

# INFORMATIONSMØDER NOVEMBER 2012

Diaspræsentation vedrørende  
disciplinær- og klagenævnets  
kvalitetskontrol af tilstandsrapporter

Jens Kiildsen

Arkitekt

Sekretariatet for  
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET  
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Gammel Mønt 4, 1117 København K

Tlf.: 41717814

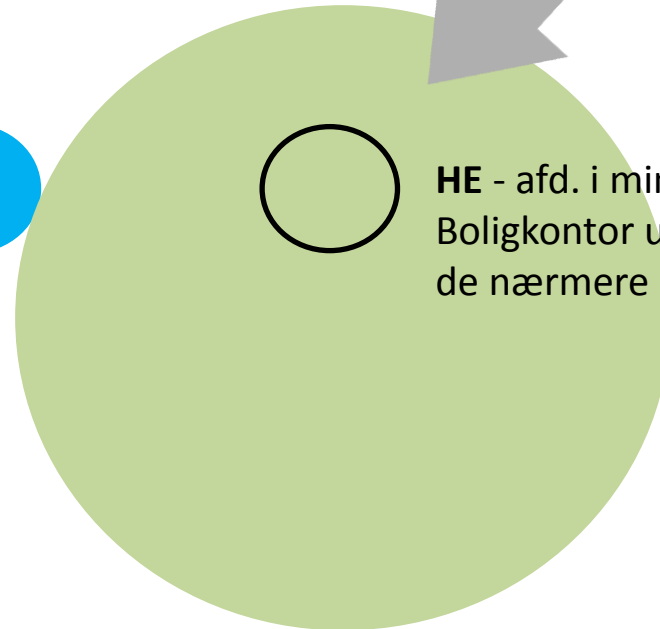
[JKI@mdbl.dk](mailto:JKI@mdbl.dk)

# HE-ORDNINGENS ROLLEFORDELING

## DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Nævnet er en fri og uafhængig instans uden for ministeriet, - en slags "faglig voldgift". Nævnet (og sekretariatet) er således ikke underlagt Instruktionsbeføjelser fra ministeriet, men er ressourcemæssigt organiseret i ministeriets regi.

*Denne oversigt er vigtig for at kunne adressere HE-ordningens eventuelle problematikker.*



JUSTITSMINISTERIETS LOV,  
UDVALG OG FØLGEGRUPPER  
leverer HE-ordningens opdrag

HE - afd. i ministeriets  
Boligkontor udarbejder  
de nærmere regler.

Ministeriet for  
By, Bolig og Landdistrikter

# DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Formand Landsdommer Norman E. Cleaver, Helen Amundsen og Jan Howardy fra Forbrugerrådet, Jørgen Thomsen fra de bygningsagkyndiges organisationer, Lis Sonne Mogensen fra Forsikring og Pension, **Henrik Høpner fra Advokatrådet, Eva Møller fra Statens Byggeforskningsinstitut (deltager kun i disciplinærsager/afgørelser i teknisk revision).**

## SEKRETARIATET

2 teknikere (arkitekt, ingeniør)

**Disciplinærsager** - på grundlag af kvalitetssikringsaktiviteterne:  
Administrativ kontrol og teknisk revision

Er tilstandsrapporten i overensstemmelse med "Håndbog", nyhedsbreve m.m.

Sekretariatschef (jurist), 2 jurister

**Klagesager** - forbrugerklager over tilstandsrapporters kvalitet

Har klager lidt et tab - §§§ - ?  
HE - ordningens love, bekendtgørelser, betænkning m.v. samt skønserklæring.

19 syns-og skønsmænd: Syn og skøn i klagesager samt kontroleftersyn ved teknisk revision

