

# Indholdsfortegnelse

|   | Side      |
|---|-----------|
| <b>Formandens beretning</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1. Ankenævnets historiske baggrund  |           |
| 1.2. Ankenævnets medlemmer  |           |
| 1.3. Sekretariatets ansatte   |           |
| 1.4. Sekretariatets aktiviteter   |           |
| 1.5. Ankenævnets hjemmeside   |           |
| <b>2. Ankenævnet for Huseftersyns nye regelgrundlag fra 1. oktober 2004</b>                                       | <b>8</b>  |
| 2.1. Ankenævnet skifter vedtægterne ud med regler   |           |
| 2.2. Væsentlige ændringer   |           |
| 2.3. Fordeling af syns- og skønsomkostninger  |           |
| <b>3. Bevissikring</b>  | <b>11</b> |
| <b>4. Skønserklæring fra Ankenævnet i forhold til skønserklæring i forbindelse med retssag</b>                    | <b>14</b> |
| <b>5. Omkostningsfordeling ved tilbagekaldelse af klagen efter at der er afholdt syn og skøn</b>                  | <b>16</b> |
| <b>6. Generelle eller specifikke forbehold</b>  | <b>18</b> |
| <b>7. Når de påklagede forhold er omtalt i købsaftalen</b>  | <b>20</b> |
| <b>8. Afgjorte sager i 2004 af særlig interesse</b>   | <b>21</b> |
| <b>9. Statistik</b>   | <b>23</b> |
| 9.1. Efterlevelse   |           |
| 9.2. Sammenligning med 2003/2004  |           |
| <b>Bilag 1: Ankenævnets regler</b>  | <b>26</b> |
| <b>Bilag 2: Notat vedrørende fordeling af omkostninger til syn og skøn i sager ved Ankenævnet for Huseftersyn</b> | <b>33</b> |
| <b>Bilag 3: Klageskema</b>  | <b>35</b> |



## Formandens beretning

Med udgangen af marts 2004 fratrådte Hans Henrik Brydesholt som formand for Ankenævnet for Huseftersyn. Brydesholt havde været formand for nævnet siden oprettelsen af dette i november 2000. Brydesholts meget store betydning for huseftersynsordningen og Ankenævnet er almindeligt anerkendt, så jeg vil i denne sammenhæng indskrænke mig til at bemærke, at Brydesholt efterlod sig et engageret og indsigtfuldt nævn. Det har været mig en lærerig fornøjelse at overtage pladsen som formand og deltage i dette spændende arbejde.

Med udgangen af marts måtte Ankenævnet også sige farvel til cand. polit. Kåre Emtoft, der ligesom Brydesholt og de øvrige nævnsmedlemmer havde været med fra Ankenævnets oprettelse.

Jeg takker på Ankenævnets vegne Hans Henrik Brydesholt og Kåre Emtoft for deres store bidrag til etableringen og udviklingen af et velfungerende nævn.

Kåre Emtoft, der var udpeget af Forbrugerrådet, er blevet afløst af cand. techn. soc. Anders Hjorth Jensen og cand. jur. Sonny Kristoffersen, der fungerer som nævnsmedlemmer på skift.

De nævnte udskiftninger af nævnets medlemmer har, som det måtte forventes, ikke medført nogen ændringer af betydning i nævnets praksis og de retningslinjer, der følges i afgørelserne.

Der er i 2004 sket visse formelle ændringer i grundlaget for Ankenævnet. Pr. 1. oktober har Ministeriet for Familie- og Forbrugeranliggender godkendt nye regler for Ankenævnet. De involverede organisationer etablerede samtidig Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn, der fra den 1. januar 2005 træffer de overordnede beslutninger om driften af Ankenævnet.

Som det fremgår af årsberetningens statistiske afsnit har Ankenævnet i 2004 modtaget 307 klager, hvilket er det højeste antal siden 2001. Det er på den baggrund meget tilfredsstillende, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra modtagelsen af klageskemaer til afsendelsen af Ankenævnets afgørelse fortsat er ca. 6 måneder. Det skal dog i den forbindelse bemærkes, at det er bekymrende, at Ankenævnets sagsbehandlingstid i nogle tilfælde forsinkes som følge af, at ekspeditionstiden i et mindre forsikringssselskab forekommer urimeligt langsomt. Det er selvsagt af afgørende betydning for huseftersynsordningens succes og gennemslagskraft, at alle involverede aktører arbejder så professionelt og hurtigt som muligt.

