

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. ”Tillæg” til tilstandsrapporten ikke omfattet af Ankenævnets kompetence	6
3. Forligsforslag stillet af nævnet	8
4. Den bygningssagkyndiges anvendelse af noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner m.v.	9
5. Forskellig karaktergivning i tilstandsrapporter på samme ejendom	11
6. Samspillet mellem ejerskifteforsikringen og Ankenævnet	12
6.1. Indledning	
6.2. Anmeldelse til ejerskifteforsikring	
6.3. Selvrisiko – erstatningens størrelse	
6.4. Regres	
7. Krav mod afdøde bygningssagkyndige	14
8. Syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn og domstolene	15
9. Utilgængelige bygningsdele	17
10. Statistik	18
10.1. Ankenævnets afgørelse følges ikke	
10.2. Sammenligning	
10.3. Udfald af sager indbragt for domstolene	
Bilag	22

Formandens beretning

Nævnet har i 2002 haft et travlt arbejdsår. Som det fremgår af beretningens statistiske afsnit er der i beretningsåret afgjort 254 sager. Dette skal sammenlignes med, at der i hele perioden fra nævnets start i slutningen af november 2000 til udgangen af 2001 blev afgjort 170 sager. Når det således har været muligt at øge antallet af afgørelser skyldes det først og fremmest, at der er sket en styrkelse af sekretariatet, idet der fra sommeren 2002 er ansat yderligere en jurist.

Medens der før styrkelsen af sekretariatet kunne ses en vis ophobning af ueksperederede sager, er denne sagspuddel nu væk. Sagerne bliver behandlet nogenlunde i samme tempo, de bliver indbragt og ekspeditionstiden er igen nede på gennemsnitligt godt fem måneder. Det er meget tilfredsstillende.

Det er også tilfredsstillende at se, at det fortsat er således, at næsten alle klagesager finder deres endelige afgørelse i forbindelse med nævnsbehandlingen. Nævnets afgørelser har – på linie med andre forbrugerklagenævn – ingen retskraft. Afgørelserne kan altså ikke tvangsfuldbyrdes. Alligevel viser det sig, at langt det største antal af nævnets afgørelser bliver opfyldt. Det er meget sjældent at en af parterne efterfølgende indbringer sagen for domstolene.

Nævnets gennemslagskraft hænger naturligvis sammen med, at det store flertal af afgørelserne bliver truffet i enighed. Ikke alene giver denne enstemmighed autoritet til den konkrete afgørelse, men det underbygger også afgørelsernes retningskabende funktion. En fast praksis i nævnet vil givetvis medvirke til at begrænse antallet af fremtidige sager. Her opfylder en årsberetning også en vigtig funktion. Det er vigtigt at de bygningsagkyndige holder sig ajour med nævnets praksis. Det er i sidste instans den omhu de sagkyndige lægger i at videregive deres professionelle iagttagelser i tilstandsrapporterne, der er afgørende for ordningens succes. Jeg vil her særligt henvise til denne årsberetnings afsnit 4 om den bygningsagkyndiges anvendelse af noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager, konstruktioner m.v.

Jeg vil afslutningsvis igen i år takke for det engagement og den store arbejdsindsats, der også i 2002 har præget arbejdet i sekretariatet og blandt nævnets medlemmer. Jeg gav i årsberetningen for 2001 udtryk for, at jeg mente Ankenævnet var kommet godt fra start. Som man vil forstå mener jeg, at den gode udvikling er fortsat, og jeg ved, at det også er opfattelsen blandt de interessenter, der står bag oprettelsen af nævnet. Det er tanken at disse interessenter vil gå sammen om at skabe en bestyrelse, der kan spille en afgørende rolle ved vurderingen af de ressourcer, der skal være tilstede for at Ankenævnet fortsat kan løse sine opgaver tilfredsstillende. Jeg håber meget, at disse tanker snarest bliver realiseret.



Hans Henrik Brydensholt
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 tilstede.

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 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 Bygningsagkyndige, Praktiserende Arkitekters Råd, Associerede Danske Arkitekter, Forsikring & Pension samt By- og Boligministeriet, og en møderække mellem parterne mundede 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

Ankenævnets formand og medlemmer er:

Formand:

Forhenværende landsdommer Hans Henrik Brydesholt

Medlemmer:

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:

Udpeget af Forbrugerrådet
Cand. scient. pol. Grith Munk

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

1.3. Sekretariatet

Sekretariatet er i år 2002 tilført en ekstra juridisk medarbejder.

Sekretariatets ansatte er herefter:

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

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

Cand. jur. Christian Suhr (tiltrådt 24. juni 2002)

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 nævntes virke, vedtægter, klageskema, årsberetninger samt ikke mindst Ankenævnets afgørelser i anonymiseret form. For så vidt angår afgørelserne er der mulighed for fritekstsøgning.

2. "Tillæg" til tilstandsrapporten ikke omfattet af Ankenævnets kompetence

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

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

I forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten bliver der sædvanligvis udarbejdet et såkaldt "Energimærke". Ankenævnet kan ikke tage stilling til klager over dette "Energimærke". Disse klager skal i stedet rettes til Sekretariatet for Energimærkning, der varetages af Dansk Energi Management A/S.

Det er hos mange ejendomsmæglerkæder sædvanligt at lade diverse "tillæg" medfølge tilstandsrapporten.

Efter reglerne skal tillæggene holdes klart adskilt fra den officielle tilstandsrapport, således at forbrugeren ikke kan forveksle indholdet heraf med tilstandsrapportens informationer.

Ankenævnet må dog fortsat konstatere, at forbrugerne ikke overraskende opfatter oplysningerne i sammenhæng. Klagerne henviser ofte til fejlagtige og misvisende udtalelser i tillæggene.

Ankenævnet har i løbet af året 2002 haft adskillige sager, hvor det er fastslået, at nævnet ikke kan tage stilling til disse "tillæg".

Et eksempel herpå er **j.nr. 269-01**, hvor nævnet ikke kunne tage stilling til et klagepunkt over et "Kvalitetsmærke-tillæg" samt "Energimærket". Endvidere kan henvises til bl.a. **j.nr. 195-01**, **j.nr. 223-01**, **j.nr. 240-01** samt **j.nr. 261-01**.

Imidlertid har Ankenævnet på linie med tidligere afgørelser fastslået, at den vurdering den bygnings-sagkyndige har foretaget i et tillæg kan have betydning for fortolkningen og dermed bedømmelsen af de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten.

