

Ankenævnet for Huseftersyn

Indholdsfortegnelse

	Side
Formandens beretning	3
1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn	4
1.1. Ankenævnets historiske baggrund	
1.2. Ankenævnets medlemmer	
1.3. Sekretariatet	
1.4. Ankenævnets hjemmeside	
2. Sagsbehandlingen	6
3. Syn og skøn	8
3.1. Indledning	
3.2. Syns- og skønsmandskorpset	
3.3. Habilitet	
3.4. Sagsbehandlingen i forbindelse med syn og skøn	
3.5. Besigtigelsen	
3.6. Omkostninger ved syn og skøn	
4. Diverse ”tillæg” m.m. ikke omfattet af Ankenævnets kompetence	10
5. Advokaters medvirken i Ankenævnets sager	11
6. Ankenævnets mindsteværdigrænse	12
6.1. Baggrund	
6.2. Fravigelser fra mindsteværdigrænsen	
6.3. Indklagede kan pålægges omkostninger til syn og skøn uanset mindsteværdigrænsen har fundet anvendelse	
6.4. Klager pålægges udgifter til syn og skøn	
6.5. Selvrisiko hos ejerskifteforsikringen dækkes uanset mindsteværdigrænsen	
7. Klager er sælger	15
8. Foreløbige afgørelser	17
9. Nedslidte tage	18
10. Samspillet mellem Ankenævnet og Sekretariatet for Huseftersynsordningen	20
11. Statistik	22
Bilag	23

Formandens beretning

Denne årsberetning omhandler tiden fra Ankenævnets start i slutningen af november 2000 til udgangen af 2001.

Nævnet har i denne periode holdt i alt 17 møder.

Som det fremgår af beretningens statistiske afsnit er der under disse møder afgjort i alt 170 sager. Det er forekommet, at et eller flere medlemmer har afgivet dissens, men langt de fleste sager er afgjort i fuld enighed og næsten ingen sager er gået videre til domstolene. Tvisterne har med andre ord fundet deres endelige afgørelse i forbindelse med nævnsbehandlingen. Der er netop på grund af nævnets brede sammensætning og evnen til at få sagerne endeligt sluttet, grund til at formode, at de afgørelser, der er truffet kan være retningsgivende ved parternes overvejelse i forbindelse med fremtidige tvister. Det er derfor vigtigt, at kendskabet til Ankenævnets praksis bliver udbredt. Det vil kunne medvirke til at begrænse antallet af fremtidige klager. Parterne vil med kendskab til nævnets praksis kunne vurdere, om der er udsigt til at få medhold, hvis sagen indbringes, eller om man lige så godt selv kan finde en forligsmæssig ordning.

Det er Ankenævnets håb, at denne årsberetning må finde anvendelse som en slags håndbog for de bygningssagkyndige, men også for andre, herunder advokater, der bliver involveret i potentielle tvister vedrørende eventuelle fejl i tilstandsrapporter. Udover offentliggørelsen i den trykte udgave vil årsberetningen derfor blive lagt ud på nævnets hjemmeside. Her vil man som det fremgår af årsberetningens omtale af hjemmesiden også i anonymiseret form finde alle de afgørelser, nævnet har truffet.

Jeg vil afslutningsvis takke for den store arbejdsindsats, der i beretningsperioden er udført af sekretariatet og nævnets medlemmer. Som man vil forstå, er det min opfattelse, at Ankenævnet er kommet godt fra start. Det er nu op til de bag Ankenævnet stående interesseorganisationer at sikre, at der er de nødvendige ressourcer til, at den gunstige situation kan opretholdes under et stigende sagspres. Der er grund til at tro, at viljen hertil er tilstede.



Hans Henrik Brydensholt

Landsdommer, formand for Ankenævnet for Huseftersyn

1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn

1.1. Ankenævnets historiske baggrund

Ankenævnet for Huseftersyn er oprettet i medfør af § 12 i Lov om Forbrugerklagenævnet. Det fremgår heraf, at Forbrugerklagenævnet kan godkende, at klager, der ellers kunne behandles ved nævnet selv, i stedet behandles ved klage- eller ankenævn omfattende bestemte brancher eller andre afgrænsede områder. Efter bestemmelsens stk. 2. kan en sådan godkendelse kun meddeles, hvis klage- eller ankenævnets vedtægter indeholder bestemmelser om nævnets sammensætning og sagsbehandling, som er betryggende for parterne. I henhold til stk. 3. kan en godkendelse tidsbegrænses og tilbagekaldes, såfremt forudsætningerne for godkendelse ikke længere skønnes at være til stede.

Den 13. september 2000 godkendte Forbrugerklagenævnet Ankenævnet for Huseftersyn's vedtægter. Godkendelsen udløber den 31. december 2003 og kan efter ansøgning forlænges.

Ankenævnet for Huseftersyn er oprettet for at give forbrugere, der ønsker at klage over en tilstandsrapport mulighed for at få prøvet deres sag hurtigere og billigere end det tidligere har kunnet ske ved domstolene.

Efter forudgående drøftelser i følgegruppen for Huseftersynsordningen (se nærmere om følgegruppen i kapitel 10) påtog Forbrugerrådet sig med By- og Boligministeriets tilslutning på følgegruppemøde i september 1999 at tage initiativ til oprettelsen af et ankenævn for huseftersyn.

Forbrugerrådet sammenkaldte Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Sammenslutningen af Beskikkede Bygningssagkyndige, Praktiserende Arkitekters Råd, Associerede Danske Arkitekter, Forsikring & Pension samt By- og Boligministeriet, og en møderække mellem parterne mandede ud i et sæt vedtægter for Ankenævnet, som den 13. september 2000 blev godkendt af Forbrugerklagenævnet.

Det blev besluttet fysisk at placere Ankenævnets sekretariat i lejede lokaler hos Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Kristianiagade 8, 2100 København Ø.

1.2. Ankenævnets medlemmer

I løbet af september/oktober 2000 blev Ankenævnets formand samt medlemmer udpeget efter indstilling fra organisationerne bag nævnet.

Ultimo november 2000 konstituerede nævnet sig ved afholdelsen af det første nævnsmøde.

Ankenævnets medlemmer har i perioden 2000/2001 været:

Formand

Landsdommer Hans Henrik Brydensholt

Udpeget af Forbrugerrådet

Cand. polit. Kåre Emtoft

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Cand. polit. Allan Malskær

Udpeget af de bygningsagkyndiges organisationer

Arkitekt Finn Zeuthen

Udpeget af Forsikring og Pension

Kontorchef, Cand. jur. Henrik Nielsen

Ankenævnets suppleanter har i perioden 2000/2001 været:

Udpeget af Forbrugerrådet

Cand. scient. pol. Grith Munk/Cand. polit Timme Bertolt Døssing (fratrådt)

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Civ. ing. Hans Aage Zabel

Udpeget af de bygningsagkyndiges organisationer

Arkitekt Michael Madsen

Udpeget af Forsikring og Pension

Advokat Marianne Myrup/ Kontorchef Pia Holm Steffensen (fratrådt)

1.3. Sekretariatet

Ankenævnets sekretariat blev oprettet pr. 1. august 2000 med ansættelse af en sekretariatschef.

Sekretariatet blev den 1. december 2000 udvidet med en deltidsansat sekretær, den 27. august 2001 tiltrådte en indtil videre midlertidigt ansat jurist og pr. 19. november 2001 tiltrådte en studentermedhjælp.

Sekretariatets ansatte er herefter:

Sekretariatschef, cand. jur. Lene Holten Petersen (tiltrådt 1. august 2000)

Cand. jur. Helle Birch Nielsen (tiltrådt 27. august 2001)

Sekretær Christel Boll (tiltrådt 1. december 2000)

Stud. jur. Ditte Novella (tiltrådt 19. november 2001)

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk rådgivning, den indledende sagsbehandling samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i sagerne.

1.4. Ankenævnets hjemmeside

På Ankenævnets hjemmeside www.husanke.dk findes oplysninger om nævnets virke, vedtægter, klageskema samt ikke mindst Ankenævnets afgørelser i anonymiseret form. For så vidt angår afgørelserne er der mulighed for fritekstsøgning.

2. Sagsbehandlingen

I henhold til Ankenævnets vedtægter er der en række formelle krav til sagsbehandlingen i nævnet. På baggrund af disse krav vil sagbehandlingen i Ankenævnet typisk være som skitseret i nedenstående skemaform, idet det dog bemærkes, at der ofte sker fravigelser i form af yderligere skriftvekslinger m.v.

Klageskema modtages

Sekretariatet påser:

- at den bygnings sagkyndige har fået forelagt kravet forinden klagens indbringelse for Ankenævnet
- at tilstandsrapporten der klages over er udfærdiget efter 1. januar 2000
- om klagegebyr er indbetalt

Kopi af klagen samt bilag sendes til den bygnings sagkyndige. Der gives 10 dages frist for eventuelle bemærkninger.

Den bygnings sagkyndiges forsikringsselskab orienteres om klagen ved kopi af denne samt bilag.

Der kvitteres overfor klager for modtagelsen af sagen.

Sekretariatet modtager bemærkninger fra den bygnings sagkyndige og/eller dennes forsikringsselskab – eller fristen for bemærkninger er udløbet uden sådanne er fremkommet.

Klager høres over den bygnings sagkyndiges/forsikringsselskabets bemærkninger og har 10 dages frist med henblik på bemærkninger.

Sekretariatet vurderer hvorvidt der skal indhentes syn og skøn.

Er de påklagede forhold udbedrede, vil der som udgangspunkt ikke blive udmeldt syn og skøn.

Er der tale om krav af begrænset økonomisk betydning, spørges klager endnu engang, om man ønsker/er indforstået med syn og skøn, og opmærksomheden henledes på muligheden for at blive pålagt udgifter hertil, under henvisning til den mindstegrænse for erstatningsbeløb, nævnet arbejder med.