Mønsteret i Ankenævnets afgørelser forekommer fortsat konstant. Der er dog i 2004 lidt færre klager (26,4% mod 33,6% i 2003), der har fået helt eller delvist medhold. Efterlevelseshøjden er som forrige år høj (82%), og det er selvsagt fortsat en målsætning for Ankenævnet, at antallet af efterfølgende retssager kan holdes nede på det samme lave niveau.

Årsberetningen indeholder ligesom de forrige årsberetninger en gennemgang af praksis vedrørende særlige problemstillinger. Det er mit håb, at disse oplysninger kan være til nytte for såvel forbrugerne, de bygningsagkyndige som for forsikringssselskaberne.

Jeg vil afslutningsvis takke nævnets medlemmer og sekretariatet for deres engagement og store arbejdsindsats. Det er ikke mindst takket være sekretariatets fortrinlige sagsforberedelse, at det har været muligt at opretholde en rimelig sagsbehandlingstid trods et stigende antal sager.



Mogens Kroman

Formand for Ankenævnet for Huseftersyn



# 1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn

## 1.1. Ankenævnets historiske baggrund

Ankenævnet for Huseftersyn blev i 2000 oprettet i medfør af den daværende § 12 i lov om Forbrugerklagenævnet.

Den 13. september 2000 godkendte Forbrugerklagenævnet Ankenævnet for Huseftersyns' oprindelige vedtægter. Godkendelsen udløb den 30. september 2004 efter at have været forlænget af Økonomi- og Erhvervsministeren siden den oprindelige udløbsdato, den 31. december 2003.

I henhold til den gældende Lov om forbrugerklager § 5 kan Økonomi- og Erhvervsministeren godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- og ankenævn, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Lov om forbrugerklager er efterfølgende lagt over til Ministeren for Familie- og Forbrugeranliggender, der den 1. oktober 2004 godkendte nye regler og vedtægter for Ankenævnet for Huseftersyn. Godkendelsen er gældende frem til 30. september 2007.

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.

Pr. 1. oktober 2004 består Ankenævnets regelgrundlag af såvel **Regler** for Ankenævnet for Huseftersyns virke og ansvar for udenretlig bilæggelse af tvister samt **Vedtægter** for Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn.

## 1.2. Ankenævnets medlemmer

Ankenævnets formand og medlemmer er:

### Formand

Forhenværende landsdommer Hans Henrik Brydensholt (Frem til 31. marts 2004)  
Landsdommer Mogens Kroman (Fra 1. april 2004)

### Medlemmer

#### Udpeget af Forbrugerrådet

Cand. polit. Kåre Emtoft (Frem til 31. marts 2004)

Cand.techn.soc. Anders Hjorth Jensen/ Cand. jur. Sonny Kristoffersen  
(Alternierende. Fra 1. april 2004)

#### Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Cand. polit. Allan Malskær

#### Udpeget af de bygningsagkyndiges organisationer

Arkitekt Finn Zeuthen

#### Udpeget af Forsikring og Pension

Cand. jur. Henrik Nielsen

Ankenævnets suppleanter:

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening  
Sekretariatschef Jørn Bitsch

Udpeget af de bygningsagkyndiges organisationer  
Arkitekt Michael Madsen

Udpeget af Forsikring og Pension  
Juridisk konsulent Lis Sonne Mogensen

### **1.3. Sekretariatets ansatte**

Sekretariatets ansatte er:

Sekretariatschef, cand.jur. Lene Holten Petersen

Cand. jur. Helle Birch Nielsen

Cand. jur. Christian Suhr

Sekretær Christel Boll (Frem til 31. januar 2004)

Sekretær Liselotte Lundberg (Fra 1. februar 2004)

Student Kasper Rosenstand

### **1.4. Sekretariatets aktiviteter**

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

Ankenævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- Årligt møde med syns- og skønsmændene
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Erfa-gruppemøder med andre ankenævn
- Undervisning på diverse seminarer/kurser
- Deltagelse i Forbrugerstyrelsens arbejde om udvikling og etablering af en serviceportal for klager

Endvidere har sekretariatet i 2004 udarbejdet en vejledning til brug for Ankenævnets syns- og skønsmænd.