Dette illustreres af **j.nr. 040-02**, hvori klager havde modtaget en "Sundhedsattest" sammen med tilstandsrapporten. I "tillægget" havde den indklagede bygnings-sagkyndig bl.a. anført, at tagbelægningens levetid var 11 – 20 år. I tilstandsrapporten havde den indklagede bygnings-sagkyndig vedrørende tagbelægning/rygning oplyst: "K0, Tagbelægning er overfladebehandlet flere gange". I overensstemmelse med skønsrapporten lagde nævnet til grund, at taget var i en forfatning, der kunne begrunde karakteren "K3". Nævnet udtalte i den forbindelse: "Det bemærkes, at Ankenævnet alene kan tage stilling til klager over tilstandsrapporter udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Ankenævnet kan derfor ikke behandle klage over "Home Sundhedsattest". Imidlertid har nævnet tidligere fastslået, at den vurdering den bygnings-sagkyndige har foretaget i et tillæg kan smitte af på fortolkningen af de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten. Dette bestyrker således, at indklagede har begået en fejl i tilstandsrapporten." Nævnet fandt i den konkrete sag, at indklagede havde pådraget sig et ansvar.

I **j.nr. 028-02** var der klaget over, at 14 stk. punkterede termoruder ikke var omtalt i tilstands-

rapporten. Indklagede havde i tilstandsrapporten oplyst, at: *"Der tages forbehold for skader på termoruder, da sådanne ikke umiddelbart kan ses ved besigtigelsen"*. Endvidere var det om vinduer oplyst: *"K2, Flere vinduer trænger til topforsegling"*. I "Home Sundhedsattest" havde indklagede angivet restlevetiden for vinduer til 11 – 20 år.

Ankenævnet bemærkede, at man alene kunne tage stilling til tilstandsrapporter udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, hvorfor nævnet ikke kunne behandle en klage over "tillægget". Herefter udtalte nævnet: *"Imidlertid har den omstændighed, at indklagede i "Sundhedsattesten" har angivet vinduernes restlevetid til 11 – 20 år betydning ved vurdering af retsvirkningen af indklagedes generelle forbehold, hvor det blot hedder: "Der tages forbehold for skader på termoruder, da sådanne ikke umiddelbart kan ses ved besigtigelsen"*. I den konkrete sag fremgik det af skønserklæringen, at termoruderne var mærket fra 1973, og ifølge skønsmanden var den forventede levetid ca. 15 år. Nævnet fandt herefter indklagede erstatningsansvarlig, da *"Det havde påhvilet indklagede i forbindelse med et forbehold at gøre opmærksom på, at vinduernes levetid var udløbet. Da dette ikke er sket, kan det generelle forbehold, hvor der ikke er oplyst nærmere om, hvilken undersøgelse der er foretaget, ikke medføre ansvarsfrihed"*.

Det er fortsat Ankenævnets opfattelse, at der er betydelig risiko for, at forbrugerne opfatter tilstandsrapporter og diverse "tillæg" som et samlet dokument. Der er jævnligt ikke tale om klar adskillelse af dokumenterne. Ankenævnet skal derfor fortsat opfordre til, at der findes en løsning på den uheldige situation.

3. Forligsforslag stillet af nævnet

Ankenævnet har mulighed for at mægle forlig mellem sagens parter. Nævnet kan forlige sagen på et grundlag, hvorpå en afgørelse ikke kan baseres.

Ankenævnet har i flere sager stillet forslag om forlig, når nævnet har fundet, at det måtte være i begge parter interesse at få sagen afgjort på det foreliggende grundlag. Herved undgås at nævnet afviser sagen fordi der med den anvendte skriftlige sagsbehandlingsform ikke kan træffes en afgørelse.

Som eksempel kan nævnes **j.nr. 058-02**, hvor nævnet fandt, at en sætningsskade i og omkring et flisebelagt køkkengulv burde være omtalt i tilstandsrapporten og at indklagede kunne pålægges erstatningsansvar herfor. Nævnet kunne imidlertid ikke skønne over prisen på arbejdet, da dette ville kræve en geoteknisk undersøgelse. Nævnet fandt derfor, at det kunne være i begge parter interesse at få sagen afgjort på det foreliggende grundlag og stillede herefter forligsforslag om et erstatningsbeløb til fuld og endelig afgørelse og gav parterne 14 dage til at tiltræde dette. Forligsforslaget blev herefter tiltrådt af parterne.

Nævnet har i andre sager stillet forslag om forlig, uden som ovenfor at have taget stilling til den bygningsagkyndiges eventuelle ansvar.

Som eksempel herpå kan nævnes **j.nr. 290-01** hvor nævnet havde stillet forslag om forlig under henvisning til, at det ville være en fordel for alle parter at undgå de betydelige omkostninger der må påregnes ved en retssag. Nævnet tilkendegav, at sagen ville blive afvist, såfremt forliget ikke blev godkendt af begge parter. Klagerens advokat meddelte imidlertid, at forligsforslaget ikke kunne accepteres og sagen blev herefter afvist.

Nævnet kan også finde det velbegrundet at søge sagen afgjort uden afholdelse af syn og skøn som erfaringsmæssigt beløber sig til 6 – 8.000 kr.

Som eksempel herpå kan nævnes **j.nr. 241-01**, hvor medsendte billeder viste tydelige angreb af borebiller. Ankenævnet stillede herefter et forligsforslag lydende på betaling af 5.000 kr. og tilkendegav samtidig, at der ville blive udmeldt syn og skøn i sagen såfremt forslaget ikke blev tiltrådt. Forligsforslaget blev herefter tiltrådt af parterne.

Nævnet har yderligere stillet forligsforslag i sagerne: **j.nr. 157-02** og **j.nr. 026-02**.

4. Den bygningssagkyndiges anvendelse af noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager, konstruktioner m.v.

Huseftersynsordningen skal tjene til at forebygge skuffelser hos både køber og sælger af en fast ejendom.

Noter i tilstandsrapporten anvendes af den bygningssagkyndige til at vurdere og skønne over skadeårsager, skadeomfang, konstruktioner m.m. baseret på den enkelte bygningssagkyndiges faglige erfaringer. Denne væsentlige information, der kan være af uddybende art i relation til allerede registrerede skader, skal være med til at give forbrugeren et retvisende indtryk af den pågældende ejendom.