Sekretariatet udpeger en syns- og skønsmand fra det til nævnet knyttede korps og denne tilsendes sagen med anmodning om en syns- og skønserklæring.

Sagens parter orienteres om, at sagen er sendt til syn og skøn samt, at syns- og skønsmanden vil kontakte dem med henblik på et passende tidspunkt for skønsforretningen.

Syns- og skønserklæring modtages i sekretariatet.

Sagens parter tilsendes kopi af syns- og skønserklæringen og har 10 dages frist med henblik på bemærkninger.

Eventuelle bemærkninger modtages i sekretariatet.

Sekretariatet udfærdiger indstilling og udkast til afgørelse.

Sagen behandles på nævnsmøde.

Afgørelsen sendes til sagens parter.

Sekretariatet påser, at eventuelle sagsomkostninger pålagt parterne indbetales til sekretariatet. Såfremt sagsomkostningerne ikke indbetales sendes sagen til incasso.

Såfremt sekretariatet får underretning om, at kendelsen ikke er fulgt indenfor 30 dages fristen jf. vedtægternes § 17 stk. 2, vil sekretariatet på klagers begæring videregive sagen til Forbrugerklagenævnet med henblik på indbringelse for domstolene.

Alle Ankenævnets afgørelser offentliggøres i anonymiseret form på Ankenævnets hjemmeside.

3. Syn og skøn

3.1. Indledning

Ankenævnets vedtægter giver nævnet mulighed for, i forbindelse med den forberedende sagsbehandling, at gøre brug af såkaldte syns- og skønsmænd. Denne mulighed benyttes i langt de fleste sager.

Ankenævnets sagsbehandling baserer sig på, at det er nævnets ansvar at få sagen oplyst (official-princippet). Herved adskiller nævnsbehandlingen sig fra domstolsbehandling, hvor domstolene skal træffe sin afgørelse på grundlag af de oplysninger, parterne fremlægger.

3.2. Syns- og skønsmandskorpset

Til Ankenævnet er knyttet et fast korps af syns- og skønsmænd, der alle tillige er beskikkede bygningssagkyndige og således har indgående kendskab til Huseftersynsordningen. Endvidere har de deltaget i en intern kursusdag om syn og skøn i Ankenævnets regi.

I nævnssager påhviler ansvaret for udvælgelse af syns- og skønsmænd og deres arbejde nævnet, og det er nævnet, der udpeger dem uden indstilling fra parterne. Nævnet betragter ikke optagelse på og sletning af skønsmandslisten som oplysninger, der er undergivet offentlighed. Det er nævnets ansvar, at alle, der figurerer på listen, er kvalificerede til at løse de opgaver, nævnet pålægger dem.

3.3 Habilitet

Skønsmændene er underlagt samme habilitetsregler som nævnets medlemmer, jf. vedtægternes § 10.

Skønsmændene er forpligtet til straks at underrette nævnet, såfremt de mener, at de er inhabile i en sag de er blevet udmeldt i.

For at undgå habilitetsproblemer bliver parterne altid orienteret om, hvem nævnet udpeger, og har en af parterne en relevant indvending, udpeger nævnet en anden skønsmand.

3.4. Sagsbehandlingen i forbindelse med syn og skøn

Når de indledende høringsrunder er tilendebragt, vurderer Ankenævnets sekretariat, hvorvidt der skal indhentes en syns- og skønserklæring i sagen.

Klager har i de fleste tilfælde med indsendelsen af klageskemaet til nævnet underskrevet en erklæring om, at han er indforstået med, at der i forbindelse med sagens videre behandling foretages syn og skøn jf. vedtægternes § 14 stk. 3. I denne forbindelse er klager også orienteret om Ankenævnets praksis vedrørende mindsteværdigrænsen (se s. 35), herunder notatet af 8. maj 2001.

Formoder sekretariatet, at der er tale om et krav der ligger under mindstegrænsen, spørges klager endnu engang om han ønsker/er indforstået med syn og skøn, og opmærksomheden henledes på ny på muligheden for at blive pålagt udgifter hertil under henvisning til de formodede udbedringsomkostninger. Men fastholder en klager ønsket om, at en sag, der muligvis falder under mindstegrænsen, bliver behandlet, og finder sekretariatet, at behandlingen kræver syn og skøn, vil et sådant blive foranstaltet.

Såfremt de påklagede forhold er udbedrede, vil det som udgangspunkt ikke være formålstjeneligt at udmelde syn og skøn, da forholdene ikke fremtræder som da indklagede besigtigede ejen-

dommen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Se f.eks. **J.nr. 153-01**, hvor Ankenævnet lagde vægt på, at det ikke var muligt at konstatere de påklagede forhold, der nu var udbedrede eller fjernet. Klagerne var enige i, at det ville være formålsløst at få foretaget syn og skøn. Ankenævnet fandt herefter sagen uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform nævnet anvender og afviste derfor at behandle sagen og henviste klager til eventuelt at forfølge sagen ved domstolene.

3.5. Besigtigelsen

Skønsmandens opgave er at besigtige den ejendom klagen vedrører og de påklagede forhold med henblik på at afgive erklæring om det observerede til brug for nævnets afgørelse i sagen. Der er ikke tale om en fuldstændig gennemgang af ejendommen og udfærdigelse af en ny tilstandsrapport, men alene en beskrivelse af de faktiske forhold omkring den /de bygningsdele klagen vedrører herunder, hvad der kunne/burde være konstateret på besigtigelsestidspunktet samt, at give et overslag over udgifterne til udbedring under hensyn til eventuelle forbedringer på ejendommen. Dog bør skønsmanden af egen drift påpege eventuelle åbenbare grove fejl eller forsømmelser som han måtte finde, at Ankenævnet bør være orienteret om.

Endelig kan skønsmanden medvirke ved forligsmægling jf. vedtægternes § 13 stk. 2. Dette er f.eks. sket i **J.nr. 185-01**, hvor det i forbindelse med skønsforretningen blev aftalt, at indklagede betalte klager 150.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen. Det blev under skønsforretningen ligeledes aftalt at erstatningen ville blive betalt med 50.000 kr. af indklagede og 100.000 kr. af indklagedes forsikringsselskab.

Det bemærkes at nævnet kan forlige en sag på et grundlag, hvorpå en afgørelse ikke vil kunne baseres. Det sker således, at nævnet i en sag, som der med den anvendte, skriftlige sagsbehandlingsform ikke kan træffes afgørelse i, i stedet for straks at afvise sagen foreslår parterne en forligsmæssig afgørelse.

3.6. Omkostninger ved syn og skøn

Ankenævnet træffer i forbindelse med bedømmelsen af sagen beslutning om fordeling af omkostningerne til syn og skøn mellem parterne, jf. vedtægternes § 14 stk. 2 og stk. 3. Dog kan klager ikke pålægges omkostninger til syn og skøn, der overstiger 3.500 kr. Udgangspunktet er, at indklagede såfremt klager får helt eller delvist medhold i klagen pålægges udgifter til syn og skøn hvorimod klager pålægges udgiften (max. 3.500 kr.), såfremt han ikke får medhold. I nogle sager hvor indklagede ganske vist ikke har begået en erstatningsberettigende fejl, men hvor rapporten dog er fejlbehæftet, kan det være rimeligt at klagen er blevet rejst. I sådanne tilfælde kan fejlen bevirke, at omkostningerne helt eller delvist bliver pålagt den bygningsagkyndige.

I **J.nr.169-01** blev indklagede således pålagt udgifterne til syn og skøn selvom Ankenævnet primært under henvisning til, at udbedringsbeløbene faldt under Ankenævnets mindstegrænse, ikke fandt grundlag for at pålægge ham et erstatningsbeløb.

I andre sager har nævnet delt udgiften til syn og skøn under henvisning til konkrete omstændigheder som f.eks. i **J.nr. 134-01**, hvor nævnet fandt, at udgiften skulle deles mellem sagens parter. Da de påklagede forhold ikke gav nærliggende risiko for skader, fandt man ikke indklagede erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Under henvisning til på den ene side, at indklagede ikke korrekt havde omtalt det omhandlede forhold, og på den anden side sagens udfald, fandt nævnet, at hver part burde bære halvdelen af udgifterne til syn og skøn.

4. Diverse ”tillæg” m.m. ikke omfattet af Ankenævnets kompetence

Ankenævnet kan alene behandle klager over tilstandsrapporter, der er udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen jf. vedtægternes § 1 stk. 1.

Det betyder, at Ankenævnet ikke er kompetent til at behandle klager over tillæg til tilstandsrapporten, der ikke er udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.

I forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten bliver der ofte udfærdiget et såkaldt ”Energimærke”. Ankenævnet kan ikke tage stilling til klager over ”Energimærke”. Disse klager skal i stedet rettes til Sekretariatet for Energimærkning.

Efter etableringen af huseftersynsordningen er det hos mange ejendomsmæglerkæder blevet udbredt at lade diverse tillæg (”KvalitetsMærke”, ”SundhedsAttest” o.lign.) medfølge tilstandsrapporten. Tillæggene skal efter reglerne holdes adskilt fra tilstandsrapporten, således at der for forbrugeren ikke er mulighed for at sammenblende/forveksle indholdet heraf med tilstandsrapportens oplysninger. Alligevel viser sagerne, at forbrugerne meget naturligt opfatter alle oplysningerne i sammenhæng. I klagerne henvises der derfor ikke sjældent til misvisende udtalelser i sådanne tillæg.

Ankenævnet har i flere afgørelser fastslået, at nævnet ikke kan tage stilling til disse tillæg.