Yderligere har der fortsat i 2004 i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen, Kammeradvokaten samt organisationerne bag nævnet været arbejdet med etablering af Ankenævnet som en forening, herunder udarbejdelse af vedtægter for foreningen. Dette arbejde er mundet ud i etableringen af Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn pr. 1. januar 2005. Der er med etableringen af foreningen og bestyrelsen for denne skabt et organ, der kan træffe de overordnede beslutninger om driften af Ankenævnet på organisationernes vegne.

Erhvervs- og Byggestyrelsen betinger deres driftstilskud til Ankenævnet af, at der indgås en resultatkontrakt med styrelsen, hvor den anden kontraktspart er Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn.

Endelig har sekretariatet i 2004 arbejdet med de nye regler for Ankenævnet, som blev godkendt pr. 1. oktober 2004. Det, der nu betegnes som regler, svarer til det, der tidligere blev betegnet som vedtægter, idet det bemærkes, at vedtægterne nu regulerer foreningen.

### **1.5. Ankenævnets hjemmeside**

På Ankenævnets hjemmeside [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk) findes oplysninger om nævntes virke, regler, vedtægter, klageskema, årsberetninger samt ikke mindst Ankenævnets afgørelser. For så vidt angår afgørelserne er der mulighed for fritekstsøgning.

Endvidere er det muligt at hente anonyme skønserklæringer direkte fra hjemmesiden under menupunktet "Nævnsafgørelser".

Såfremt der er knyttet en skønserklæring til en sag, vil dette fremgå direkte af sagen.

Funktionen fungerer dog kun i sager med skønserklæringer udarbejdet fra medio juni 2003. I de øvrige sager kan den anonymiserede erklæring rekvireres i papirform hos sekretariatet.

## 2. Ankenævnet for Huseftersyns nye regelgrundlag fra 1. oktober 2004

### 2.1 Ankenævnet skifter vedtægterne ud med regler

Som omtalt under kapitel 1, godkendte Ministeren for Familie- og Forbrugeranliggender den 30. september 2004 "Regler for Ankenævnet for Huseftersyns virke og ansvar for udenretlig bilæggelse af tvister".

Klager dateret frem til 30. september 2004 bliver behandlet efter **vedtægterne** godkendt 13. september 2000, mens klager dateret den 1. oktober 2004 eller senere behandles efter **reglerne** godkendt for perioden 1. oktober 2004 til 30. september 2007.

### 2.2 Væsentlige ændringer

Indledningsvis bemærkes, at klagegebyret er sat op fra 250 kr. til 275 kr.

Hidtil har alle afgørelser, der er lagt ud på nævnets hjemmeside, været fuldstændig anonymiseret. Med de nye regler er dette ændret således, at den bygningssagkyndiges navn alene anonymiseres, når klager ikke har fået medhold i klagen. Klagers navn anonymiseres fortsat i alle sager.

Endvidere skal Ankenævnet på hjemmesiden offentliggøre en liste med navne på de bygningssagkyndige, som ikke inden 30 dage efter afgørelsens dato efterlever nævnets afgørelser eller har givet meddelelse om, at de ikke vil efterleve nævnets afgørelser. Såfremt en afgørelse er indbragt for retten, kan offentliggørelse dog ikke ske, før endelig afgørelse fra retten foreligger.

Såfremt der er sket offentliggørelse af navnet på en bygningssagkyndig, og afgørelsen efterfølgende efterleveres, skal oplysningerne om den bygningssagkyndige slettes fra listen. Det er bestemt, at oplysninger om en sag ikke kan fremgå af listen i mere end et år.

### 2.3 Fordeling af syns- og skønsomkostninger

I henhold til vedtægterne gældende frem til 30. september 2004 skete fordelingen af syns- og skønsomkostninger i henhold til § 14, stk. 2, således, at hvis det for klagens afgørelse i Ankenævnet har: *"...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."*

I **reglerne** gældende fra 1. oktober 2004 er omkostningsfordelingen reguleret i § 15, stk 1, 2 og 3, hvorefter Ankenævnet kan beslutte, at en klager skal betale omkostninger for Ankenævnets udgifter til syn og skøn, jf. § 10, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen. Efter stk. 2, kan de i stk. 1 nævnte omkostninger ikke overstige 3.500 kr. inkl. moms.