Ankenævnet har i det forløbne år taget stilling til sager om anvendelse af noter i tilstandsrapporten:

Som et eksempel herpå kan nævnes **j.nr. 306-01**. Klager havde bl.a. reklameret over, at tagpap på et built-up-tag var nedbrudt. Indklagede havde i tilstandsrapporten oplyst, at *"Taget er en built-up konstruktion med grus"* som kommentar til bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges. Indklagede havde registreret *"K1, Der er enkelte dampbuler i tagpappet"* samt *"K2, Enkelte sternbrædder indeholder nedbrudt træ"*. Det blev udtalt: *"Ankenævnet finder under henvisning til skønsmandens udtalelser om at der er ældningstegn på taget på den oprindelige bygning med tegn på svigt inden for overskuelig fremtid samt manglende fald mod afløb af tilbygning, at indklagede ikke har omtalt disse forhold på tilstrækkelig vis, herunder ved anvendelse af noteapparatet"*. Indklagede fandtes herefter ansvarlig og blev pålagt at betale erstatning samt omkostninger til syn og skøn.

Sagen er ligeledes et eksempel på en af de mange klagesager, nævnet også i år 2002 har behandlet vedrørende nedslidte tage, der ikke er beskrevet nærmere i tilstandsrapporten. Det er fortsat et område, hvor de bygningssagkyndiges kommentarer har givet anledning til mange skuffede købere, og hvor relativt mange bygningssagkyndige er blevet pålagt ansvar. Selvom det for en bygningssagkyndig er klart, at et tag svarer til, hvad man efter alderen må forvente, har forbrugeren krav på, at den bygningssagkyndige beskriver dette i tilstandsrapporten. Det drejer sig om forhold, den bygningssagkyndige uden videre kan konstatere og derfor uden vanskelighed kan gøre bemærkning om. Ved at opfylde dette simple informationsbehov undgås skuffelser hos forbrugeren og mange klagesager.

I **j.nr. 027-02** fandt nævnet ikke, at indklagede havde gjort sig skyldig i et erstatningsbegrundende forhold, men nævnet fandt, at der havde været fejl, der havde givet klager god grund til at få forholdet prøvet under en klagesag. Indklagede skulle derfor betale udgifterne til syn og skøn:

Ankenævnet udtalte: *"Under henvisning til skønsmandens udtalelser finder nævnet, at indklagede burde have omtalt den registrerede skade vedrørende "Revner i betongulv, fyrrum" med en nærmere forklaring i noteapparat. Indklagede pålægges dog ikke noget erstatningsbeløb for denne fejl i manglende tilstrækkelig information allerede under henvisning til, at forholdet efter fradrag for forbedringer falder under den mindstegrænse, nævnet normalt anvender. Da der har været fejl i tilstandsrap-*

porten som med rimelighed har kunnet begrunde, at klagen er indgivet, pålægges indklagede at betale syns- og skønsomkostninger ...”

J.nr. 105-02 viser, at en informativ og uddybende note i en sag om et tag med afskalninger kan fritage den indklagede for erstatningsansvar.

5. Forskellig karaktergivning i tilstandsrapporter på samme ejendom

En tilstandsrapport skal tilstræbe at give køberen, der jo ikke kender ejendommen i forvejen, et reelt indtryk af, hvad det er for en ejendom, der erhverves. Såfremt den beskrivelse, der gives af svagheder ved en ejendom er korrekt, kan der ikke pålægges den bygningsagkyndige erstatningsansvar, heller ikke i forhold til en sælger, og det selvom den bygningsagkyndige har set og beskrevet skader eller risici, der strengt taget ligger ud over, hvad han efter ordningen havde været forpligtet til at beskrive. Selve karaktergivning er baseret på et skøn, der derfor i et vist omfang kan variere fra bygningsagkyndig til bygningsagkyndig. Nævnet lægger derfor også stor vægt på, hvilke andre oplysninger der er givet i tilstandsrapporten, især under bemærkninger samt noter (se herom under kapitel 4)

Ankenævnet har i flere sager fremhævet, at en bygningsagkyndig ikke i forhold til en utilfreds sælger kan pålægges ansvar for at påpege flere svagheder, end den bygningsagkyndige vil ifalde ansvar for ikke at have oplyst. Krav fra sælger mod den bygningsagkyndige opstår typisk, fordi sælger i forbindelse med salg af ejendommen får udarbejdet en tilstandsrapport, der umiddelbart er mere kritisk i sin vurdering af ejendommen end den tilstandsrapport han selv købte ejendommen på grundlag af. Det kan føre til at en sælger forsøger at rette et krav mod den bygningsagkyndige, der har udarbejdet den seneste, mere kritiske rapport. (Denne problemstilling er også behandlet i Årsberetning for 2000 – 2001.)

Sælgerens krav kan imidlertid også rettes imod den bygningsagkyndige der lavede en tidligere lempeligere rapport, der lå til grund for den handel, hvor den aktuelle sælger selv købte ejendommen.

I **j.nr. 147-02**, fandt nævnet ikke, at indklagede var erstatningsansvarlig og nævnet bemærkede; *"Det tilføjes, at den omstændighed, at der i den senere tilstandsrapport er givet en mere omhyggelig beskrivelse af forholdene, ikke i sig selv kan føre til at karakterisere den her omhandlede rapport som ansvarspådragende"*.

Der må indrømmes de bygningsagkyndige et vist skøn samt en vis frihed i beskrivelsen af de konstaterede forhold. Men nævnet lægger som sagt i sine afgørelser vægt på, at ordningen skal tilstræbe at give parterne et reelt billede af ejendommen. Lidt forenklet sagt er det bedre, at den sagkyndige videregiver for meget af det, han som sagkyndig ser, end at han holder noget tilbage for ikke at genere sælgerne eller mægleren i dennes salgsbestræbelser.

6. Samspillet mellem ejerskifteforsikringen og Ankenævnet

6.1. Indledning

I en efterhånden større del af de sager, der indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn, har klager tegnet ejerskifteforsikring.

Ankenævnet anmoder i det klageskema klager udfylder ved indsendelsen af klagen til nævnet klager om at oplyse, om der er tegnet ejerskifteforsikring, om de påklagede forhold er anmeldt til ejerskifteforsikringen, og hvorledes ejerskifteforsikringen har forholdt sig til de anmeldte forhold.

6.2. Anmeldelse til ejerskifteforsikringen

Nogle klagerere har ikke anmeldt de påklagede forhold til ejerskifteforsikringen, enten fordi de mener forholdet ikke er omfattet af forsikringen eller fordi de har en selvrisiko.