Som eksempel kan nævnes J.nr. 218-01, hvor nævnet ikke kunne tage stilling til et klagepunkt over et ”KvalitetsMærke”-tillæg. Klager ankede bl.a. over den i tillægget anførte restlevetid for tagbelægningen samt de skønnede udbedringspriser i den forbindelse. Ligeledes kan nævnes J.nr. 195-01, J.nr. 167-01, J.nr. 017-00.

Den misinformede forbruger er dog ikke ladet helt i stikken.

Ankenævnet har nemlig fastslået, at den vurdering den bygnings sagkyndige har foretaget i et evt. tillæg kan smitte af på fortolkningen af de oplysninger der er givet i tilstandsrapporten. I J.nr. 121-01 var et ”KvalitetsMærke-tillæg”, hvori den indklagede bygnings sagkyndig bl.a. havde oplyst, at tagbelægningens restlevetid var mere end 20 år. Klager havde bl.a. klaget over, at taget havde vandgennemtrængning, revner samt opfugtning af lægter og spær, som klager ikke mente var tilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet pålagde ikke i den konkrete sag den bygnings sagkyndige erstatningsansvar, men udtalte, at *”Den klart forkerte angivelse af tagets restlevetid i tillægget fører dog til, at indklagede bør bære omkostningerne ved det afholdte syn og skøn.”*

Erfaringen viser således, at der for forbrugerne er risiko for sammenblanding af selve tilstandsrapporten og tillæg – bl.a. fordi der faktisk ikke er tale om en klar dokumentmæssig adskillelse. Det er nævnets opfattelse, at forbrugerne må opfatte tilstandsrapporten og evt. tillæg som et samlet dokument. Imidlertid kan forbrugeren alene få en klage over tilstandsrapporten behandlet hos Ankenævnet, hvorimod forbrugeren vedrørende tillæg vil være henvist til at anlægge sag mod den bygnings sagkyndige ved de civile domstole. Det ville være ønskeligt, om der kunne findes en hensigtsmæssig løsning på denne utilfredsstillende situation.

5. Advokaters medvirken i Ankenævnets sager

I henhold til vedtægternes §13 stk. 1 skal nævnets sekretariat drage omsorg for, at sagerne bliver oplyst forsvarligt, herunder vejlede sagens parter, og foranledige at parterne fremkommer med yderligere oplysninger, som må anses nødvendige for sagens behandling og afgørelse. Ankenævnet skal således anvende officialprincippet i sin sagsbehandling.

Såfremt der i forbindelse med sagens behandling og forelæggelse for nævnet fortsat er uklarheder vedrørende de faktiske forhold, vil sagen eksempelvis kunne blive sendt til udtalelse hos skønsmanden, og derefter vil partene blive hørt om skønsmandens supplerende bemærkninger. Se om syn og skøn side 8.

Ankenævnets virksomhed er derfor tilrettelagt således, at parterne ikke skulle have behov for advokatbistand. Som følge af dette må parterne bære eventuelle egne omkostninger til advokat i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet.

Ankenævnet for Huseftersyn skal i lighed med øvrige forbrugerklagenævn være en billig, hurtig og sikker mulighed for forbrugeren til at få sin sag prøvet. Nævnene er således et udbredt alternativ til domstolene i tilfælde, hvor en afgørelse kan træffes efter en syns- og skønsforretning og iøvrigt på skriftligt grundlag.

I klageskemaet som anvendes ved sagsbehandlingen hos Ankenævnet gøres klager særskilt opmærksom på, at parterne som oftest ikke vil have behov for advokatbistand, og at der ikke er mulighed for at få dækket udgifter til advokat.

Som en naturlig konsekvens af denne retstilstand vil forbrugeren normalt ikke kunne få hverken fri proces og/eller retshjælpsdækning til advokatombkostninger ved sager, der kan behandles af Ankenævnet.

Alligevel oplever Ankenævnet i stigende grad, at en klager er repræsenteret af advokat. Dette forekommer at være mod hensigten med oprettelsen af Ankenævnet. Det skal tilføjes, at indbringelsen af en klage for Ankenævnet ikke afskærer forbrugeren fra, hvis der er brug for det efter sagens afgørelse at gøre brug af advokatbistand, f.eks. hvis nævnet afviser sagen som uegnet til nævnsbehandling, eller hvis indklagede meddeler ikke at ville følge nævnets afgørelse.

Klagers advokat har i nogle sager gjort gældende, at indklagede og/eller det indklagede ansvarsforsikringsselskab skulle pålægges at betale advokatombkostninger. Dette illustreres bl.a. af **J.nr. 043-00**, hvor advokaten fandt, at sagsforløbet skulle have medført, at klageren havde haft brug for juridisk bistand. Nævnet udtalte *"Der kan ikke tilkendes ombkostninger til advokatbistand ved behandlingen af sager ved Ankenævnet for Huseftersyn."*

Dette var også tilfældet i **J.nr. 012-00**.

I **J.nr. 003-01** anmodede klager om at få tilkendt ombkostninger til advokatbistand, som klager havde fået forud for sagens indbringelse for Ankenævnet. I den forbindelse fandt nævnet, at *"Klagers ... om udgifter til advokat kan ej heller pålægges den indklagede bygningsagkyndige."*

6. Ankenævnets mindsteværdigrænse

6.1. Baggrund

Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber imod at blive udsat for væsentlige skuffelser i sine forventninger i forbindelse med erhvervelse af en fast ejendom. Derfor opererer Ankenævnet med en nedre værdigrænse for mindre skader, som en køber af et brugt hus, uanset et foretaget huseftersyn, altid må være forberedt på.

Under hensyn til de retningslinier der gælder for udfærdigelsen af tilstandsrapporter, og de omkostninger der er forbundet med indhentelse af syns- og skønserklæring i disse sager, er Ankenævnets udgangspunkt, at nævnet ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5 – 8.000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere hver for sig små skader.

Der er ikke tale om en absolut grænse, idet undtagelse gøres, hvor den bygningsagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med hver for sig mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet.

6.2. Fravigelser fra mindsteværdigrænsen

Ankenævnet har i nogle sager fundet at tilstandsrapporten er behæftet med hver for sig mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet, hvorfor mindstegrænsen er fraveget og den bygningsagkyndige pålagt erstatningsansvar.

Det gælder således i **J.nr. 025-00** hvor Ankenævnet hæftede sig ved skønsmandens udtalelse om tilstandsrapportens almindelige præg og uanset de enkelte fejls beskedne udbedringsomkostninger herefter fandt, at man burde lægge vægt på det samlede beløb. Indklagede blev herefter under hensyn til forbedringerne pålagt at betale 10.612,50 kr. til klager.

I **J.nr. 178-01** fandt Ankenævnet uanset, at udbedringsbeløbets størrelse lå under den grænse der normalt fører til, at nævnet undlader at tage stilling til den bygningsagkyndiges ansvar, under henvisning til mængden af forhold, at indklagede skulle pålægges erstatningsansvar. Erstatningen blev fastsat til skønsmæssigt 15.000 kr. efter fradrag for forbedringer.

I **J.nr. 109-01** fandt Ankenævnet, at et forhold vedrørende en kældertrappe burde være omtalt i tilstandsrapporten med karakteren "K2" og under hensyn til forholdets alvorlige karakter blev der pålagt erstatningsansvar uanset udbedringsudgiftens forholdsvis beskedne størrelse. Der var også tale om andre mindre erstatningspådragende forhold i sagen. Ankenævnet fandt, at der i sagen burde fastsættes et samlet skønsmæssigt erstatningsbeløb vedrørende alle de forhold, hvor indklagede havde begået fejl i rapporten. Beløbet blev under hensyn til forbedringerne fastsat til skønsmæssigt kr. 20.000.

I andre sager har Ankenævnet under henvisning til, at der i sagen foreligger et eller flere større forhold som indklagede er fundet ansvarlig for fastslået, at et eller flere forhold som normalt ville falde under mindstegrænsen alligevel skal med i den samlede erstatning:

I **J.nr. 053-01** fraveg Ankenævnet mindstegrænsen under henvisning, at der i sagen var tale om større skader hvorfor også de mindre skader ville blive behandlet. Den samlede erstatning blev fastsat til skønsmæssigt 50.000 kr. efter fradrag for forbedringer. (*Ankenævnet har fået oplyst, at*

indklagedes forsikringselskab har betalt 30.000 kr. til klager samt omkostningerne til syn og skøn, men indklagede har ikke betalt sin andel på 20.000 kr. og heller ikke givet nævnet meddelelse om, at han ikke vil følge afgørelsen, hvorfor klagers advokat nu har udtaget stævning mod indklagede.)

I **J.nr. 085-01** fandt Ankenævnet indklagede erstatningsansvarlig for tidligere fugtskader i loftsbrædder, forhold omkring manglende taghældning og skotrende. Yderligere fandt Ankenævnet, at en stærkt nedbrudt vindskede burde være bemærket i tilstandsrapporten, og nævnet fandt uanset, at udbedringsbeløbets størrelse vedrørende dette forhold lå under den grænse der normalt fører til at nævnet undlader at tage stilling til den bygningsagkyndiges ansvar, at indklagede skulle pålægges at betale erstatning herfor. Den samlede erstatning blev fastsat skønsmæssigt til 55.000 kr.

6.3. Indklagede kan pålægges omkostninger til syn og skøn uanset mindsteværdigrænsen har fundet anvendelse

Ankenævnet vil som udgangspunkt i de sager hvor udbedringsudgifterne er mindre end 5-8000 kr. træffe afgørelse om, at indklagede ikke pålægges at betale noget erstatnings**beløb**. Der er med andre ord ikke noget erstatningsbegrundende forhold.

Der foretages i disse sager ikke en realitetsbedømmelse af kravet, og der er således ikke sket en vurdering af, hvorvidt indklagede har handlet culpøst. Disse mindre bebyrdende skader anses efter nævnets praksis ikke for at være omfattet af den erstatningsretlige beskyttelse, ordningen i øvrigt giver køberen.