# TEKNISK REVISION

Værktøj og procedure

VÆGTSKALA - KONTROLRAPPORT - SAGSFORLØB

Potentielle fejlpoint

TILSTANDSRAPPORTENS PUNKTER

# VÆGTSKALA før 2010

To niveauer for alvor af en fejl



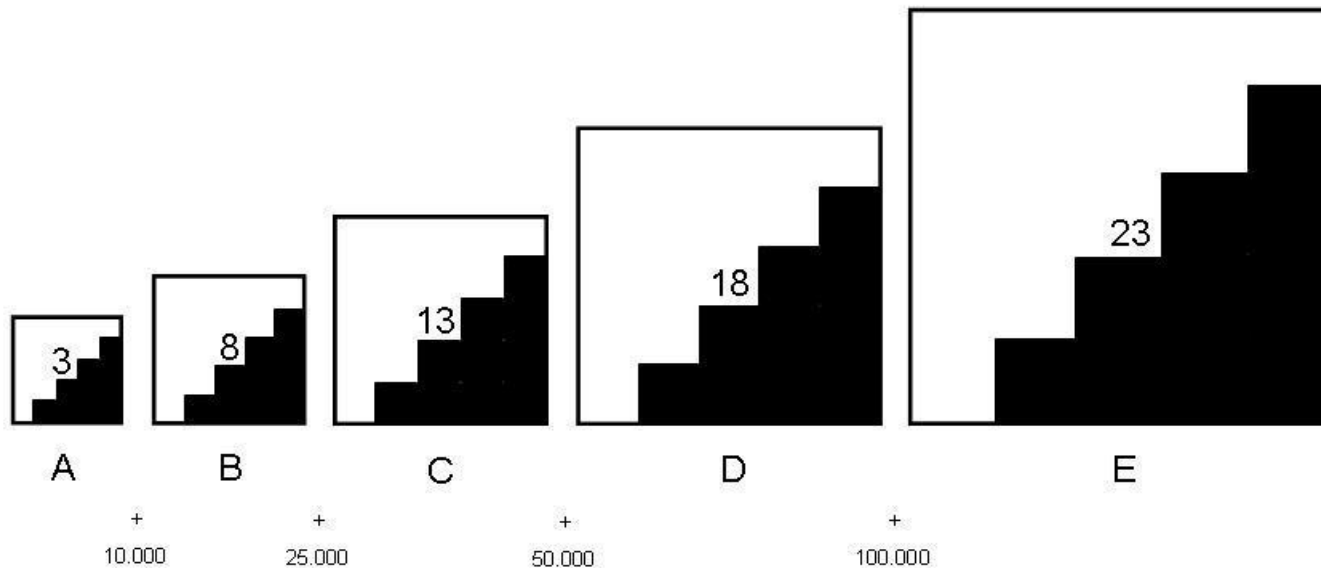
MINDRE ALVORLIG FEJL



**ALVORLIG FEJL**

—

# VÆGTSKALA (herev.dk)



Vægtskala for kontrolrapportens enkelte fejlangivelser/ jki juli 2011.

Den enkelte fejl niveauplacers ud fra en vurdering af fejls brugerkonsekvenser m.h.t økonomisk tab og risiko for tab eller personskaderisiko. I den økonomiske estimering inddrages både de aktuelle udbedningsomkostninger og den potentielle økonomiske risiko, der kan sandsynliggøres, hvis ikke forholdet var blevet afdækket ved den tekniske revision. Eksempelvis vil en nedbrudt hjørnefuge i en bruseniche måske aktuelt kunne udbedres for 1000 kr., mens udbedningsomkostningerne efter nogle års skadesudvikling kan være over 25.000 kr. Denne risiko for skadesudvikling skal også prissættes og indgå i estimatet, som herefter indikerer det niveau (A, B, C, D, E) fejlen skal vægtes på .

Med fejls niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin. Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpene eller formildende omstændigheder, der kan udledes af baggrundsmaterialet og tilstandsrapporten i øvrigt. Det vil eksempelvis være skærpene, hvis et overset forhold fremgår af en tidligere tilstandsrapport, eller hvis det kræver sagkyndighed at konstatere. At et overset forhold er åbenlyst er hverken skærpene eller formildende. Det vil være formildende, hvis et forhold er delvist beskrevet/berørt under andre punkter. Vægten af en fejl kan justeres med et eller flere trin eller niveauer, og der bør anføres begrundelser.

# FEJLTYPEN

- Skemaudfyldelsen (formelle fejl)
- Forberedelsen (upåagtet baggrundsmateriale er skærpende)
- Besigtigelsen (oversete forhold, forkerte skøn . . )
- Rapporteringen (uklar/misvisende kommunikation)

# KONTROLRAPPORTEN

Kontrolrapporten er parallel med tilstandsrapporten. På de punkter, hvor teknisk revisors besigtigelse og rapportering afviger fra tilstandsrapporten, opretter han en fejlangivelse, som vægtes i overensstemmelse med den vejledende vægtskala.

I kontrolrapporten skal teknisk revisor (og BS ved evt. høring) herudover foretage en vurdering af:

- Ejendommen kompleksitet - for evt at korrigere den maskinelt beregnede reduktionsprocent.
- Revisionens usikkerhed – er usikkerheden lav, middel eller forhøjet.
- Andre forhold af betydning – her anføres, hvis andet har haft indflydelse på revisionen.