I de sager, hvor klager ikke har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen, og hvor det er åbenlyst at forholdet vil kunne falde ind under ejerskifteforsikringen, d.v.s. når der eksempelvis er klaget over elinstallationer, skjulte gulv- og tagkonstruktioner m.v., kan sekretariatet afvise at realitetsbehandle sagen og afvente ejerskifteforsikringens stillingtagen.

Er forholdet anmeldt til ejerskifteforsikringen, vil Ankenævnet som udgangspunkt ikke kunne træffe afgørelse i sagen, før der foreligger en stillingtagen fra ejerskifteforsikringen, idet dette er af betydning for fastsættelsen af en eventuel erstatning.

I nogle sager er der samtidig med forholdet, som kan være dækket over ejerskifteforsikringen, klaget over andre forhold som åbenlyst ikke vil kunne dækkes af ejerskifteforsikringen. I disse sager påbegyndes den almindelige sagsforberedelse, herunder udmeldelse af syn og skøn. Foreligger der ikke en afgørelse fra ejerskifteforsikringen når sagen forelægges for nævnet, meddeles klager i afgørelsen fra nævnet, at der ikke kan tages stilling til netop dette forhold før der foreligger stillingtagen fra ejerskifteforsikringen, men der træffes afgørelse i resten af sagen. Dette var tilfældet i **j.nr. 138-02**, hvor indklagede blev pålagt at betale erstatning svarende til klagers selvrisikobeløb på ejerskifteforsikringen på 10.000 kr. vedrørende taget. For så vidt angår revnedannelse ved bærende væg og bjælke i stue fandt Ankenævnet ikke på tidspunktet for afgørelsen at kunne tage stilling til et evt. erstatningskrav: *"Spørgsmålet må i givet fald først behandles af ejerskifteforsikringen, således at det foreligger oplyst, om klageren vil lide noget tab. Vedrørende dette punkt foretager Ankenævnet sig således ikke videre på det foreliggende grundlag"*.

I **j.nr. 2053** traf Ankenævnet afgørelse, efter at ejerskifteforsikringen havde nægtet dækning, men hvor ejerskifteforsikringens afslag var indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Ved afgørelsen blev indklagede fundet erstatningsansvarlig, idet han burde have beskrevet nogle forhold vedrørende taget. Erstatningen blev fastsat til 15.000 kr. Af sagens oplysninger fremgik, at indklagede havde en selvrisiko på ejerskifteforsikringen på 10.000 kr. pr. skade.

Følgende blev derfor præciseret i afgørelsen: *"I det omfang klager opnår forsikringsdækning begrænses erstatningskravet til et selvrisikobeløb..... Såfremt klagerens tab som følge af forsikringsdækning måtte vise sig at være mindre end 15.000,00 kr. vil indklagede i forholdet til klageren opnå krav på tilbagebetaling af differencen. Ankenævnet har ikke hermed taget stilling til forsikringssekskets eventuelle regreskrav overfor indklagede."*

6.3. Selvrisiko – erstatningens størrelse

Dækker ejerskifteforsikringen med fradrag for selvrisiko, vil Ankenævnet alene, såfremt der er ansvarsgrundlag, tilkende en erstatning svarende til klagers selvrisiko. Det skete i **j.nr. 074-02** hvor ejerskifteforsikringen havde meddelt klager, at man dækkede udskiftning af tagdækning, udskiftning af tagrender, flytning af ventilationsriste samt ulovlige elinstallationer med berørings- /brandfare. Udbedringsmetoden skulle godkendes af taksator. Alternativt tilbød ejerskifteforsikringen en kontanterstatning på 60.000 kr. efter fradrag for selvrisiko på 10.000 kr. Ankenævnet fastsatte herefter erstatningen til 10.000 kr. svarende til klagers selvrisiko.

I nogle sager, hvor klager har fået dækket forholdet af ejerskifteforsikringen, er klager utilfreds med den erstatning forsikringen har ydet, ofte fordi man er utilfreds med fradrag for forbedringer.

I en sådan sag, **j.nr. 033-02** havde ejerskifteforsikringen kun betalt en del af udbedringsbeløbet under henvisning til, at der var tale om en ejendom fra 1951.

Klagers krav var fuld dækning, idet han ikke mente der skulle ske fradrag for forbedringer.

Nævnet afviste sagen jf. vedtægternes § 2 stk. 2. Nævnet fandt ikke, at klager juridisk set havde lidt et tab, idet forholdet var erstattet af hans ejerskifteforsikring. Ankenævnet anførte i afgørelsen; *"Uenighed mellem Dem og ejerskifteforsikringen om erstatningens størrelse, henhører ikke under Ankenævnet for Huseftersyns kompetence, men klagen må i stedet indgives til Ankenævnet for Forsikring"*.

6.4. Regres

Ankenævnet kan ikke tage stilling til ejerskifteforsikringens regreskrav mod den bygningsagkyndige. Dette fremgår af ovenfor refererede afgørelse i **j.nr. 2053** samt af **j.nr. 007-01** hvor det i afgørelsen blev anført: *"Ankenævnet tager således ved afgørelsen alene stilling til klagerens krav, hvorimod der ikke er taget stilling til ejerskifteforsikringsselskabets eventuelle regreskrav."*

7. Krav mod afdøde bygningsagkyndige

Ankenævnet er i gennem to sager **j.nr. 067-02** (*dissens*) og **3002** (mod den samme bygningsagkyndige) blevet stillet over for den problemstilling, at en bygningsagkyndig er afgået ved døden, inden sagen er blevet indbragt for nævnet, og kravet er anmeldt over for hans ansvarsforsikringsselskab.

Der kan under behandlingen af et dødsbo udstedes en offentlig indkaldelse af boets kreditorer med den virkning, at de kreditorer, der ikke har meldt sig inden den fastsatte frist, mister deres krav (såkaldt præklusivt proklama).

Prækclusionen rammer både forfaldne og uforfaldne krav, og både krav som var ukendte og krav som var en arving eller bobestyrelsen kendt.

I de to sager, **j.nr. 067-02** og **3002** var der netop udstedt præklusivt proklama i boet efter den afdøde bygningsagkyndige. I begge sager blev indklagedes forsikringsselskab først gjort bekendt med kravene længe efter proklamafristens udløb og meddelte, da der ikke var tegnet afløbsforsikring i tilfælde af dødsfald, at der ikke var nogen forsikringsdækning.

Ankenævnet lagde herefter til grund, at der ikke kunne rejses noget krav mod boet.