I nogle af de sager hvor Ankenævnet har gjort mindstegrænsen gældende og således afgjort sagen med, at indklagede ikke kan pålægges at betale noget erstatningsbeløb, har Ankenævnet dog bemærket, at der (oftest på baggrund af oplysningerne i skønserklæringen) har været tale om en tilstandsrapport behæftet med sådanne fejl, at klageren under alle omstændigheder har haft en god grund til at få forholdet prøvet under en klagesag. Nævnet har i sådanne tilfælde pålagt den bygningsagkyndige udgifterne til syn og skøn. En bygningsagkyndig kan således ikke blot afvise en købers klage overfor ham med, at forholdet falder under den mindstegrænse, nævnet anvender. Udløser han ved en sådan afvisende holdning en klagesag løber han en risiko for i hvert fald at komme til at betale syns- og skønsmkostningerne, der ofte vil ligge på omkring 6.000 kr.

Dette gjorde sig bl.a. gældende i **J.nr.169-01** og **J.nr. 114-01**.

6.4. Klager pålægges udgifter til syn og skøn

I sager hvor udbedringsbeløbet efter sekretariatets skøn vedrører beløb på ca. 5.000 til 8.000 kr. spørges klager forinden udmeldelse af syn og skøn udtrykkeligt endnu engang (en tilkendegivelse er allerede sket ved udfyldelse af klageskema), om der fortsat ønskes syn og skøn, idet opmærksomheden henledes på den nedre værdigrænse (se også afsnittet vedrørende syn og skøn). Dette sker af hensyn til klager, der såfremt indklagede ikke efter den ovenfor refererede praksis pålægges et erstatningsbeløb, udover ikke at få noget erstatningsbeløb må påregne at blive pålagt omkostningerne til syn og skøn med op til 3.500 kr.

Ønsker en klager efter at være gjort opmærksom på mindstegrænsen fortsat sagen gennemført, herunder afholdelse af syn og skøn, har han krav på, at dette sker, men er udbedrings-

omkostningerne efter fradrag for eventuelle forbedringer så beskedne, som sekretariatet på forhånd har vurderet, vil klageren blive pålagt udgifter til syn og skøn, max. 3.500 kr. Det skete i **J.nr. 097-01** hvor nævnet ikke fandt, at indklagede kunne pålægges et erstatningsbeløb vedrørende en utæthed i en brusenichen under henvisning til, at udbedringsomkostningerne måtte antages at falde under mindstegrænsen. Klager blev pålagt udgifterne til syn og skøn med 3.500 kr. I **J.nr. 110-01** fandt Ankenævnet ikke, at indklagede kunne pålægges et erstatningsbeløb vedrørende 2 rådskadede vinduer allerede under henvisning til, at udbedringsudgifterne for hver af skaderne måtte antages at falde under mindstegrænsen. Klager blev også her pålagt udgifterne til syn og skøn med 3.500 kr.

6.5. Selvrisiko hos ejerskifteforsikringen dækkes uanset mindsteværdigrænsen

Nogle krav mod bygningssagkyndige vil også være dækket af en ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen opererer ofte med en selvrisiko for hver skade der anmeldes og i nogle tilfælde falder selvrisikobeløbet under Ankenævnets mindstegrænse.

Ankenævnet har imidlertid fundet, at dette ikke skal komme indklagede til gode, når det samlede erstatningsbeløb ligger over mindstegrænsen. Havde klager valgt ikke at tegne en ejerskifteforsikring ville den bygningssagkyndige jo være blevet pålagt hele erstatningsbeløbet, såfremt han blev fundet erstatningsansvarlig. Ankenævnet skal bedømme den bygningssagkyndiges ansvar. Hvordan forholdet ordnes mellem den bygningssagkyndiges lovbundne ansvarsforsikring og køberens ejerskifteforsikring ligger udenfor det område, nævnet skal tage stilling til.

I **J.nr. 007-01** fandt Ankenævnet for så vidt angik et murbiangreb, at udbedringsomkostningerne lå under det minimum, hvor Ankenævnet pålægger en indklaget at udrede erstatning. Vedrørende taget fandt Ankenævnet, at indklagede havde pådraget sig et erstatningsansvar. Det fremgik af sagens oplysninger, at ejerskifteforsikringen havde dækket skaden på taget, og klagers krav alene var selvrisikoen på 5.000 kr. Indklagede blev pålagt at betale dette beløb. Ankenævnet tog således ved afgørelsen alene stilling til klagerens krav, hvorimod der ikke blev taget stilling til ejerskifteforsikringsselskabets eventuelle regreskrav. Indklagede blev også pålagt udgifter til syn og skøn.

7. Klager er sælger

Huseftersynsordningen er skabt for at forebygge skuffelser hos såvel køber som sælger af en fast ejendom.

I henhold til vedtægternes §1 stk. 2 kan klager over en tilstandsrapport, der er udarbejdet efter 1. januar 2000, indbringes af køber eller sælger af ejendommen.

I de tilfælde, hvor klager er sælger af ejendommen klages der ofte over, at tilstandsrapporten skulle være skyld i, at ejendommen ikke kan sælges på rimelige vilkår, idet de påklagede forhold i rapporten skulle have ”skræmt potentielle købere væk”. Der vil ofte være tale om, at sælger ikke kan dokumentere et økonomisk tab.

Ankenævnet har i flere sager fremhævet, at en bygnings sagkyndig ikke i forhold til en utilfreds sælger kan pålægges ansvar for at påpege flere svagheder, end den bygnings sagkyndige vil ifalde ansvar for ikke at have oplyst.

Ankenævnet lægger vægt på, at tilstandsrapporten skal give køberen, der jo ikke kender ejendommen i forvejen, et godt indtryk af, hvad det er for en ejendom, der erhverves. Såfremt den beskrivelse, der gives af svagheder ved en ejendom er korrekt, er der ingen anledning for nævnet til at overveje, om det ville have været ansvars pådragende for den bygnings sagkyndige ikke at notere forholdet. Ved at fastholde denne linie og iøvrigt ved at anlægge en passende streng målestok for de bygnings sagkyndiges professionalisme, tilstræber nævnet at opfylde målsætningen om, at en ejendoms reelle tilstand er således oplyst, at en køber, der samtidig tegner forsikring mod skjulte mangler er sikret mod skuffelser, og en sælger opnår den pris, der afspejler den reelle værdi.

Dette illustreres bl.a. af en af nævnets seneste afgørelser på området: **J.nr. 251-01**, hvor klager havde sat sin ejendom til salg og klagede over, at tilstandsrapporten på trods af 2 efterfølgende allonger beskrev ejendommen som værende behæftet med flere skader end tilfældet ifølge klager var, og dermed gjorde ejendommen vanskeligere at sælge.

Nævnet påpegede i den forbindelse at ”...*Det kun rent undtagelsesvist vil kunne komme på tale at kritisere en bygnings sagkyndig i anledning af, at der er givet flere oplysninger om svagheder ved en ejendom end dem den bygnings sagkyndige i forhold til køberne vil ifalde ansvar for ikke at have oplyst. Ankenævnet finder, at der efter Deres egne oplysninger klart ikke foreligger tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at De har lidt et tab. Da der ikke i denne sag er udsigt til, at der kan gives Dem medhold i Deres klage, og da yderligere ejendommen ikke er solgt på baggrund af den påklagede rapport, afvises sagen jf. vedtægternes §2 stk. 2. ...*”

I lighed hermed er **J.nr. 126-01**, **203-01**, **142-01**.

I **J.nr. 043-01** havde klager som sælger af ejendommen klaget over, at en række forhold fejlagtigt var beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge klager var den oprindelige salgspris for ejendommen kr. 1.330.000. Efter tilstandsrapporten forelå blev prisen af den medvirkende ejendomsmægler ansat til kr. 1.235.000, hvilket også var den pris ejendommen blev solgt for. Klager krævede i den forbindelse erstatning og ville i øvrigt ikke betale for tilstandsrapporten. Ifølge skønserklæringen var den indklagede bygnings sagkyndiges registreringer af de påklagede forhold ikke ukorrekte. Ankenævnet fandt ikke grundlag for at pålægge den bygnings sagkyndige et erstatningsansvar under henvisning til skønserklæringens oplysninger samt ”... *at det kun undtagelsesvist vil kunne*

komme på tale at pålægge en bygningsagkyndig erstatningspligt overfor en sælger i anledning af, at der er givet flere oplysninger om svagheder ved en ejendom end dem den bygningsagkyndige i forhold til køberne vil ifalde ansvar for ikke at have oplyst.”