# TR – SAGSFORLØB

herev.dk

## Kontrol eftersyn

Kontrolrapport (1)



TR afsluttes hvis  $p < 25$

BS - høring hvis  $p > 25$

Kontrolrapport (2)



TR afsluttes hvis  $p < 25$

Nævnsbehandling

Hvis  $p > 25$

# TEKNISK REVISION-AFSLUTNING

## POINTTALLETS KONSEKVENSER

0-10 p : Retvisende

Afslutningsmail/NS

11-24 p : Acceptabel

Afslutningsmail/NS

(25-28 p : Fejlbehæftet u. sankt.) Afsl./NS : Afg/Nævn

25-49 p : Påtale

Afgørelse/Nævn

50-74 p : Advarsel /bøde

Afgørelse/Nævn

75- ∞ p : Inddragelse/bøde

Afgørelse/Nævn

# TILSTANDSRAPPORTENS AFSNIT

## Potentielle fejlpoint

- Følgende materiale forelå (Baggrundsmateriale)
- Bygningsbeskrivelse
- Bemærkninger (Afgrænsning af besigtigelsens omfang)
- Rapportering af bygningernes tilstand
  
- Sælgeroplysninger
  - skal indgå i baggrundsmaterialet og oplyste skader skal kommenteres / bekræftes eller afkræftes af BS
  - Giver sjældent anledning til fejlpoint.*
- Bygningskonstruktioner
  - I mindre grad gives fejlpoint - ved forglemmelser, fejlregistrering etc. – normalt kun på de laveste trin.*

# Følgende materiale forelå

Baggrundsmateriale

- BBR
  - Tidligere tilstandsrapport
  - Energimærke
  - Andre bygningsoplysninger
- Daterede bygningstegninger, projektbeskrivelser, rapporter -

*Hvis et eller flere af disse felter er ubesvarede gives et eller flere fejlpoint, - normalt ikke mere end max 3 .*

# BYGNINGSBESKRIVELSE

- **Registreringspligten** omfatter alle ejendommens bygninger på over 4 m<sup>2</sup>, samt bygninger under 4 m<sup>2</sup>, hvis der er rand- eller punktfundament.
- **Litreringen** skal være "fornuftig" og sikre, at rapporterede skader kan genfindes på ejendommen. Herudover skal litreringen afdække væsentlige forskelle i bygninger og bygningssafsnits alder, konstruktion og funktion, - om nødvendigt kan der gives uddybende oplysninger under "Andre bygningsoplysninger". Eksempelvis: Litra A omfatter 100 m<sup>2</sup> hovedhus fra 1960 samt 40 m<sup>2</sup> tilbygning fra 1990.

*Flg. eksempel på udfyldelse tagets restlevetid, er ikke "helt" efter reglerne, men her gives ikke fejlpoint ved en teknisk revision, hvis forbrugerne er redeligt oplyst:*

---

## Bygningsbeskrivelse:

**Boligtype:** Enfamilieshus

**Hustype:** Patriciervilla

**Tagets restlevetid:** Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...

*Tagbelægning består af to belægningstyper - skifer på den øverste del af taget (sadeltag) og betontagsten på manzarddelen. Betontagsten vil have en levetid på mere en 10 år, mens skifertagets har overskredet den forventede levetid på 50 år.*

**Note:**

**Ejendommen:**

# BEMÆRKNINGER

Afgrænsning af besigtigelsens omfang

- Bygningsdele der er **gjort** utilgængelige
- Bygningsdele der mod forventning ikke kan besigtiges
- Specielle bemærkninger til termoruder
- Sekundære bygninger, der kan undtages besigtigelse
- Afvigelser fra BBR

# Ikke besigtigede bygningsdele

Afgrænsning af besigtigelsens omfang

## Spørgsmål fra en bygningsagkyndig:

Under pkt. 2 i Bemærkninger, side 6, skriver jeg tit:

*"Gulve under løse gulvtæpper og møbler samt vægge bag møbler er ikke besigtiget."*

*Dette er nu et problem for et forsikringselskab som siger at jeg skal specificere hvilke møbler der er tale om.*

*Dette er umuligt i hvert tilfælde.*

## Svar fra nævnsekretariatet:

Det er helt normalt, at et hus er møbleret ved en besigtigelse, og det skal der normalt ikke tages forbehold for.

Når du skriver et generelt forbehold som her, tilfører du ikke rapporten nogen som helst værdi, der kan bidrage til en afklaring af en eventuel senere tvist om forsikringsdækningens omfang. Og det jo det, der er det primære formål med tilstandsrapporten.

Du skal præcisere **konkret** hvad der ikke er besigtiget, ellers vil du som bygningsagkyndig normalt også hæfte for de skader, der har været skjult af indbo.

