseftersynsordningens system.

Alternativet, hvor de bygningssagkyndige afviser at udføre og indgive rapport på en så ringe ejendom, vil medføre, at sælger ikke kan gennemføre et salg under huseftersynsordningen og ikke opnår ansvarsfraskrivelse efter ordningen.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at beskikket bygningssagkyndig () tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

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

Deltagere i nævnsmødet:

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.

ner, 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.