Ankenævnet kunne ikke afgøre, hvorvidt der måtte være en form for hæftelsesansvar for det forsikringsselskab som havde kontrakt med afdøde om udførelsen af tilstandsrapporter eller for anpartsselskabet, hvor afdøde var ansat.

Ankenævnet afviste derfor sagerne jf. vedtægternes § 2 stk. 2. og meddelte, at disse i givet fald burde finde deres afgørelse ved de almindelige domstole.

Det følger af bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 4 stk. 1 nr. 6, at en bygningsagkyndig skal dokumentere at være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningsagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.

Justitsministeriet har på forespørgsel fra det daværende By- og Boligministerium oplyst, at det er ministeriets opfattelse, at der ikke i forarbejderne til loven er belæg for, at der skal skabes en særlig sikring i tilfælde af den bygningsagkyndiges død og udstedelse af præklusivt proklama. Der er således efter de gældende regler intet krav om afløbsdækning for dødsboer. Med hensyn til behovet for at ændre ordningen henvises til at en køber typisk vil være dækket ind over for problemet, hvis der er tegnet ejerskifteforsikring.

I begge de ovenfor nævnte sager var tegnet ejerskifteforsikring. Dog var der selvriscici på forsikringerne og i **j.nr. 3002** så stor (ca. kr. 105.000 kr.) at forsikringen reelt bare kunne betragtes som en "katastrofe" forsikring.

8. Syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn og domstolene

I hovedparten af de sager, der indbringes for Ankenævnet afholdes syn og skøn i hvilken forbindelse sekretariatet udmelder en syns- og skønsmand i henhold til vedtægterne.

(Der henvises om selve sagsbehandlingen m.v. til Årsberetning for 2000 – 2001.)

Ifølge vedtægternes § 13 stk. 1, skal sekretariatet sørge 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 er undergivet det såkaldte officialprincip i sin sagsbehandling. Heri ligger, at det er det organ, der træffer afgørelsen, der også skal sørge for at få sagens faktiske omstændigheder oplyst. Herved adskiller nævnsbehandlingen sig fra domstolsbehandling, hvor domstolene træffer afgørelse på grundlag af de oplysninger, parterne giver.

Et syn og skøn har altid til formål at tilvejebringe et bevismæssigt grundlag for de faktuelle forhold. Alligevel adskiller Ankenævnets syn og skøn sig juridisk fra domstolenes særligt lovhjemlede syn og skøn på en række områder. Den vigtigste er, at det ved et retligt syn og skøn er parterne, der fastsætter de spørgsmål, skønsmanden skal besvare. Ved nævnsbehandling er det altid skønsmanden selv, der under skønsforretningen efter at have set sagens dokumenter og drøftet sagen med parterne formulerer de spørgsmål, der skal besvares for at få grundlag for at beskrive de omtvistede forhold.

Når der er denne forskel skyldes det, at parterne under en retssag næsten altid er repræsenteret af advokater. Når en sag behandles for et ankenævn, er proceduren derimod indrettet på, at parterne ikke skal benytte sig af advokat. Det er derfor, at en retshjælpsforsikring ikke yder dækning til eventuelle advokatomkostninger under en ankenævns sag.

Retspraksis er i overensstemmelse hermed. Som eksempel kan nævnes en kendelse gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen, **U2002.2770 ØLK**. I denne sag stadfæstede Østre landsret byrettens kendelse, der efterkom en begæring om et retligt syn og skøn, selvom der allerede var foretaget et syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn. Sagen var en videreførelse af den sag, der var behandlet i Ankenævnet som **j.nr. 054-01**, og hvor klager havde fået medhold. Indklagede meddelte nævnet, at han ikke ønskede at være bundet af kendelsen jf. §6 nr. 11 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, og klager anlagde herefter sag ved byretten under hvilken den bygningssagkyndige begærede afholdt et nyt syn og skøn.

Landsretten udtalte *”Det fremgår af sagen, at parterne er uden indflydelse på formuleringen af de spørgsmål, der bliver stillet til den sagkyndige under ankenævnsbehandlingen, og uden indflydelse på valget af den sagkyndige. Det fremgår endvidere af sagen, at den sagkyndige ved besvarelse af en anmodning fra indkærede om en redegørelse for beregningen af forbedringsværdien samt en specifikation af udbedringsudgifterne blandt andet har anført følgende: ”Aflutningsvis skal præciseres, at der endnu ikke er udmeldt retligt syn og skøn, hvorfor en detaljeret specifikation må afvente dette.” Under disse omstændigheder tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for at afskære indkærede fra at få foretaget et syn og skøn efter retsplejelovens § 196”.*

Ved nævnsbehandlingen har parterne ingen indflydelse på valget af skønsmand, idet Ankenævnets sekretariat udpeger en af de tilknyttede skøns mænd som sagkyndig. Ankenævnet vil altid være opmærksom på eventuelle habilitetsindsigelser, idet de tilknyttede skøns mænd er underlagt samme habilitetsregler som nævnets medlemmer jf. vedtægternes § 10.

Når sekretariatet har udpeget en skønsmand, bliver parterne underrettet, og det sker, at en af parterne protesterer under henvisning til inhabilitet. Ankenævnet er meget lydhør over for den slags indvendinger. Det er et godt princip, at det ikke kun er vigtigt, at der ikke faktisk er tale om nogen form for partiskhed, men at det også er vigtigt, at der ikke er forhold, der kan give en part det indtryk, at en skønsmand ikke er fuldstændig neutral.

Alle sagens parter bliver orienteret om skønsforretningens afholdelse og skal have mulighed for at deltage. Efterfølgende gives der parterne mulighed for at kommentere skønserklæringen, og der vil efter behov være mulighed for efter behov at stille skriftlige, supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Ankenævnet kan efter vedtægternes § 15 bestemme, at syns- og skønsmanden skal deltage i nævns møderne, men ikke under voteringen. Det er dog ikke en regel, der spiller nogen rolle i praksis.

9. Utilgængelige bygningsdele

Det sker ikke sjældent, at den bygningsagkyndige under besigtigelsen af en ejendom støder på bygningsdele, der siden opførelsen har været utilgængelige. Dette gør sig eksempelvis gældende ved lukkede tagkonstruktioner som built-up tage og lignende. Endvidere kan en bygningsdel være gjort utilgængelig. Dette er blandt andet tilfældet, når en bygningsdel ved besigtigelsen er skjult bag fast inventar som eksempelvis skabe eller dækket under fastgjorte tæpper.

