

# NÆVNETS PRAKSIS

ARKITEKT JENS KIELDSEN

SEKRETARIATET FOR DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET  
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

# Nævnets sammensætning

Norman E. Cleaver  
Formand, Landsdommer

Helen Amundsen  
Forbrugerrådet Tænk

Claus Seidel  
De bygningsagkyndiges organisationer

Jan Howardy  
Forbrugerrådet Tænk

Karina Lindequist  
Forsikring og Pension,

Henrik Høpner  
Advokatrådet  
(deltager kun i disciplinærsager).

Eva Møller  
Statens Byggeforskningsinstitut  
(deltager kun i disciplinærsager).

Nævnet holder 10 årlige møder (normalt)

## [BEK nr. 20 af 12.1.2011 om disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige](#)

### Kapitel 1

#### *Nævnets kompetence og organisation*

**§ 1.** Nævnet behandler sager om, hvorvidt en beskikket bygningsagkyndig har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. eller regler fastsat i medfør heraf.

*Stk. 2.* Nævnet behandler endvidere klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningsagkyndige.

*Stk. 3.* Nævnet varetager kvalitetssikring af tilstandsrapporter.

**§ 5.** Nævnets syns- og skønsmænd skal opfylde betingelserne for at blive beskikket som bygningsagkyndig og fungere eller have fungeret som sådan.

**§ 6.** Formanden leder nævnets møder og sørger i samarbejde med sekretariatet for en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet i nævnet og sekretariatet. Sekretariatet indkalder til nævnsmøder efter aftale med formanden.

*Stk. 2.* Sekretariatet sørger for, at de nødvendige oplysninger til sagernes behandling foreligger, og at de nødvendige undersøgelser er foretaget. På ethvert tidspunkt under sagens behandling kan der indhentes yderligere oplysninger.





Nicolai / jurist

Erik / ingeniør

Jens / arkitekt

Hanne / HK

Maleha / jurist

Lene / jurist / chef

**SEKRETARIATET FOR DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET  
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

# Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

## ”Hotline” - håndbogens regler for besigtigelse og rapportering:

Sekretariatet belyser og udreder forelagte problemstillinger fra BS’ere pr. mail eller telefon, - dog altid med det forbehold at nævnet i en konkret sag kan vurdere anderledes.

## Administrativ kontrol:

Alle BS’ere får kontrolleret mindst tre tilstandsrapporter for rapporteringstekniske fejl og mangler ved sekretariatets skrivebord, - mindst en gang årligt.

BS får en mail med resultatet og er der fundet mere problematiske forhold ringes han op for en faglig dialog om disse.

## Teknisk revision:

Skønsmanden kontrollerer en tilstandsrapport på ejendommen for afvigelser fra regelgrundlagets krav. Den faglige dialog med BS under gennemgangen og ved den eventuelle høring er tiltænkt at styrke erfaringsudviklingen.

Hvis revisionen fører til en disciplinærsag i nævnet, lægges alle kontrolrapportens fejlangivelser ind i herev.dk’s referencearkiv, hvor de er tilgængelige for alle bygningsagkyndige.