### **Stikprøvemæssig besigtigelse:**

For en række bygningsdele vil det være sådan, at besigtigelsen er stikprøvemæssig. En væg eller et gulv kan erfaringsmæssigt godt betragtes som besigtiget, selv som der er nogle m<sup>2</sup> skjult bag/under et møbel.

Men hvis den bygningssagkyndige ikke er rimelig sikker på, at de synlige områder er repræsentative og har en mistanke om, at der kan være tildækkede skader, skal det anføres, at disse m<sup>2</sup> ikke er besigtiget. Dette kræver en præcis stedfæstelse og beskrivelse af forhindringerne for en forsvarlig besigtigelse.

Det er altid den sagkyndiges egget ansvar at vurdere, om der kan foretages en forsvarlig besigtigelse. Hvis en bygning er overfyldt med kasser, tøjbunker e.a., kan det være nødvendigt for den sagkyndige at afstå fra besigtigelse, indtil der er ryddet op.

### HB afsnit 5.02.2.3:

For at udføre en sikker stikprøvemæssig kontrol af de bygningsdele, der er mest udsat for skader skal den bygningssagkyndige i rimeligt omfang være indstillet på selv at rykke på mindre møbler, genstande og tæpper.

Ved den indvendige side af ydervæggene drejer det sig f.eks. om hjørnerne og den nederste del ved fodpanelerne.

For gulve kan f.eks. kanterne mod ydervæggene være udsat for sætningsskader eller fugt.



### HB afsnit 5.04.8:

Beskrivelsen af det, der ikke er besigtiget skal være helt klart og entydigt stedfæstet, så der ikke kan rejses tvivl om, hvad der er besigtiget, hvis bygningsdelene på et senere tidspunkt bliver tilgængelige, f.eks. fordi indboet fjernes i forbindelse med fraflytningen.

Hvis der er tvivl om, hvad der er besigtiget, kan det skabe væsentlig tvivl om parternes retsstilling. Det vil f.eks. ikke kunne afgøres, om en skade rent faktisk har været skjult af indbo, eller eventuelt er opstået på et senere tidspunkt, og i værste fald kan den forveksles med andre skader, der er registreret i tilstandsrapporten på en tilsvarende upræcis måde.

# SEKUNDÆRE BYGNINGER

skal besigtiges med mindre:

- - bygningen ikke er brugbar på grund af nedslidning, skader og/eller ustabilitet. Ved vurdering af om en sekundær bygning kan undtages fra besigtigelse skal den bygningsagkyndige lægge vægt på, om den kan antages at være anvendelig for potentielle købere, også selvom det kun vil gælde et mindretal.
- - den byggetekniske værdi er ubetydelig. Det vil typisk være en primitiv mindre konstruktion udført af forhåndenværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger.

Når en sekundær bygning undtages fra besigtigelse sker det på grundlag af en **summarisk besigtigelse**, der godtgør, at mindst et af ovenstående kriterier er opfyldt.

Denne "summariske besigtigelse" skal anføres som begrundelse for undtagelsen, og konkret angive tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår, at tilstandsrapportering vil være meningsløs.

Begrundelsen for undtagelse må ikke være påvirket af æstetiske eller arkitektoniske holdninger eller ønsker fra involverede parter. Det betyder, at sælger, mægler eller andre ikke kan forlange bygninger undtaget fra en besigtigelse som f. eks. gamle avlsbygninger ved nedlagte landbrug.

# RAPPORTERING AF SKADER

## Skadesbegrebets 5 hovedgrupper jf. HB

1. Fysiske skader
2. Fysiske mangler
3. Fejl
4. Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen
5. Personskaderisiko (overset personskaderisiko vægtes ikke efter økonomi, men efter risikoens størrelse jf. vejledende vægtskala)

## Karakterskalaen

IB - K0 - K1 - K2 - K3 - UN

Skadesklassificeringen er BS's "kerneydelse": Det faglige skøn

NB: Husk IB ved de relevante bygningsdele, ellers giver det et fejlpoint.

*Husk at anføre begrundelse når UN anvendes.*

# SKADESANGIVELSE

Skadesangivelsen skal orientere køber/brugerne om forholdets reelle betydning.

- Kort og præcis redegørelse for de observerede fysiske forhold med angivelse af omfang, udbredelse og placering på bygningen/bygningsdelen, så skaden kan genfindes.
- Karakteren er den bygnings sagkyndiges konklusion på den faglige vurdering af udviklingsrisikoen.
- Note: Angivelse af årsag og sammenhæng, samt evt. angivelse af præmisser og begrundelse for karakter.