I tilstandsrapporten er der gennem en selvstændig rubrik givet den bygningsagkyndige mulighed for at oplyse om utilgængelige bygningsdele samt en beskrivelse af, hvori utilgængeligheden består. Denne rubrik er således en meget central del af tilstandsrapporten, idet den siger noget om, hvorvidt en eller flere bygningsdele har været undtaget den bygningsagkyndiges besigtigelse. Endvidere betragter ejerskifteforsikringsselskaberne de ikke-besigtigede bygningsdele som uden for forsikringens dækningsområde.

Ifølge HE-sekretariatets vejledning til de bygningsagkyndige bør lemmen til krybekælderen være mindst 60 x 70 cm for at det er praktisk muligt at komme ned i krybekælderen og krybekælderen bør være rimelig tør, samt have en højde på mindst 85 cm og lokalt ned til 65 cm. Selv om en lem er mindre end det her nævnte vil den sagkyndige ofte kunne få et indtryk af forholdene ved at se ned i en krybekælder fra lemmen. I j.nr. 066-02 blev der bl.a. klaget over, at fugt i krybekælder ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Indklagede bygningsagkyndig havde i tilstandsrapporten nævnt, at "Krybekælder er ikke besigtiget p.g.a. for ringe højde.", men skønsmanden konstaterede, at det var muligt at besigtige den del af krybekælderen, der lå under adgangslemmen, og at ejendommens fugtproblemer dér var tydelige. Det tagne forbehold kunne under disse forhold ikke medføre ansvarsfrihed for indklagede.

Bygningsdele kan være gjort midlertidigt utilgængelige eksempelvis i forbindelse med opmagasiner af indbo. I j.nr. 127-02 havde den bygningsagkyndige givet følgende kommentarer i tilstandsrapporten: *"Bygningerne har lukkede tagkonstruktioner, hvorfor det ikke er muligt at besigtige den konstruktive opbygning. Der er ingen adgang til skunk- eller tagrum"*. Nævnet lagde til grund, at der faktisk var adgang til tagrum gennem loftslem, og at man herfra kunne få et vist indblik i loftsforholdene. Nævnet lagde endvidere til grund, at når indklagede ikke benyttede sig af denne mulighed skyldtes det, at der var opmagasineret kuffetter, der i et eller andet omfang blokerede for adgangen til loftslemmen. Hertil bemærkede nævnet, at: *"under disse omstændigheder er det forkert i tilstandsrapporten at benytte et udtryk, der må give en læser et indtryk af, at det af bygningsmæssige årsager var umuligt at foretage den normalt meget vigtige besigtigelse af tagrummet. Det skulle i det mindste være beskrevet hvori forhindringen bestod og hvorfor hindringerne ikke kunne fjernes"*. Nævnet fandt imidlertid ikke under den sagsbehandlingsform nævnet anvender, at kunne afgøre om der faktisk havde været en adgangshindring, der kunne begrunde, at tagrummet ikke blev besigtiget via loftslemmen, eller om den manglende besigtigelse omvendt var i modstrid med ordningen, ligesom det ikke kunne afgøres, hvad en besigtigelse i givet fald ville have vist. Ankenævnet afviste derfor at afgøre denne del af sagen, jf. vedtægternes § 2, stk. 2. Men selv om der således skete afvisning understreger sagen, hvor vigtigt det er for den bygningsagkyndige at være omhyggelig i sin beskrivelse af adgangsforholdene til bygningsdele, der holdes uden for besigtigelsen. Viser det sig, at en oplysning om manglende adgang er vildledende, og at en undersøgelse ville have afsløret skader eller nærliggende risiko herfor, vil der være ansvarsgrundlag.

10. Statistik

Ankenævnet modtog 290 klager i 2002, og nævnet afholdt 14 nævnsmøder.

I 2001 modtog Ankenævnet 311 klager og afholdt 15 nævnsmøder.

I 2000 modtog Ankenævnet 45 klager og afholdt 2 nævnsmøder.

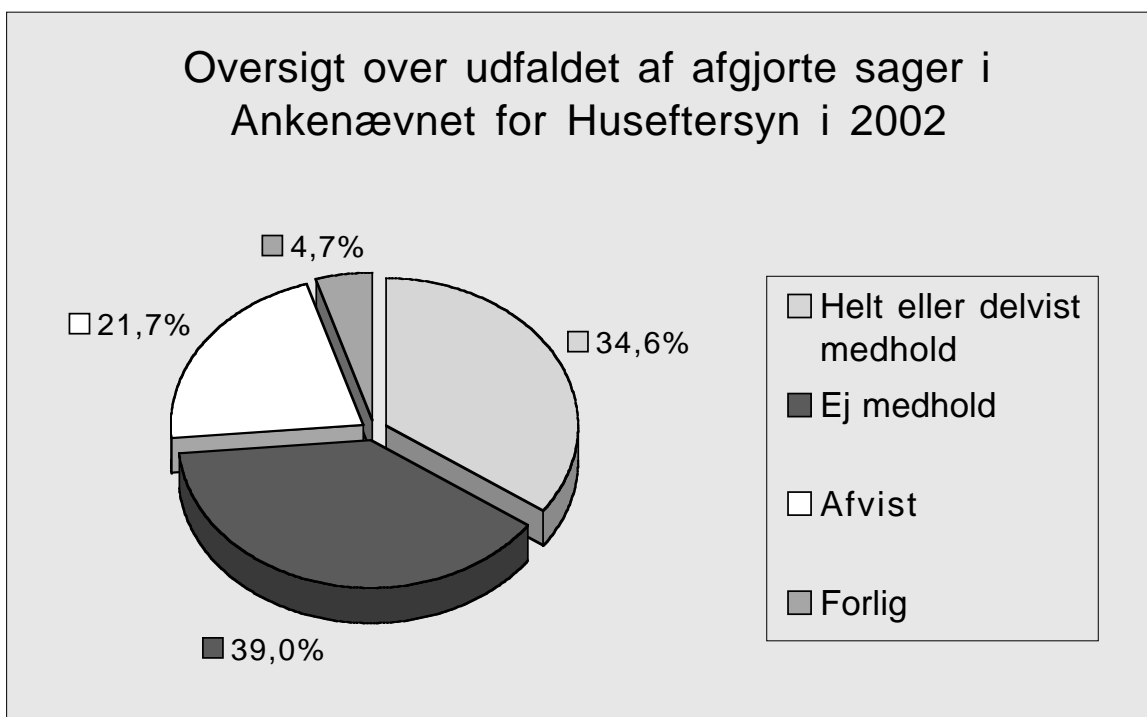
Der er således modtaget 21 færre klager i 2002 i forhold til 2001 svarende til et fald på 7 %.