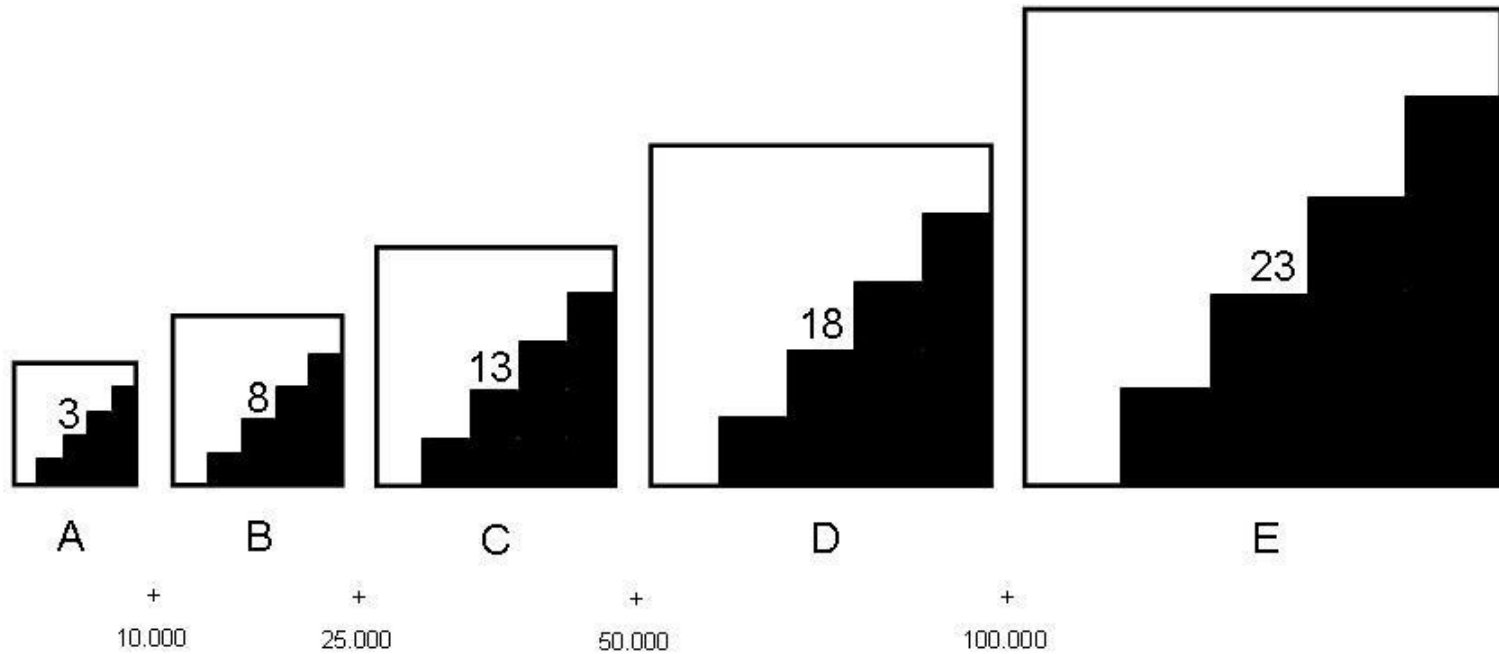
Erik Tollstorff

## Administrativ kontrol (skrivebordskontrol)

### **Håndbogens krav til skadesbeskrivelser – fx:**

- Er alle tilstandsrapportens punkter udfyldt?
- Er skadesbeskrivelser entydige og fyldestgørende, - er skaderne stedfæstet, - er omfang/udbredelse angivet?
- Er karakteren selvindlysende? - eller bør udviklingsrisikoen beskrives i en note som begrundelse for karakteren, da brugere normalt er uden sagkundskab?
- Er der overensstemmelse mellem karakter og note?
- Er der sammenskrevet flere skadestyper under samme punkt, så der opstår uklarhed om den enkelte skade?
- Gives der ansvarspådragende rådgivning om udbedring af skader?

# Teknisk revision - Vægtskala for fejlangevelser



## Niveau A – bagatelfejl

Udgør mere end 95 % af de angivne fejl i kontrolrapporterne

Niveauet omfatter de fejl i den sagkyndiges rapportering, hvor den økonomiske risiko for brugerne af tilstandsrapporten er helt fraværende, eller i værste fald skønnes til under 10.000 kr., og hvor der ikke er andre forhold, som begrundet et højere niveau.

Ikke rapporterede forhold, der udgør en afvigelse fra tilstanden i en tilsvarende intakt bygning af samme alder, skal som udgangspunkt vægtes med A3, og herefter justeres ud fra eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder.

Mangelfulde skadesbeskrivelser vægtes efter skøn med A1, A2 eller A3 og herefter justeres ud fra eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder



## Kontrolrapportens fejlangivelser er opdelt i 4 punkter:

- 1) Beskrivelse af skade/mangel:

Her angives de observerede faktuelle forhold (skader og indikationer på skader) samt deres omfang/udbredelse og placering på bygningsdelen.

*TR skal angive skaden som i en retvisende tilstandsrapport.*

- 2) Karakter/note:

Her angives karakteren. Hvis der er udviklingsrisiko - evt. følgeskaderisiko, bør dette konkretiseres i noten. Her angives endvidere vurderinger af skadesårsag og eventuel sammenhæng til andre forhold.