Endvidere kan nævnes **J.nr. 182-01**, hvor sælger af ejendommen klagede over, at den bygningsagkyndige ikke havde bemærket, at spær ikke var i lod, og at spær ikke var fastgjort efter almindelig håndværksmæssig praksis. Ifølge klager havde dette bevirket, at en potentiel køber efter at have besigtiget ejendommen havde opgivet at købe denne. Prisen på ejendommen blev herefter fastsat til kr. 895.000 mod oprindeligt kr. 998.000. Efterfølgende var ejendommen blev udlejet et par år frem, men salgsbestræbelserne blev fortsat. Hertil udtalte nævnet bl.a., at *”...der består en sådan usikkerhed med hensyn til et dokumenteret tab, at den bygningsagkyndige ikke på det foreliggende grundlag kan pålægges et erstatningsansvar. Af samme grund har nævnet ikke fundet det nødvendigt at påføre sagen unødige omkostninger i form af et syn og skøn af de påklagede forhold.”*

I **J.nr. 069-01** og **J.nr. 070-01** var samme klager henholdsvis købere og sælgere af en ejendom. Der var klaget over, at klagerne ved køb af huset den 1/6 2001 modtog en tilstandsrapport (I), hvori 11 punkter var karaktergivet med ”K1” og ”K2”. I forbindelse med salg af ejendommen blev udarbejdet en ny tilstandsrapport (II) med 25 punkter karaktergivet fra ”K1” til ”K3”. I **J.nr. 069-01**, hvor klager var køber af ejendommen, blev indklagede af et flertal på 4 nævnsmedlemmer pålagt at betale kr. 60.000 i erstatning bl.a. under henvisning til, *”...at indklagede, ved beskrivelsen af taget og ved at give karakteren K1, at have beskrevet tagets tilstand så misvisende i tilstandsrapporten ..., at han findes at være erstatningsansvarlig herfor.”* I **J.nr. 070-01** var samme klager sælger af ejendommen og klagede over, at der i forbindelse med udarbejdelsen af en ny tilstandsrapport (II) i forhold til den tidligere udarbejdede (I) nu var tale om 25 punkter med karaktererne ”K1” til ”K3”. Indklagede fandtes ikke at være erstatningsansvarlig, idet nævnet bl.a. henviste til, at *”... det kun rent undtagelsesvist vil kunne komme på tale at pålægge en bygningsagkyndig erstatningspligt overfor en sælger i anledning af, at der er givet flere oplysninger om svagheder ved en ejendom end dem den bygningsagkyndige i forhold til køberne vil ifalde ansvar for ikke at have oplyst.”*

Endelig skal nævnes en af nævnets seneste sager, hvor klager i sin egenskab af sælger og oprindeligt køber af en ejendom efter omstændighederne kunne sandsynliggøre/dokumentere, at der var lidt et økonomisk tab:

I **J.nr. 143-01** var klager oprindelig køber af en ejendom og fik i den forbindelse fremlagt en tilstandsrapport (I), der ingen bemærkninger havde om tagkonstruktionen. Efterfølgende blev der af en anden bygningsagkyndig udarbejdet en ny tilstandsrapport (II) i forbindelse med, at klager nu ønskede at afhænde ejendommen. Der blev klaget over, at den bygningsagkyndige i rapporten (I) ikke havde gjort bemærkninger om tagkonstruktionen i tilstandsrapporten, og klager mente, at indklagede burde gøres ansvarlig for ethvert krav, som blev rettet mod klager som sælger i anledning af tagkonstruktionens udbedring el. udskiftning. I tilstandsrapport (II) var der bl.a. med ”K3” anført: *”Der er understrøget med PUR-skum og der er delvis nedbrydning samt enkelte udbedringer i understrygningen. Der mangler bindere på tagstenene.”* I en note hertil var nævnt *”PUR-skum kan når det nedbrydes optage vand fra tagfladen.”* De nye købere opnåede en kompensation på kr. 106.000 som følge af de i den seneste rapport indeholdte oplysninger om taget. Nævnet udtalte bl.a.: *”Idet klager således har dokumenteret at have lidt et tab som følge af de ikke omtalte mangler ved taget findes indklagede at være erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapport [I]. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønserklæringen til skønsmæssigt 85.000 kr. efter fradrag for forbedringer. Den omstændighed, at klageren i forbindelse med sit senere salg har betalt et højere beløb til udbedring, hvor der tilsyneladende ikke er sket fradrag for forbedringer, kan ikke føre til andet resultat.”*

8. Foreløbige afgørelser

I visse sager finder Ankenævnets syns- og skønsmand ikke, at han i forbindelse med skønsforretningen er i stand til at skønne over udbedringsomkostningerne. Det kan f.eks. være fordi skønnet vil afhænge af, hvad en destruktiv undersøgelse afslører af følgeskader.

Det sker, at Ankenævnet i sådanne sager træffer en foreløbig afgørelse, hvor nævnet i første omgang tager stilling til erstatningsansvaret og anmoder klager om inden 20 dage til nævnet at indsende en håndværkers tilbud på udbedring. Klager skal samtidig sende kopi af tilbuddet til indklagede, der er berettiget til indenfor en yderligere frist på 10 dage at sende sine kommentarer til tilbuddet og et eventuelt andet tilbud. Herefter træffer Ankenævnet den endelige afgørelse med fastsættelse af erstatningen.

En sådan foreløbig afgørelse blev truffet i J.nr. 032-01 hvor skønsmanden i sin skønserklæring anførte, at omkostningerne til udbedring af skaderne først kunne anslås, når der var udført en destruktiv undersøgelse af etageadskillelsen under brusenichen for at fastslå, om der var svampe- eller rådskader i bjælkelaget. Ankenævnet modtog herefter et tilbud fra en murermester samt indklagedes bemærkninger hertil. Nævnet besluttede at forelægge det fremsendte tilbud samt de efterfølgende bemærkninger for den skønsmand der tidligere havde udfærdiget skønserklæring i sagen. Skønsmanden anbefalede, at der blev indhentet tilbud fra en anden entreprenør eller, at den nu blotlagte konstruktion blev besigtiget på ny. Nævnet besluttede at anmode skønsmanden om, at besigtige forholdene på ny med henblik på en fastsættelse af udbedringsudgifterne, idet konstruktionen nu var blotlagt. På grundlag af det tillæg der herefter fremkom til skønserklæringen kunne Ankenævnet træffe den endelige afgørelse med fastsættelse af erstatningen.

9. Nedslidte tage

Ankenævnet har modtaget mange klager vedrørende nedslidte tage, der ikke er beskrevet nærmere i tilstandsrapporterne. Det er et område hvor bygningssagkyndiges praksis har givet anledning til mange skuffede købere, men også til at relativt mange bygningssagkyndige er blevet pålagt erstatningspligt. Derfor har nævnet valgt i denne årsberetning at orientere netop om nævnets praksis på dette område. Det er håbet, at de bygningssagkyndige fremtidigt gennem en realistisk beskrivelse af tagets tilstand vil bidrage til, at disse sager minimeres.

I henhold til Bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 9 tager bygningsgennemgangen sigte på *forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand*. Det der har voldt vanskelighed ved fortolkningen er formuleringen om, at bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygning fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det siges yderligere i bekendtgørelsens § 11 nr. 6, at påpejning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af denne formulering kan man forledes til at tro, at et tag der har ligget på et hus så længe at der efter de sædvanlige "levetidsregler" er slidt ned, ikke skal omtales i tilstandsrapporten. Tankegangen har været den, at en køber, der kender husets alder, må være klar over, at taget er udtjent og at udskiftning er forestående.

Sådan kan man imidlertid ikke fortolke reglerne. "Levetidstabellerne" er udtryk for grove generaliseringer, og der er meget forskel på, hvor længe et tag faktisk holder. Så uanset om det for den sagkyndige er klart, at et besigtiget tag er udtjent, og at det svarer til hvad man efter alderen må forvente, har forbrugeren krav på, at den sagkyndige nedfælder sin iagttagelse i rapporten, så man undgår skuffelse og klagesager.

I overensstemmelse hermed har Ankenævnet pålagt erstatningspligt i en række afgørelser:

I J.nr. 195-01 blev indklagede pålagt at betale 30.000 kr. til klager. For så vidt angik den defekte/nedslidte tagdækning fandt Ankenævnet, at indklagede burde have nævnt i tilstandsrapporten, at taget havde udtjent sin levetid. I den forbindelse lagde Ankenævnet ligeledes vægt på, at der tidligere var udarbejdet en tilstandsrapport over ejendommen, hvoraf fremgik, at taget nær var udtjent. Erstatningen blev fastsat skønsmæssigt under hensyn til forbedringer sammen med andre ansvarspådragende fejl ved rapporten.

I J.nr. 038-00 fandt Ankenævnet, at de skader der var på et stråtag, der kun havde en restlevetid på ganske få år, uanset ejendommens alder, burde være beskrevet i tilstandsrapporten. På baggrund heraf fandt nævnet, at indklagede havde pådraget sig et erstatningsansvar og under henvisning til de forbedringer reparationerne på taget ville medføre blev erstatningen fastsat til skønsmæssigt 40.000 kr.

I en lidt anden type sag, **J.nr. 234-01** fandt nævnet ikke, at indklagede havde pådraget sig pligt

til at betale erstatning. Her var taget ikke nedslidt, men ville yde fuld beskyttelse i mange år. Det der blev klaget over var, at en del af tagryg og tagkonstruktion synligt var sunket. Selv om forholdet var af udseendemæssig karakter, havde det været rettest, at indklagede havde nævnt nedbøjningen af tagryg i tilstandsrapporten med karakteren "K0". Under henvisning hertil blev han pålagt at betale skønsomkostningerne.

10. Samspillet mellem Ankenævnet og Sekretariatet for Huseftersynsordningen

I henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. som danner grundlag for huseftersynsordningen kan Boligministeren (nu Økonomi- og erhvervsministeren) efter § 4 stk. 3 henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under (bolig)ministeren. Det kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af stk. 2, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen overlades til private.

I henhold til Bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 2 forvaltes huseftersynsordningen af By- og Boligministeriet (nu Økonomi- og erhvervsministeriet). Den løbende administration henlægges til Sekretariatet for Huseftersynsordningen.

Sekretariatet for Huseftersynsordningen har siden efteråret 1995 administreret huseftersynsordningen. Sekretariatsopgaven er udliciteret, og det nuværende sekretariat er et organ dannet af Teknologisk Institut og Byggecentrum i fællesskab.

I henhold til bekendtgørelsens § 3 oprettes der en følgegruppe for huseftersynsordningen hvis medlemmer udpeges af (By- og Bolig)ministeriet. Følgende organisationer indstiller hver et medlem: Advokatrådet, Forsikring & Pension, Byggeriets Firkant, Dansk Ejendomsmæglerforening, Energistyrelsen, Forbrugerrådet, hver af de beskikkede bygnings-sagkyndiges organisationer, Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening og Realkreditrådet. Herudover har (By- og Bolig)ministeriet et medlem, som er formand.