# FIF

- Hvis notater/diktafonbemærkninger fra bygningsgennemgangen er knappe, stikordsagtige, og fagligt indforståede bør de omformuleres og udbygges i alment forståelige ord og sætninger ved indberetningen på heweb.
- Sammenskrivning af forskellige skadestyper under samme punkt må ikke forekomme. Forskellige skadestyper skal angives under hver sit punkt med selvstændig karakter.
- Der må gerne anføres flere skader under samme punkt, hvis det er samme skadestype, på samme bygningsdel og med samme karakter.
- Der må principielt ikke forekomme rådgivning i tilstandsrapporten.

Spørgsmål fra en BS:

Ved pkt. 5.03.2 – 6. Vådtrum (Bad/toilet og bryggers) i håndbogen, står at der skelnes mellem om der er vådrumssikring eller ej. Vil det sige at man nu kan give en revnet fuge i en bruseniche K1, hvis sælger oplyser at der er vådrumssikring? Eller skal vådrumssikringen betragtes som en dobbeltsikring, og skaden derfor stadig er K3?

NS svar:

Forskriftsmæssigt udført vådrumssikring forhindrer følgeskader på bagved liggende bygningsdele, så K3 bør ikke være relevant.

Hvis fugerevner medfører vandindtrængning bag fliser så vedhæftningen påvirkes, så er det ikke K1, men derimod K2

Hvis der skønnes risiko for udvikling af skimmel /mug, i et omfang der medfører personskaderisiko, så er det K3)

Spørgsmål:

Der står desuden at der skelnes mellem ”vandbelastet vådzone” og ”ikke vandbelastet vådzone/fugtigzone”. Skal det bero på en konkret vurdering eller henvises der til definitionerne i SBi 200?

NS svar:

Den bygningsagkyndiges faglige vurdering af udviklingsrisikoen ved en skade skal altid bero på de konkrete forhold, og eventuelle præmisser samt begrundelsen for karakteren skal anføres i en note.

## To eksempler på skadesbeskrivelser, der "alt andet lige" er formelt i orden:

- K1 - Enkelte små fugerevner i flisegulv foran wc-kumme.

Note: Selvom gulvet er defineret som vådzone er vandbelastningen her begrænset og skønnes ikke at medføre risiko for skadelig vandindtrængning under fliserne.

- K2 - Flere kraftige fugerevner i flisegulv foran wc-kumme.

Note: Selvom vandbelastningen her er begrænset, har revnerne en størrelse og et omfang, der skønnes at medføre risiko for vandindtrængning under fliserne, der kan reducere vedhæftningen. Evt. mug og skimmel antages ikke at få et omfang, der giver personskaderisiko, da der er gulvvarme og forskriftmæssig udluftning.

Da der iflg. ejer er vådrumssikring, skønnes der ikke risiko for skader på underliggende bygningsdele.

## Eksempel på fejlangivelse i en kontrolrapport

K1, Papbelægningen er med flere damp-buler. Note: Belægningen vurderes til at være tæt, da der ikke er tegn på skader i underliggende konstruktioner. Men der må forventes en renovering indenfor den nærmeste fremtid.

Syns- og Skønsmand

Point:



B8

Beskrivelse af skade/mangel:

Tagpappen har nedslidt kvartsbelægning, og tagpappen er meget slidt.

Tagpappen har mange buler, der er ret skarpe med risiko for revnedannelser.

Karakter: K3

Note: Der er risiko for fugtskader.

Begrundelse for fejl:

Tagpappen er så slidt, at der er meget stor risiko for fugtskader og karakteren K1 beskriver ikke dette korrekt.

Noten bør angive, at der er risiko for fugtskader.



## Dialog:

Bygningssagkyndig	Point:
Jeg er ikke helt enig. Jeg mener ikke risikoen er så stor, at det kræver en K3, hvorfor jeg har valgt K1. I noten har jeg fremført, at der skal forventes en reparation i nærmeste fremtid, hvilket giver en køber en meget god indikation af, at taget er tæt, men køber skal forvente en renovering. Så mener jeg køber er gjort opmærksom på tagets standard.	<b>A4</b>
Syns- og Skønsmand	Point:
Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	<b>B8</b>

*Nævnssekretariatet: BS's skadesbeskrivelse er mangelfuld, og der er ikke overensstemmelse mellem K1 og notens "dødsdom" over tagpappet. Denne fejl i tilstandsrapporten kan konstateres fra "skrivebordet". Når det anføres i noten, at en bygningsdel mister sin funktion i nærmeste fremtid skal karakteren altid være K2 eller (som i dette tilfælde) K3.*