*TR skal angive skaden som i en retvisende tilstandsrapport.*

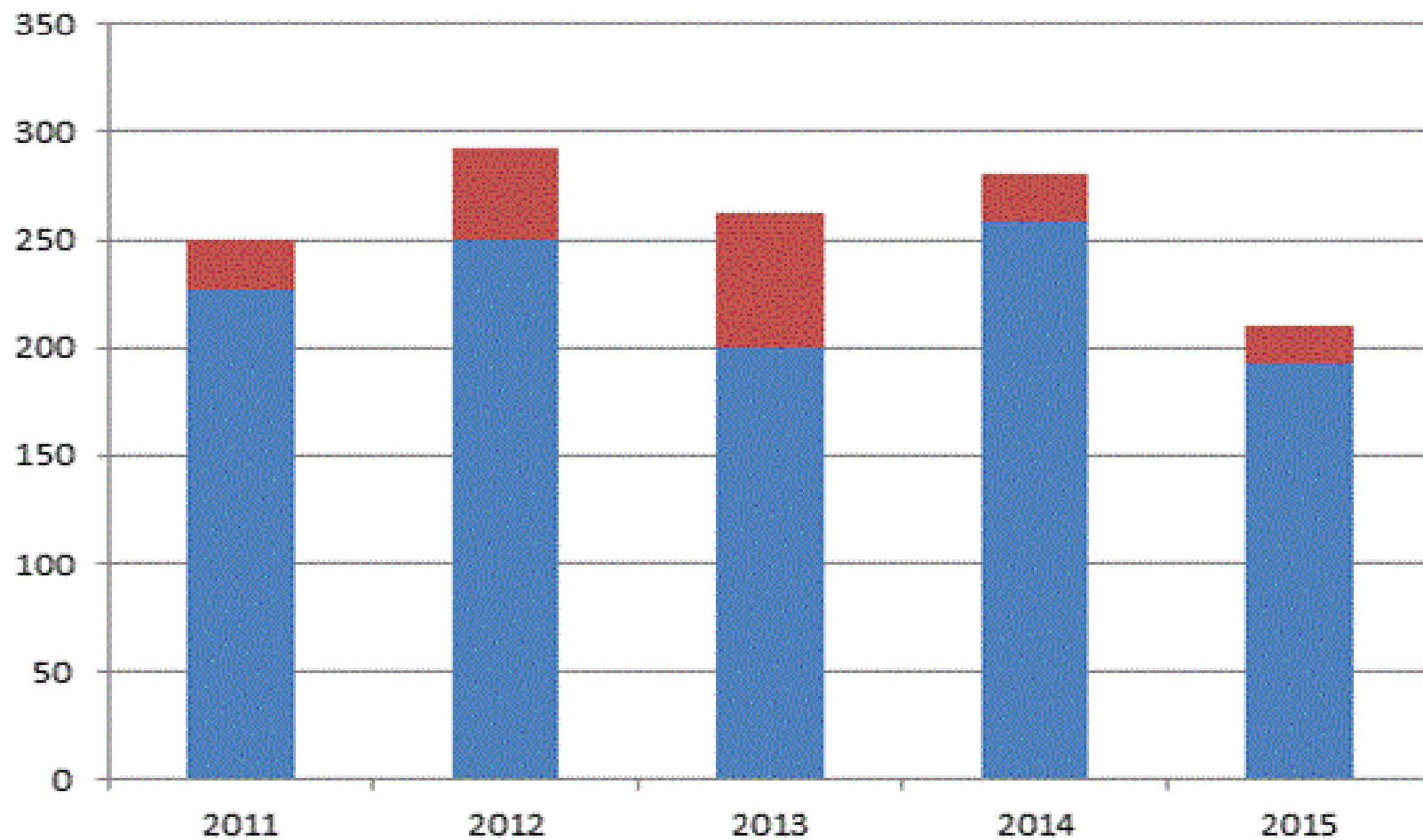
- 3) Begrundelse for fejl

Her angives fejltypen: Skaden er ikke rapporteret; mangelfuld skadesbeskrivelse; - ikke stedfæstet; - udviklingsrisiko er undervurderet; uoverensstemmelse mellem karakter og note; formel fejl etc.