Det fremgår af § 3 stk. 2 at følgegruppen

- 1) følger ordningen og er rådgivende for (By- og Bolig)ministeriet med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter,
- 2) udtaler sig efter anmodning fra (By- og Bolig)ministeriet om principielle spørgsmål vedrørende ordningen og beskikkelserne,
- 3) udtaler sig over for (By- og Bolig)ministeriet om nægtelse af beskikkelse og om inddragelse af beskikkelser.

Som bilag er vedlagt organisationsdiagram for Huseftersynsordningen.

I henhold til Ankenævnets vedtægter § 16, stk. 1 udsendes Ankenævnets afgørelser bl.a. til Sekretariatet for Huseftersynsordningen.

I modsætning til offentliggørelse efter vedtægternes § 16 stk. 3, hvorefter nævnet kan offentliggøre afgørelser af særlig interesse i anonymiseret form, modtager Sekretariatet kopi af den fuldstændige afgørelse med angivelse af alle parternes navne o.s.v.

Ved således at modtage kopier med navns nævnelse af alle afgørelser nævnet træffer gives Sekretariatet en oplagt mulighed for registrering af f.eks. gengangere blandt de bygnings-sagkyndige der pålægges erstatningsansvar. Dette kan danne grundlag for diverse reaktioner overfor disse bygnings-sagkyndige. Såvidt det er Ankenævnet bekendt er denne mulighed for indgreb af præventiv karakter ikke hidtil blevet systematisk udnyttet.

Som omtalt andetsteds, har Ankenævnet afholdt kursus for nævnets skøns mænd, der dog kun udgør en mindre del af de beskikkede bygnings-sagkyndige. Nævnet oplevede i den forbindelse

det store udbytte der er af erfaringsudveksling mellem bygningssagkyndige internt og mellem bygningssagkyndige og nævnet.

Flere kurser for alle bygningssagkyndige vil efter Ankenævnets opfattelse kunne have en præventiv funktion i forhold til ansvarspådragende fejl i tilstandsrapporterne, og nævnet vil gerne tilbyde at bidrage til sådanne kurser med oplysning om Ankenævnets virksomhed og praktiske erfaring med hensyn til typiske fejl i rapporterne.

11. Statistik

Ankenævnet modtog 45 klager i 2000, og nævnet afholdt 2 nævnsmøder.

I 2001 modtog Ankenævnet 311 klager og afholdt 15 nævnsmøder.

På de i alt 17 afholdte nævnsmøder har nævnet truffet **170 afgørelser**.

Nedenstående tabeller illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet og i forhold til hvilke bygningsdele der er klaget over. I forbindelse med sidstnævnte bemærkes, at sagerne oftest vedrører flere forskellige forhold, hvorfor det samlede tal i denne tabel overstiger antallet af afgjorte sager.

Sagernes udfald				
	Klager helt eller delvist medhold	Klager ej medhold	Sagen afvist jf. vedtægternes § 2 stk. 2	Forlig taget til efterretning af nævnet
<i>Antal</i>	54	75	35	6
<i>%</i>	31,8	44,1	20,6	3,5

Fordeling på bygningsdele												
	Fundamenter/Sokler	Kældre/Krybekældre/Terrændæk	Yder- og inder-vægge	Vinduer og døre	Lofter/-Etageadskillelser	Gulvkonstruktion og gulve	Indvendige trapper	Tagkonstr./belægning/Skorsten	Vådrom	VVS-installationer	EL-installationer	Andet
<i>Antal</i>	17	12	55	46	22	34	5	84	22	26	15	20
<i>%</i>	10	7	32	27	13	20	3	49	13	15	9	12

I **9** sager har indklagede/dennes forsikringsselskab meddelt, at man **ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse** under henvisning til vedtægternes § 16 stk. 2 samt bekendtgørelse for hus eftersynsordningen § 6 nr. 11. I 2 af disse sager har forsikringsselskabet opfyldt deres del af afgørelsen, men indklagede har ikke opfyldt. **8 af sagerne er indbragt for domstolene**. Der er endnu ikke afsagt dom i nogen af sagerne.

Således efterleves Ankenævnets afgørelser i ca. 95 % af sagerne.

Derudover har Ankenævnet kendskab til én sag der er indbragt for domstolene. Sagen er afvist af Ankenævnet jf. vedtægternes § 2 stk. 2.

Den gennemsnitlige sagbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2001 ca. 5 måneder.

Bilagsfortegnelse

	Side
1. Ankenævnets vedtægter	24
2. Klageskema	28
3. Notat vedrørende Ankenævnets mindsteværdigrænse af 8. maj 2001	35
4. Organisationsdiagram for Huseftersynsordningen	36

Vedtægter for Ankenævnet for huseftersyn

Godkendt af Forbrugerklagenævnet den 13. september 2000

Kompetence

§ 1. Ankenævnet for huseftersyn behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygnings-sagkyndige i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, med de begrænsninger, der følger af denne, samt tager stilling til den bygnings-sagkyndiges ansvar. Ankenævnet tager stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne.

Stk. 2. Klage kan indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører. Klage kan dog ikke indgives af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv.

Stk. 3. Klager kan indgives mod den beskikkede bygnings-sagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten.

§ 2. Ankenævnet kan afvise at behandle en klage, hvis det må anses for åbenbart, at der ikke kan gives klageren medhold i klagen.

Stk. 2. Ankenævnet kan afvise at behandle en klage, hvis klagen på grund af sin vanskelige eller principielle juridiske karakter eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger eller af andre særlige grunde skønnes uegnet til ankenævnsbehandling.

§ 3. Ankenævnet kan ikke behandle sager, som er afgjort ved endelig dom, gyldigt bindende voldgift eller retsforlig eller sager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.

Stk. 2. Voldgiftskendelse er kun bindende, såfremt forbrugeren forinden kendelsens afsigelse er blevet orienteret om muligheden for ankenævnsbehandling.

§ 4. Ankenævnet behandler alene klager over tilstandsrapporter udarbejdet efter den 1. januar 2000.

Sammensætning

§ 5. Ankenævnet består af en formand, som skal opfylde betingelserne for at blive landsdommer, og 4 medlemmer, som udpeges med ligelig forbruger- og erhvervsrepræsentation.

Stk. 2. Formanden udpeges i forening af Forbrugerrådet, de beskikkede bygnings-sagkyndiges organisationer (Praktiserende Arkitekters Råd, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Sammenlutningen af selvstændige beskikkede bygnings-sagkyndige og Associerede Danske Arkitekter) samt Forsikring & Pension.

Stk. 3. 2 medlemmer udpeges af Forbrugerrådet. Det ene medlem kan udpeges af Forbrugerrådet efter indstilling fra Parcelhusejernes Landsforening eller anden forbrugerorganisation. 1 medlem udpeges af de beskikkede bygnings-sagkyndiges organisationer. 1 medlem udpeges af Forsikring & Pension.

Stk. 4. På tilsvarende vis udpeges for hvert medlem en suppleant, der deltager i ankenævnets møder ved medlemmets forfald.

§ 6. Medlemmer og suppleanter udpeges for en periode af 3 år. Genudpegning kan finde sted.

§ 7. Til bistand ved klagebehandlingen udpeger ankenævnet et antal beskikkede bygnings-sagkyndige som syns- og skøns mænd.

§ 8. Ankenævnets medlemmer samt de beskikkede bygningssagkyndige, der er udpeget af ankenævnet, fratræder deres hverv med udgangen af det kalenderår, hvor de fylder 70 år.

§ 9. Ankenævnet fastsætter en forretningsorden, der indsendes til Forbrugerklagenævnet.

Habilitet

§ 10. Ingen må deltage i behandlingen af en sag i ankenævnet, når

1. vedkommende selv har særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald eller er eller tidligere i samme sag har været repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,
2. vedkommendes ægtefælle, beslægtede eller besvoglede i op- eller nedstigende linie eller sidelinie så nær som søskendebørn eller andre nærtstående har personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald, eller er repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,
3. der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes fuldstændige upartiskhed i den konkrete sag.

Stk. 2. Den, for hvis vedkommende nogen af de i stk. 1 nævnte forhold foreligger, skal omgående underrette ankenævnet herom.

Stk. 3. Ankenævnets formand træffer beslutning om, hvorvidt en person ikke kan medvirke i behandlingen af en sag som følge af bestemmelsen i stk. 1.

Indgivelse af klage

§ 11. Til ankenævnet er knyttet et sekretariat.

Klager kan indbringes for ankenævnet på en af ankenævnet udfærdiget formular.

Stk. 2. En klage skal forud for indbringelsen for ankenævnet forelægges den beskikkede bygningssagkyndige, som har udfærdiget den rapport, klagen vedrører.

Stk. 3. En klage, der indsendes til ankenævnet, men som henhører under et andet privat klage- eller ankenævn eller under Forbrugerklagenævnet, videresendes af sekretariatet hertil.

Henhører klagen ikke under et godkendt privat klage- eller ankenævn eller Forbrugerklagenævnet, kan klageren henvises til at anlægge sag ved de almindelige domstole.

Stk. 4. Oversendes en ved retten eller voldgiftsret anlagt sag til ankenævnet efter klagerens anmodning, skal klageren hermed anses for at have indbragt sagen for nævnet.

§ 12. Klagen forelægges straks af sekretariatet for den indklagede beskikkede bygningssagkyndige, der opfordres til at fremkomme med sit svar inden for en frist på 14 dage efter modtagelsen. Den bygningssagkyndiges forsikringsselskab orienteres samtidig om klagen. Når sekretariatet har modtaget svar fra den bygningssagkyndige, forelægges dette for klageren til udtalelse.

Stk. 2. Hvis svaret udebliver, kan sagen afgøres på det foreliggende grundlag.