På de i alt 14 møder i 2002 har nævnet truffet *254 afgørelser*.

På de i alt 17 afholdte nævnsmøder i 2000 og 2001 har nævnet truffet *170 afgørelser*.

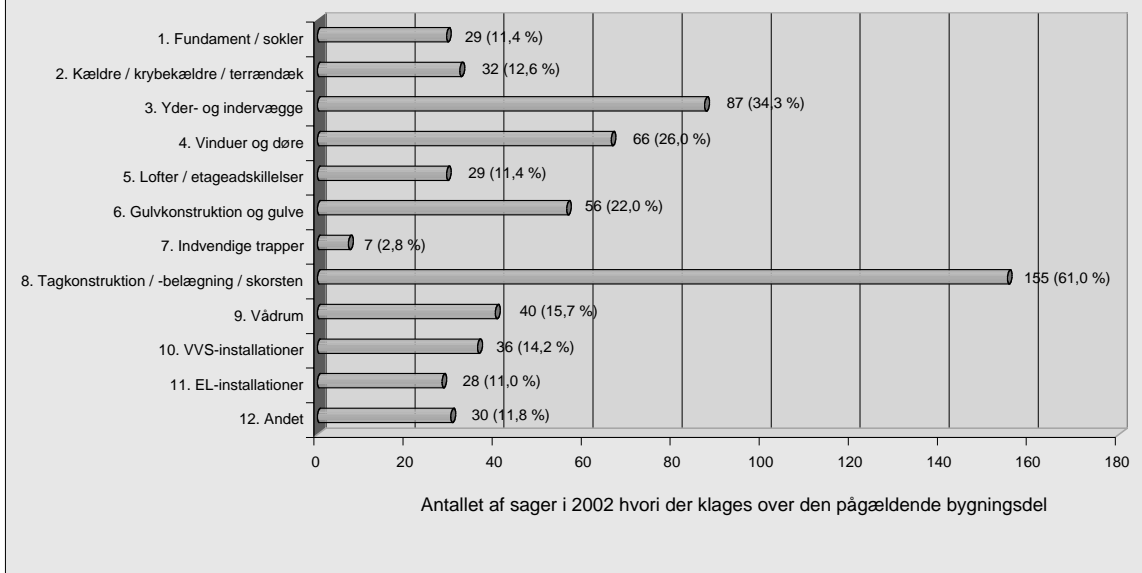
Samlet har nævnet siden oprettelsen truffet afgørelse i *424 sager*.

Nedenstående figurer 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.



Vedrørende udfaldet af sagerne bemærkes, at de sager, hvor klager ved kendelsen helt eller delvist har fået medhold, eller har opnået at få et forlig, udgør 39,3 %, mens de sager, hvor klageren ikke får medhold tilsvarende udgør 39 %.

Oversigt over klager afgjort i Ankenævnet for Huseftersyn i 2002 fordelt på bygningsdele



10.1. Ankenævnets afgørelse følges ikke

I 8 sager afgjort i 2002 har indklagede/dennes forsikringsselskab meddelt, at man *ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse* under henvisning til vedtægternes § 16 stk. 2 samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 6 nr. 11. I 2 af disse sager har forsikringsselskabet dog opfyldt deres del af afgørelsen, mens indklagede ikke har opfyldt. *4 af sagerne er indbragt for domstolene.*

Ud af de 424 afgørelser som Ankenævnet i alt har truffet i 2000, 2001 og 2002 har indklagede/dennes forsikringsselskab i i alt *17 sager* meddelt, at man *ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse*. I 4 af disse sager har forsikringsselskabet opfyldt deres del af afgørelsen, mens indklagede ikke har opfyldt. *11 af sagerne er indbragt for domstolene.*

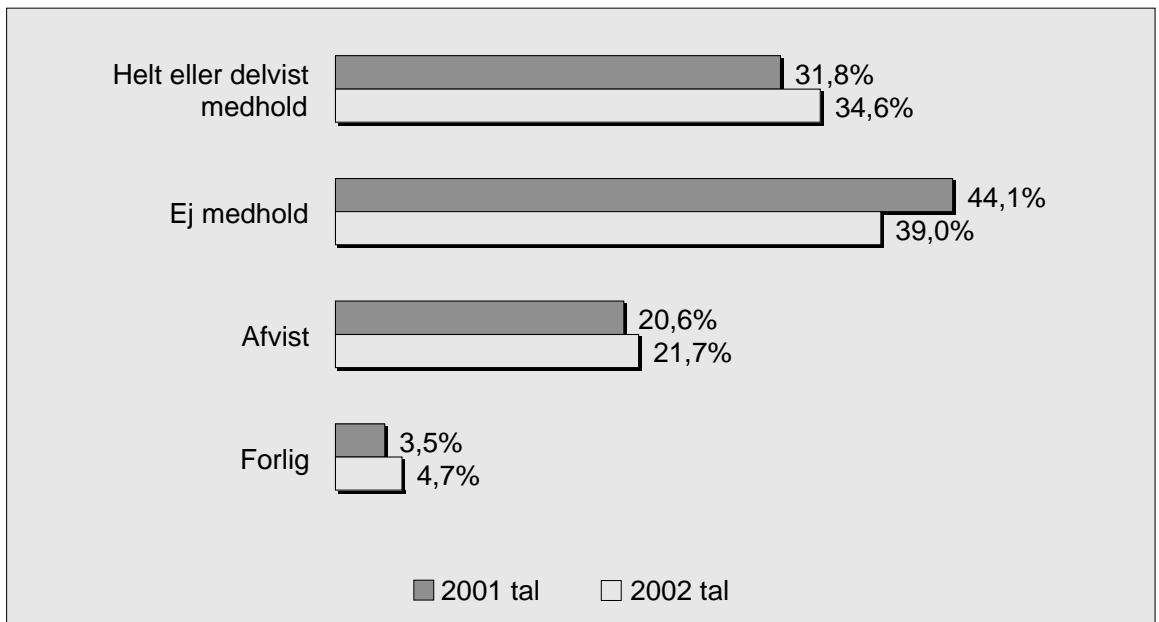
Således efterleves Ankenævnets afgørelser i **96 %** af sagerne.

Ankenævnet har derudover kendskab til 3 sager, der er indbragt for domstolene af klagerne. 2 af sagerne var afvist af Ankenævnet jf. vedtægternes § 2 stk. 2, og i en sag har klager ikke fået medhold.