- 4) Fejlens vægt:

Hvis points afviger fra niveauets midterste trin, anføres her de skærpende eller formildende omstændigheder

## Teknisk revision 2011 - 2015



For nævnet  
Ialt TR

23	42	62	23	16
250	292	262	281	210

## Nogle faglige temaer fra nævnet og sekretariatet – 2015

- Synlige - og skjulte bygningsdele
- Fagligt skøn
- Stikprøvevise undersøgelser
- Åbenbare ulovligheder samt personskaderisiko

# SYNLIGE – OG SKJULTE BYGNINGSDELE



Teknisk revisor:

Der bør tages forbehold for besigtigelse af tagbelægningens underside, da denne må forventes at være tilgængelig ved en tagkonstruktion udført af hanebåndsspærfag.

## Nævnets afgørelse:

Med den opsatte isolering parallelt med tagbelægning er tagundersiden at betragte som en skjult konstruktion, der ikke skal angives under "Bemærkninger 2" som en normalt tilgængelig bygningsdel, der ikke kunne besigtiges.



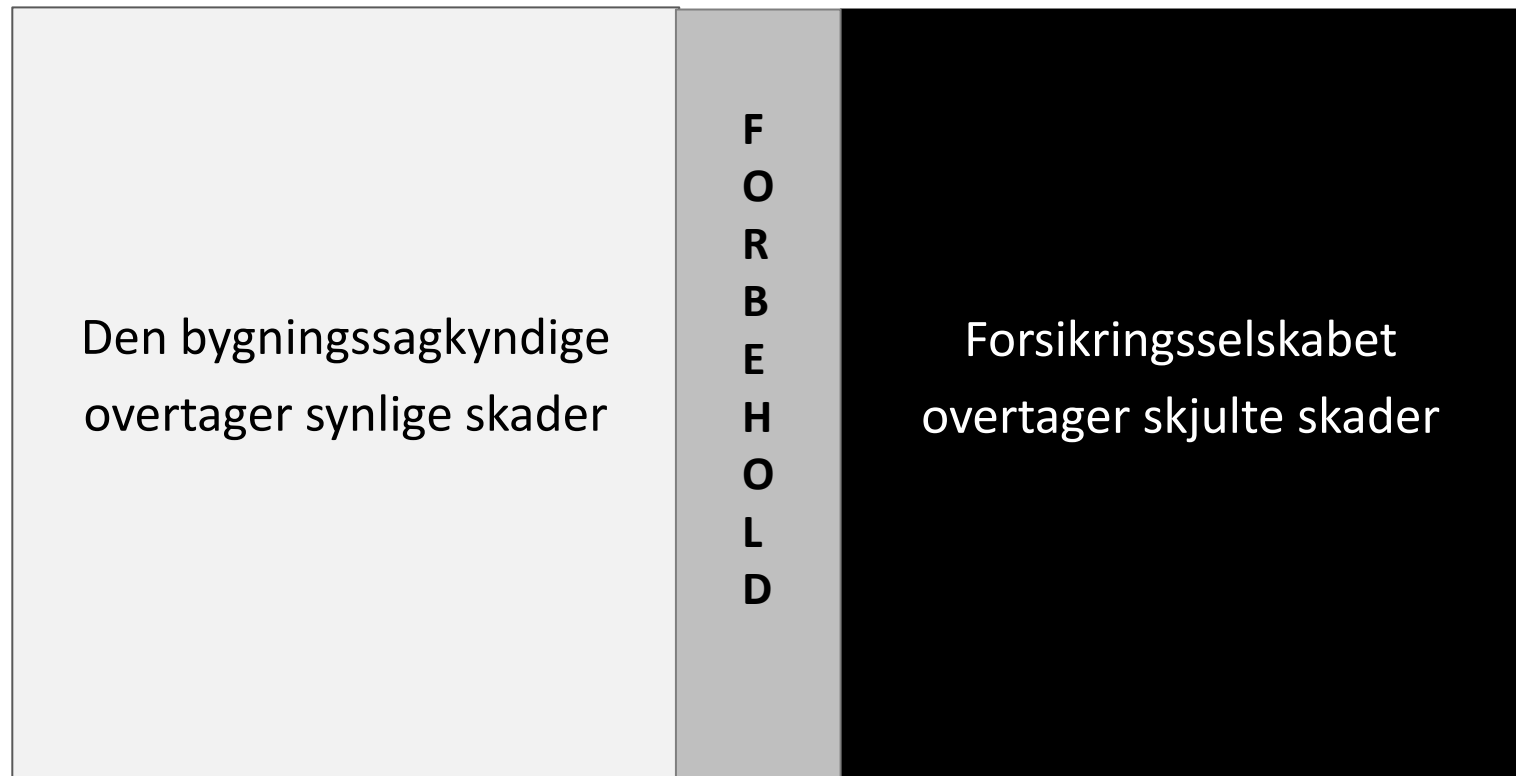
## Håndbogens eksempler på skjulte bygningsdele:

En bygningsdel betragtes som skjult, hvis der er behov for et destruktivt bygningsindgreb for at foretage en besigtigelse.

- Spær og isolering i built-up tage og i parallel-tagkonstruktioner
- Strøer, isolering og opklodsning under stuegulve
- Betongulv under fast tæppe
- Bygningsdele bag fastholdt isolering. (Bygningsdele bag løst monteret/udlagt isolering skal ikke besigtiges, med mindre det skønnes at kunne bekræfte eller afkræfte en konkret mistanke om skadesudvikling, og det samtidig vurderes, at isoleringen kan efterlades som forefundet).

# HE - ordningens grundprincip

Sælger frigøres for sælgeransvaret



## Forbehold -

Konstruktionsbetingede - :

Nogle hustyper er udført med "konstruktionsrum" som jf. bygningsreglementet skal være tilgængelige via inspektionslem (tagrum, skunk, krybekælder, mv.).

Er dette ikke opfyldt, skal forhindringen angives og præciseres under "Bemærkninger 2"

Inventarbetingede - :

Hvis der blandt normalt synlige/tilgængelige bygningsdele er nogle, der alligevel ikke kan besigtiges på grund af interimistiske og ikke nagelfaste forhindringer, skal forhindringen samt bygningsdelen angives med stedfæste og udbredelse under "Bemærkninger 2".

Diversebetingede - :

Terræn, beplantning, skel m.m.

## Håndbogens eksempler på forhindringer for "besigtigelse i normalt omfang"

- Beplantning eller andet dækker for bygningsdele
- Gulve, som er dækket af tæpper
- Manglende eller skjult adgangslem til krybekældre, skunk eller tagrum
- Når der er lem til tagrum, krybekælder, skunkrum og lignende, men rummet reelt er ufremkommeligt, så det muligt at besigtige fra lemmen x antal meter ind
- Når konstruktionerne giver unormale adgangsforhold eller som følge af forhold på stedet, der spærrer for adgangen til rummet. Det kan for eksempel være fastholdt isolering, eller løs isolering, som kan forventes at gå i stykker, hvis det flyttes
- Når det ikke er muligt at kravle sikkert rundt på stederne, og der ikke er tilstrækkeligt med frirum til, at den bygnings sagkyndige kan færdes sikkert på området
- Manglende gangbro medfører normalt, at det forbundet med fare at færdes på området, og rummet betragtes derfor som utilgængeligt
- Bygningsdele, hvor det som følge af forhold på stedet ikke er muligt at besigtige f.eks. på grund af højder, skel, terrænfald eller andet.

Spørgsmål indsendt fra en fynsk ERFA-gruppe:

*Vi er blevet i tvivl om, hvad der skal angives under "Bemærkninger 2" i følgende situationer:*

- Der er riste i soklen, men ingen lem eller anden mulighed for at se ind under gulvene?
- Der er skunk på 1. sal, men ingen lemme?
- Der er skunk på 1. sal, og skunklemmene er skruet fast?
- Der er hanebåndsloft, men ingen lem?
- Der er skunk på 1. sal, og bag skunklemmene er der skunkisolering?
- Bygningsdele i naboskel?