§ 13. Sekretariatet drager omsorg for sagens oplysning og henviser herunder snarest efter modtagelsen af parternes indlæg eller udløbet af den i § 12 anførte frist om nødvendigt til en af

ankenævnet udpeget syns- og skønsmand, der efter besigtigelse af den pågældende ejendom afgiver erklæring om sagen.

Såvel sekretariatet som syns- og skønsmanden kan afkræve parterne sådanne oplysninger, som måtte anses for nødvendige for sagens behandling.

Stk. 2. Sekretariatet og syns- og skønsmanden kan med nævnsformandens tilslutning mægle forlig mellem parterne.

Sekretariatet skal til hver af nævnsmøderne fremlægge en oversigt over de forlig, der siden sidste møde i ankenævnet er indgået ved sekretariatets og syns- og skønsmandens medvirken.

Stk. 3. Parterne skal have lejlighed til at udtale sig om syns- og skønsmandens erklæring og eventuelle andre oplysninger af betydning for sagens afgørelse.

Ankenævnet kan beslutte, at der skal foretages supplerende besigtigelse, hvis det på baggrund af de fremkomne udtalelser skønnes at være nødvendigt.

Gebyr

§ 14. Samtidig med klagens indbringelse indbetales til sekretariatet et klagegebyr på kr. 250, der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren helt eller delvis medhold i klagen.

Stk. 2. Har det for klagens afgørelse i ankenævnet været nødvendigt at udpege en syns- og skønsmand, jf. § 7, træffer ankenævnet beslutning om fordeling af omkostningerne hertil mellem parterne.

De omkostninger, som ankenævnet pålægger en klager, kan ikke overstige kr. 3.500 inkl. moms.

Stk. 3. Sekretariatet underretter inden afsendelse af sagen til en syns- og skønsmand klageren om de i stk. 2 nævnte omkostninger og regler. Herefter afgiver klageren skriftlig erklæring om, hvorvidt sagen ønskes viderebehandlet.

Ankenævnets afgørelser

§ 15. Ankenævnet indkaldes af formanden.

Ankenævnet er beslutningsdygtigt, når formanden og mindst én forbrugerrepræsentant og én erhvervsrepræsentant er til stede. Såfremt der er et ulige antal medlemmer til stede, har repræsentanten fra den side, der er i undertal, 2 stemmer. Ankenævnet kan bestemme, at syns- og skønsmændene skal deltage i nævnsmøderne. Syns- og skønsmændene må ikke være til stede under voteringen.

En repræsentant for Forbrugerklagenævnet skal have adgang til at deltage i ankenævnets møder uden stemmeret.

Stk. 2. Ankenævnets enkelte medlemmer skal have adgang til samtlige oplysninger i de enkelte sager.

Stk. 3. Ankenævnets afgørelser træffes med simpelt stemmeflertal efter en juridisk og fagmæssig bedømmelse af sagens omstændigheder.

§ 16. Ankenævnets afgørelser er skriftlige og udsendes til klageren, den indklagede beskikkede bygningsagkyndige, dennes ansvarsforsikringsselskab, såfremt ansvarsforsikringsselskabet er inddraget i sagen, samt Sekretariatet for Huseftersyns-ordningen senest 10 dage efter afgørelsen.

Stk. 2. De forsikringsselskaber, der er tilsluttet ankenævnet, eller som har tiltrådt, at nævnet behandler en klage, giver afkald på at anfægte rigtigheden af en ankenævnsafgørelse, medmindre selskabet inden 30 dage efter afgørelsens afsendelse skriftligt har meddelt nævnet, at selskabet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

En liste over forsikringsselskaber, der er tilsluttet ankenævnet, udarbejdes af Forsikring & Pension og tilstilles ankenævnets sekretariat. Et tilsluttet selskab kan ved skriftlig opsigelse til nævnets sekretariat udtræde af ordningen med 6 måneders varsel til et kalenderårs udløb.

Stk. 3. Ankenævnet kan offentliggøre afgørelser af særlig interesse, dog uden angivelse af parternes navne. Ankenævnet udfærdiger en årsrapport, som offentliggøres.

Stk. 4. Enhver kan ved henvendelse til ankenævnets sekretariat blive gjort kendt med nævnets afgørelser.

Stk. 5. Nærmere regler for offentliggørelse fastsættes af ankenævnet.

§ 17. Ankenævnets afgørelser skal ledsages af en begrundelse. Dissenser skal begrundes og anføres i kendelsen.

Forlig skal underskrives af parterne samt af ankenævnets formand eller den, formanden bemyndiger hertil.

Stk. 2. Ankenævnet fastsætter en frist på normalt 30 dage til opfyldelse af afgørelsen eller forliget. Såfremt ankenævnets afgørelser eller forlig indgået for ankenævnet ikke efterleves, indbringer Forbrugerklagenævnets sekretariat på klagerens begæring og på dennes vegne sagen for domstolene, jf. § 10, stk. 2, i lov om Forbrugerklagenævnet.

Stk. 3. Parterne modtager kopi af afgørelsen eller forliget. Ved afgørelsen underrettes om reglerne for indbringelse af sagen for domstolene.

Stk. 4. Er sagen indbragt for ankenævnet ved rettens eller voldgiftsrettens oversendelse, sender ankenævnet straks en kopi af afgørelsen eller forliget til retten.

Stk. 5. Ankenævnet tilsender hvert kvartal Forbrugerklagenævnet en kopi af ankenævnets afgørelser, herunder afvisninger samt kopi af de ved ankenævnet indgåede forlig.

Genoptagelse

§ 18. Ankenævnet kan beslutte, at en sag, hvori ankenævnet har truffet afgørelse, eller hvori forlig er indgået for ankenævnet, skal genoptages, hvis særlige grunde taler herfor, herunder navnlig i tilfælde af

1. lovligt forfald hos en part, som ikke har ytret sig i sagen,
2. nye oplysninger, som, hvis de havde foreligget under nævnsbehandlingen, må antages at ville have medført et andet udfald af sagen.

Regnskab og drift

§ 19. Huseftersynsordningen indbetaler til ankenævnets drift et beløb pr. udfærdiget tilstandsrapport.

Stk. 2. Ankenævnet fremsætter for hvert regnskabsår et forslag til finansiering af dets virksomhed. Det i stk. 1 anførte beløb fastsættes således, at driften så vidt muligt hviler i sig selv. Forslaget til finansiering samt beløbet i stk. 1 godkendes af Forbrugerrådet og de bygningssagkyndiges organisationer. Ankenævnet fører regnskab over indtægter og udgifter forbundet med ankenævnets drift. Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 20. Nævnet kan fremsætte forslag til ændring af vedtægterne. Ændringer skal godkendes af Forbrugerklagenævnet, Forbrugerrådet, de bygningssagkyndiges organisationer samt Forsikring & Pension.

Klageskema

Ankenævnet for Huseftersyn

Kristianiagade 8
Postbox 2645
2100 København Ø

Journalnummer (påføres ved modtagelsen i ankenævnet):

Opmærksomheden henledes på følgende:

- En klage skal forud for indbringelsen for ankenævnet forelægges den beskikkede bygnings-sagkyndige, som har udfærdiget den rapport, klagen vedrører, jf. vedtægternes §11stk. 2.
- Ankenævnet kan, såfremt det findes nødvendigt at udpege en syns- og skønsmand til brug for klagens afgørelse, pålægge klager omkostningerne hertil. De omkostninger som ankenævnet pålægger klager kan dog ikke overstige kr. 3.500 inkl. moms, jf. vedtægternes § 14 stk. 2.
- Ankenævnets virksomhed er tilrettelagt således, at parterne normalt ikke vil have behov for advokatbistand.
- Parterne bærer eventuelle egne omkostninger til advokat og lignende i forbindelse med sagens behandling ved ankenævnet.
- Ankenævnet kan alene tage stilling til klager over tilstandsrapporter udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Ankenævnet kan således ikke behandle klager over andre tillæg til tilstandsrapporten der ikke er udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.

Klager

Navn:.....

Adresse:..... Postnr./By.....

Tlf.nr. arbejde:..... Tlf.nr. privat:.....

Er klager (sæt X): køber sælger

Ejendommen

Adressen på den ejendom klagen vedrører:

Vej..... Nr.....

Postnr..... By.....

Den bygningsagkyndige

Navn:.....

Adresse:

Vej..... Nr.....

Postnr..... By.....

Tlf.nr.....

Firmanavn:.....

Firmadresse:

Vej..... Nr.....

Postnr..... By.....

Firma tlf.nr.:.....

Forsikringselskab:.....

Policenr.:.....

Har klagen været forelagt den bygningsagkyndige forinden indsendelsen af klagen til Ankenævnet (sæt X) ja nej

Hvis ja, hvorledes har den bygningsagkyndige forholdt sig til klagen (ex. afvist, givet delvist medhold m.v.):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Tilstandsrapporten (*bedes vedlagt i kopi*)

Løbenr.:.....

Rapportens dato:

Eventuelle tillæg, prisoverslag, levetidsvurderinger m.v. (*ikke omfattet af Huseftersynsordningen*) knyttet til tilstandsrapporten bedes medsendt.

Klagen

Hvilke(t) forhold klages der over:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Klagers krav (e.v.t. beløb):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Er forholdet udbedret (sæt X) ja nej

Har kravet været forelagt sælger (sæt X) ja nej

Hvis ja, hvorledes har sælger forholdt sig til kravet:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Har skaden/manglen været berørt i købeforhandlingerne, købsaftalen og/eller skødet (sæt X)
ja nej

Hvis ja, hvorledes (*købsaftalen/skøde bedes medsendt*):

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Hvad var ejendommens købspris.....kr.

Har skaden/manglen været berørt i tidligere tilstandsrapporter (sæt X) ja nej

Hvis ja, hvorledes (*hvis den tidligere tilstandsrapport foreligger bedes den medsendt*):

.....
.....
.....
.....
.....