Den gennemsnitlige sagbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2002 ca. 5,5 måneder.

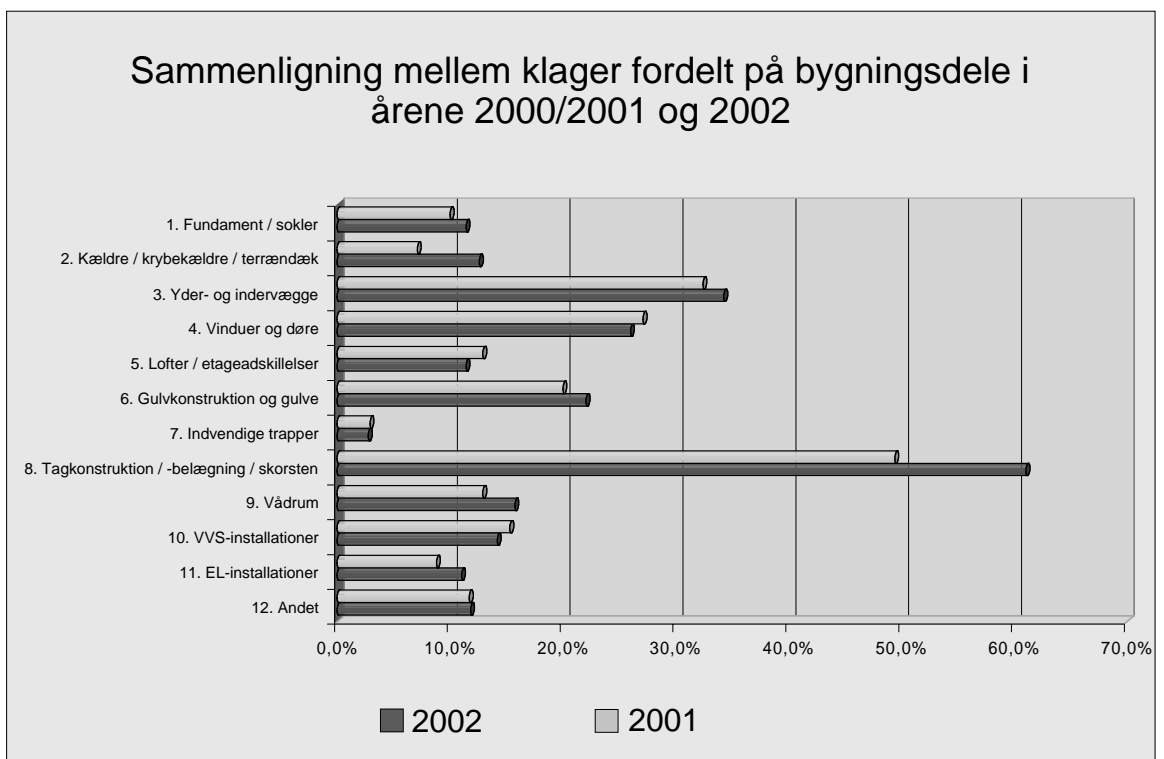
10.2. Sammenligning med 2000/2001

Nedenstående diagram og tabel illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2000/2001 til 2002.



Som det vil ses er der ikke tale om nogen væsentlig forskydning i afgørelsesmønsteret.

Der er dog en stigning i antallet af sager, der efterleves af indklagede/forsikringselskabet med ca. 2 % idet 96,9 % af de sager der blev afgjort i 2002 blev efterlevet mod ca. 95 % i 2000/2001.



10.3. Udfald af sager indbragt for domstolene

J.nr. 073-01 er nu afsluttet med forlig ved retten, idet sagen blev forliget med at indklagede betalte klager 10.575,70 kr. Klager blev ved retten pålagt at betale 5.500 kr. i sagomkostninger til indklagede og at betale 2/3 af udgifterne til syn og skøn ved retten. Det fremgår udtrykkeligt, at retten ikke har taget stilling til omkostninger ved nævnets syn og skøn.

Af nævnets afgørelse af 3. december 2001 fremgår, at nævnet ikke havde kunnet få oplyst, hvad en udbedring af de rådne dele af gulvet ville beløbe sig til. Nævnet fandt at sagen nu måtte afgøres på det foreliggende grundlag og fastsatte erstatningen til skønsmæssigt 40.000 kr. efter fradrag for forbedringer. Indklagede blev pålagt at betale udgifter til syn og skøn med 9.970,15 kr.

Nævnet genoptog efter retsforliget sagen for så vidt angik afgørelsen af omkostningsspørgsmålet og traf følgende afgørelse: *"Efter at være gjort bekendt med udfaldet af retssagen finder nævnet, at det omkostningsbeløb, De skal betale for Ankenævnets udgift til syn og skøn bør nedsættes til en trediedel af 9.970,15 kr. eller kr. 3.323,38"*.

Ankenævnet har ligeledes modtaget oplysning om at j.nr. 038-01 er blevet forliget med, at indklagede betalte klager 35.000 kr. Ved nævnets afgørelse var indklagede fundet erstatningsansvarlig og erstatningen fastsat til skønsmæssigt 100.000 kr. Indklagede blev ligeledes pålagt udgifter til syn og skøn med 5.843,75 kr. Dette beløb blev efter forliget opkrævet hos indklagede og betalt af dennes forsikringsselskab.

Vedtægter for Ankenævnet for huseftersyn

Godkendt af Forbrugerklagenævnet den 13. september 2000

Kompetence

§ 1. Ankenævnet for huseftersyn behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningsagkyndige i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, med de begrænsninger, der følger af denne, samt tager stilling til den bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige, 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 bygningsagkyndiges organisationer (Praktiserende Arkitekters Råd, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Sammenslutningen 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 bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige som syns- og skønsmænd.

§ 8. Ankenævnets medlemmer samt de beskikkede bygningsagkyndige, 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 besvogrede 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 bygningsagkyndige, 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 bygningsagkyndige, der opfordres til at fremkomme med sit svar inden for en frist på 14 dage efter modtagelsen.

Den bygningsagkyndiges forsikringsselskab orienteres samtidig om klagen. Når sekretariatet har modtaget svar fra den bygningsagkyndige, 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 forbruger-repræsentant 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 bygningssagkyndige, dennes ansvarsforsikringsselskab, såfremt ansvars-forsikringsselskabet er inddraget i sagen, samt Sekretariatet for Huseftersynsordningen 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 indgæet 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 bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndiges organisationer samt Forsikring & Pension.