- Det er ejers/sælgers ansvar, at gøre bygningen ”normalt tilgængelig” ved at fjerne interimistiske og ikke nagelfaste forhindringer. Herved undgås indskrænkninger i ejerskifteforsikringens dækning..
- Det er den bygnings sagkyndiges ansvar, at afgøre om ejendommen er tilgængelig i et omfang, der giver grundlag for en forsvarlig besigtigelse. Hvis det ikke er tilfældet, bør gennemgangen udsættes, indtil ejendommen er gjort tilgængelig.

# FAGLIGT SKØN



En fortørnet sælger klager skriftligt til nævnssekretariatet over en tilstandsrapport. BS har givet K3 på to udstage (betonsten), der er uden undertag/understrygning. Iflg. sælger (og dennes rådgivere) er denne konstruktion gængs praksis på sekundære bygninger og uden følgeskaderisiko.

Sælger beder nævnet om at rette "fejlen" og fjerne K3'erne.

Nævnssekretariatets svar:

Der kan ikke oprettes en klagesag ved nævnet, da der ikke er sandsynliggjort et økonomisk tab. NS har ikke mulighed for at påvirke indholdet i den konkrete tilstandsrapport, idet beskikkede bygningsagkyndige hæfter personligt med erhvervsansvar for indberettede tilstandsrapporter, og er ikke forpligtet til at efterkomme administrative tilrettevisninger vedrørende faglige vurderinger.

(Fortsat)

Vi skal den forbindelse henviser til "Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige" afsnit 4.05.2 :

*"Det er ikke muligt at opstille facitlister for klassifikation af skader. Karakteransættelsen beror på den bygningsagkyndiges faglige vurdering af de konkrete fysiske forhold og observationer, som findes på stedet i hvert enkelt tilfælde."*

Hvis du ikke kan vinde forståelse for dine synspunkter hos den bygningsagkyndige, og få ham til at ændre sin vurdering ved en allonge, kan du eventuelt overveje at få udarbejdet en ny tilstandsrapport hos en anden bygningsagkyndig.

Mvh.

Nævnsssekretariatet

Ny skriftlig henvendelse fra sælger:

- hvad jeg skal bede den bygnings sagkyndige om at skrive i den allonge, som vi skal tilføje tilstandsrapporten, så jeg kan få fjernet de to K3'ere, som der ingen begrundelse er for at give.

Uddybende svar fra nævnssekretariatet:

. . . manglende understrygning eller manglende undertag er en afvigelse fra aktuelle gængse forskrifter for tagdækning, og kan betragtes som en skade (fysisk mangel). Den bygnings sagkyndige skal derfor vurdere, om denne mangel i det konkrete tilfælde giver nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig følgeskader, og i givet fald rapportere forholdet med K3 i tilstandsrapporten.

Hvis den bygnings sagkyndige skønner, at risikoen alene er teoretisk, og der i det konkrete tilfælde ikke reelt kan forventes følgeskader på underliggende bygningsdele inden for overskuelig tid, kan forholdet bemærkes med karakteren K1 . . .

Mvh.

Nævnssekretariatet

# STIKPRØVEVISE UNDERSØGELSER



## TEKNISK REVISOR

Beskrivelse af skade: Trænedbrydning i bundfals i værelsesvindue i sydgavl.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret

## BS hørings svar:

Huseftersyn beror til dels på stikprøvekontrol, og ikke alle vinduer skal åbnes. Da der ikke er tale om et højrisikorum, som fx et vådrum, har der ikke været en særlig anledning til at åbne netop dette vindue.



## **Nævnets afgørelse:**

Fejlangivelsen frafalder, da det ikke findes godtgjort, at der var en særlig anledning til at åbne netop dette vindue.

# STIKPRØVEVISE UNDERSØGELSER

Referat- punkt fra et skønsmands ERFA-møde:

Der var enighed om, at følgende bygningsdele normalt kun kan forventes besigtiget ved stikprøver:

*Klinker og flisebeklædninger af større omfang, spær i tag-rum samt løst puds og tapet.*

*Herudover var der enighed om, at tagbelægninger og vinduer normalt forventes besigtiget fuldt ud, og at bagfald i vådrum altid skal registreres.*

Jf. Håndbogen anvendes ”Stikprøvevise undersøgelser” når en bygningsdel består af så mange ens komponenter, at fuld besigtigelse ikke kan forventes. Ved stikprøver skal der tages udgangspunkt i de risikobehæftede områder, som således forudsættes bekendt af den bygnings sagkyndige.