Er ejendommen gennemgået af egen rådgiver inden køb (sæt X) ja nej

Hvis ja, har skaden/manglen da været berørt i forbindelse med denne gennemgang og i bekræftende fald hvorledes (*e.v.t. skriftlig købergennemgang medsendes*):

.....
.....
.....
.....
.....

Ejerskifteforsikring (*tilbud på ejerskifteforsikring bedes vedlagt*)

Er der tegnet ejerskifteforsikring? (sæt X) ja nej

Forsikringsselskabets

Navn:.....

Policent.:.....

Er kravet anmeldt overfor ejerskifteforsikringen? (sæt X) ja nej

Hvis ja, hvorledes har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet?

.....
.....
.....
.....

Andre forsikringer

Er kravet anmeldt til andre forsikringer? (sæt X) ja nej

Hvis ja, hvilke og hvorledes har de forholdt sig til kravet (eventuelle erstatningsudbetalinger bedes oplyst):

.....
.....
.....
.....
.....

Retssag/voldgiftssag

Er der anlagt retssag ved de almindelige domstole eller ved voldgiftsret vedrørende de forhold der klages over i dette skema (sæt X): ja nej

Hvis ja, er sagen udsat indtil nævnets kendelse foreligger (sæt X): ja nej

Hvis ja, fremsendes kopi af stævning med bilag samt udskrift af retsbogen, hvoraf det fremgår at sagen er udsat indtil nævnets kendelse foreligger.

Er der i forbindelse med en retssag indhentet en syns- og skønserklæring om de i nærværende skema påklagede forhold (sæt X): ja nej

Er der afsagt endelig dom, indgået bindende voldgift eller retsforlig i sagen ?

.....
.....
.....

Bilag

Såfremt der i klageskemaet henvises til bilag bedes disse vedlagt samt nummereret.

Klagegebyr kr. 250,00 er

indbetalt på gironr. 1199-1-697-6954

vedlagt i check

Undertegnede underkaster sig herved vedtægternes bestemmelser som jeg er gjort bekendt med.

....., den.....
Sted Dato

.....
Underskrift

Klageskema pr. 100501

Syn og skøn

Såfremt Ankenævnet til brug for den videre behandling af sagen finder en besigtigelse af ejendommen med henblik på udfærdigelse af en syns- og skønserklæring hensigtsmæssig, bedes De tage stilling til hvorvidt De ønsker dette og i givet fald underskrive og returnere vedlagte erklæring sammen med klageskemaet.

Opmærksomheden henledes på vedtægternes § 14 stk. 2 og stk. 3, hvorefter Ankenævnet træffer beslutning om fordeling af omkostningerne til syn og skøn mellem parterne. Klager kan dog ikke pålægges omkostninger til syn og skøn der overstiger **3.500 kr.** inkl. moms.

Opmærksomheden henledes også på, at Ankenævnet anvender en nedre værdigrænse (se vedlagte notat) hvorefter Ankenævnet som udgangspunkt ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5 – 8.000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere hver for sig små skader.

Erklæring vedrørende syn og skøn

Undertegnede klager erklærer mig indforstået med, at der foretages syn og skøn i sagen, vedrørende klage over tilstandsrapport nr. _____ udarbejdet over ejendommen

Jeg er bekendt med, at ankenævnet jf. vedtægternes § 14 stk. 2 træffer beslutning om fordeling af omkostningerne hertil mellem parterne og at de omkostninger ankenævnet pålægger en klager, ikke kan overstige 3.500 kr. inkl. moms.

.....
Dato

Klagers underskrift

Uddrag af ankenævnets vedtægter

§ 14. Samtidig med klagens indbringelse indbetales til sekretariatet et klagegebyr på kr. 250, der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren helt eller delvis medhold i klagen.

Stk. 2. Har det for klagens afgørelse i ankenævnet været nødvendigt at udpege en syns- og skønsmand, jf. § 7, træffer ankenævnet beslutning om fordeling af omkostningerne hertil mellem parterne.

De omkostninger, som ankenævnet pålægger en klager, kan ikke overstige kr. 3.500 inkl. moms.

Stk. 3. Sekretariatet underretter inden afsendelse af sagen til en syns- og skønsmand klageren om de i stk. 2 nævnte omkostninger og regler. Herefter afgiver klageren skriftlig erklæring om, hvorvidt sagen ønskes viderebehandlet.

Dato: 8. maj 2001

Notat vedrørende behandlingen af sager der falder under en mindstegrænse på 5000 – 8000 kr.

Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber imod at blive udsat for væsentlige skuffelser i sine forventninger i forbindelse med erhvervelse af en fast ejendom. Ankenævnet opererer med en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, som en køber af et brugt hus, uanset et foretaget huseftersyn, altid må være forberedt på.

Under hensyn til de retningslinier der gælder for udfærdigelsen af tilstandsrapporter, og de omkostninger der er forbundet med indhentelse af syns- og skønserklæring i disse sager, er Ankenævnets udgangspunkt, at nævnet ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5 – 8.000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere hver for sig små skader. Undtagelse gøres, hvor den bygnings-sagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med hver for sig mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet.

I sager der efter sekretariatets skøn vedrører beløb i denne størrelsesorden spørges klager udtrykkeligt endnu engang (en tilkendegivelse er allerede sket ved udfyldelse af klageskema) om der fortsat ønskes syn og skøn, idet opmærksomheden henledes på den nedre værdigrænse.

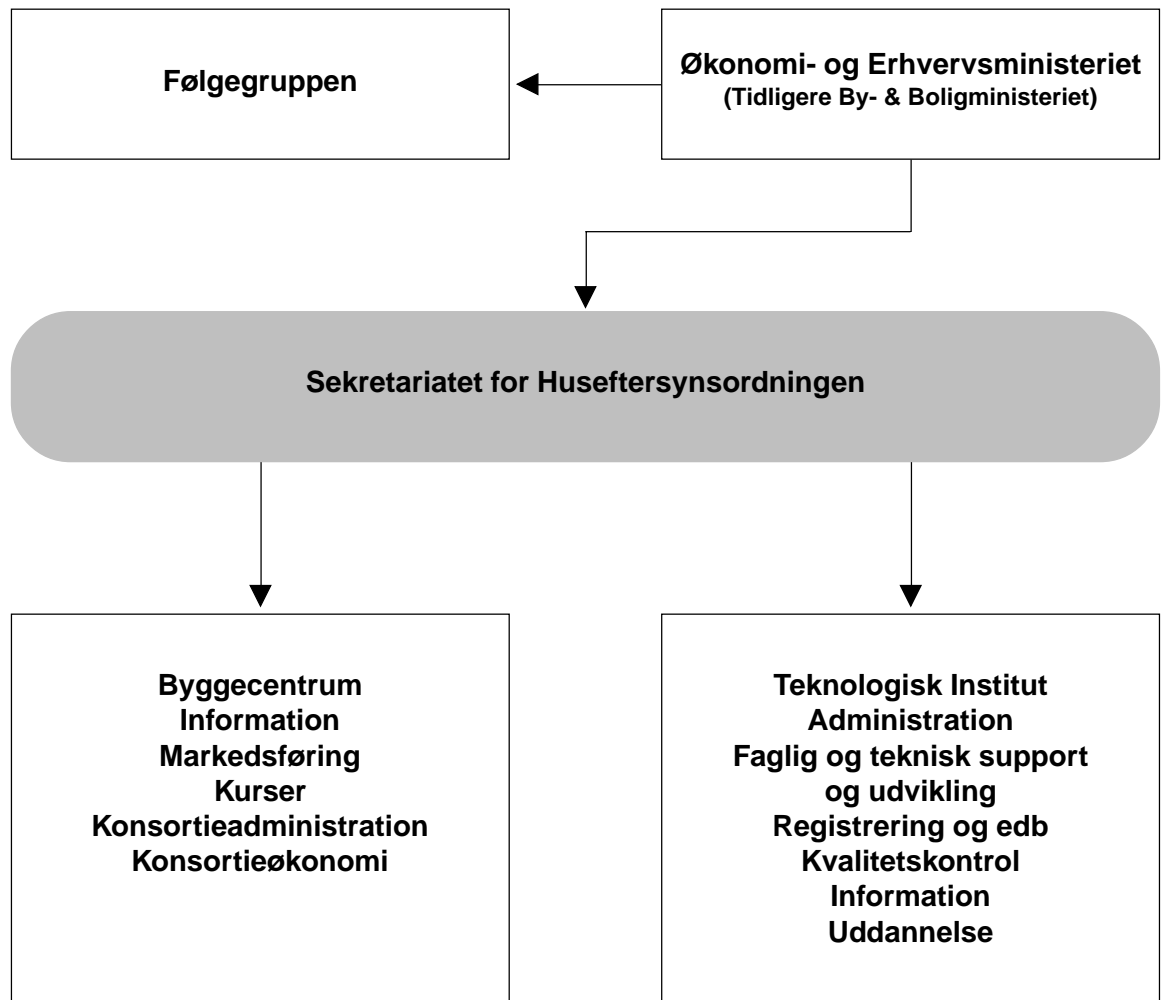
En syns- og skønserklæring koster typisk omkring 5- 6.000 kr. Klager kan dog ifølge vedtægterne maksimalt risikere at blive pålagt at betale 3.500 kr., såfremt der ikke gives medhold i de påklagede forhold eller de påklagede forhold viser sig at ligge under den nedre værdigrænse.

En klager, der ønsker sagen gennemført, har krav på, at dette sker.

Såfremt klager efter at være gjort specielt opmærksom på den nedre værdigrænse trækker klagesagen tilbage, tilbagebetales klagegebyret.

Hans Henrik Brydesholt
Formand

Organisationsdiagram for Huseftersynsordningen



Kristianiagade 8
Postboks 2645
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet: www.husanke.dk
e-mail: info@husanke.dk