# ÅBENBARE ULOVLIGHEDER samt PERSONSKADERISIKO



Teknisk revisor:

K3 / Vinduer i soveværelse og i stue mod vest er væsentligt under kravene til redningsåbninger. I stuen kan vinduer ikke åbnes.

Note: Risiko for personskade i tilfælde af brand.

BS hørings svar:

Jeg har aftalt med den stedlige bygningsinspektør, at vinduer i gamle huse godkendes som flugtvej, når blot den ene del kan åbnes

## Håndbogens skadesbegreb / 5 kategorier af skader:

1. Fysiske skader
2. Fysiske mangler
3. Fejl
4. Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen
5. Personskaderisiko

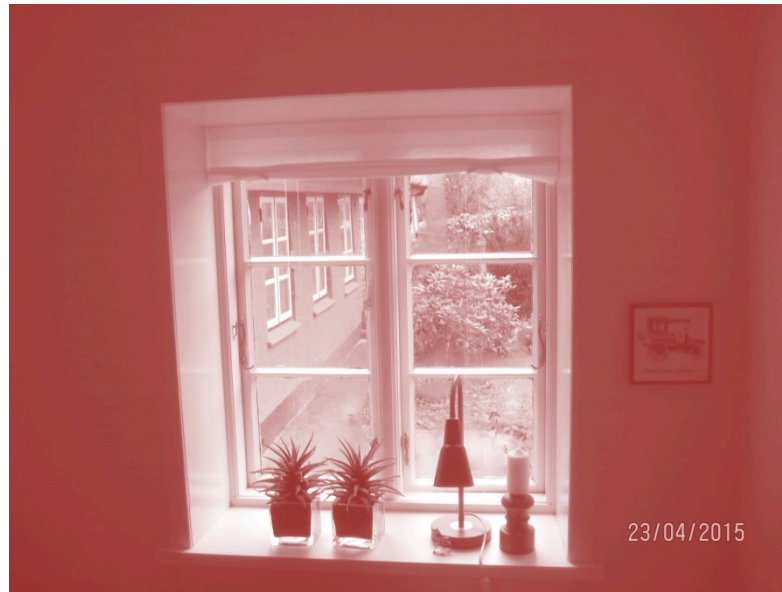
### *Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen.*

Skal registreres, også selv om der ikke kan konstateres en fysisk skade. En bygning eller bygningsdel er ulovlig, hvis den var ulovlig på tidspunktet for opførelsen, eller da et eventuelt bygningsteknisk indgreb blev foretaget. Med bygningslovgivningen forstås primært byggeloven, bygningsreglementer og generelle bygningstekniske forskrifter. Registreringskravet er begrænset til de afvigelser, der må forventes at være åbenlyse for en bygningssagkyndig ved den visuelle gennemgang af ejendommen og det foreliggende tegningsmateriale.

### *Personskaderisiko.*

Man skal registrere forhold, der ud fra en konkret vurdering indebærer personskaderisiko. Hermed menes ikke en fjern og hypotetisk risiko for personskade, men en påregnelig og nærliggende risiko. Det kan for eksempel være: Risiko for kollaps eller nedfaldende bygningsdele ☐ stærkt brandbare materialer ☐ utilstrækkelig brandmodstandsevne ☐ manglende eller utilstrækkelige flugtveje ☐ sundhedsskadelige materialer etc....

Registreringskravet omfatter åbenlyse og væsentlige forhold, der ud fra en konkret vurdering indebærer personskaderisiko, også selv om forholdene kan være forventelige for ejendommstypen.



Nævnet fastholder fejlangivelsen. "Åbenlyse ulovligheder" og "personskaderisiko" er hver sin selvstændige skadeskategori.

Personskaderisiko beror på en konkret vurdering på stedet, og skal registreres uafhængigt af, om der foreligger en overtrædelse af bygningslovgivningen.

Tak for opmærksomheden 😊