Det følger af reglernes § 15, stk. 3, at nævnet kan beslutte, at de bygningssagkyndige efter anden aftale, skal betale omkostninger, som er forbundet med behandlingen af den konkrete sag, herunder for udgifter til syn og skøn. Der blev derfor på Ankenævnet for Huseftersyns møde den 3. november 2004 vedtaget et notat, der vedrører fordeling af omkostninger til syn og skøn med følgende indhold:



*"I reglerne for Ankenævnet for Huseftersyn, godkendt af Ministeren for Familie- og Forbrugeranliggender, er der i § 15 stk. 3 givet nævnet hjemmel til at beslutte, at de bygnings-sagkyndige efter anden aftale, skal betale omkostninger, som er forbundet med behandlingen af den konkrete sag, herunder for udgifter til syn og skøn.*

*Ved nærværende notat redegøres for Ankenævnets fordeling af omkostningerne til syn og skøn.*

*Indledningsvis bemærkes at de gennemsnitlige omkostninger til syn og skøn ved Ankenævnet p.t. er ca. 7.500 kr., jf. de interne retningslinier Ankenævnets skønsmænd afregnes efter.*

*Ankenævnet træffer i forbindelse med bedømmelsen af sagen beslutning om fordeling af omkostningerne til syn og skøn mellem parterne.*

*Ankenævnet kan jf. reglernes § 15 stk. 1 beslutte, at klager skal betale omkostninger for Ankenævnets udgifter til syn og skøn såfremt der ikke gives klager medhold i klagen. Omkostningerne kan ikke, jf. § 15 stk. 2, overstige 3.500 kr. inkl. moms.*

*Udgangspunktet er, at indklagede pålægges udgifter til syn og skøn såfremt klager får medhold i klagen.*

*Ankenævnet vurderer i forbindelse med sagens behandling på nævnsmøde om der er tale om en sag, hvor klager kan siges i det væsentlige at have fået medhold.*

*Under henvisning til konkrete omstændigheder, f.eks. når ingen af parterne kan siges i det væsentlige, at have fået medhold i sagen kan Ankenævnet vælge, at dele syns- og skønsomkostningerne mellem parterne, dog således, at klager aldrig betaler mere end 3.500 kr. jf. ovenfor. Udgør halvdelen af udgiften mere end 3.500 kr. afholder indklagede i disse tilfælde, som udgangspunkt, det resterende beløb op til den faktiske udgift.*

*I nogle af de sager hvor Ankenævnet gør mindstegrænsen gældende (se notat herom af 8. maj 2001) og således afgør sagen med, at indklagede ikke kan pålægges at betale et erstatningsbeløb, kan Ankenævnet efter en nærmere vurdering beslutte, at den bygnings-sagkyndige helt eller delvist skal pålægges udgifterne til syn og skøn såfremt der har været tale om en tilstandsrapport behæftet med sådanne fejl eller andre forhold, der med rimelighed har kunnet begrunde, at klageren har rejst sagen.*

*Ovenstående retningslinier afskærer ikke Ankenævnet fra i andre konkret begrundede tilfælde at foretage en anden fordeling. Begrundelsen skal dog tydeligt fremgå af afgørelsen.*

*Forliges sagen med sekretariatets og/eller skønsmandens mellemkomst og indgår omkostningerne til syn og skøn ikke i forliget vil nævnet, i forbindelse med, at forliget bliver forelagt nævnet, tage stilling til fordeling af skønsomkostningerne.*

*Udgangspunktet er ligesom ovenfor, at indklagede pålægges omkostningerne, hvis klager med forliget kan siges i det væsentlige at have fået medhold i sin klage.*

*Ved fordeling af omkostninger ved forlig kan der lægges vægt på om forliget har samme indhold som et eventuelt tidligere forligstilbud fra indklagede fremsat inden indbringelsen af klage/afholdelse af syn og skøn. I disse tilfælde vil udgangspunktet være, at klager bærer omkostningerne med max. 3.500 kr.*

*Da en sag kan forliges på et grundlag, hvorpå der ikke kan træffes afgørelse, kan omkostninger-*

ne dog fordeles anderledes efter en konkret vurdering.

*I sjældnere tilfælde kan Ankenævnet efter sagens behandling på nævnsmøde foreslå en forligsmæssig løsning af sagen. Samtidig vil nævnet med udgangspunkt i forslaget tage stilling til fordelingen af omkostningerne til syn og skøn. Udgangspunktet herfor vil være ovenstående principper samt en konkret vurdering af sagen*

*I enkelte sager kan nævnet, uanset at sagen afvises, beslutte at pålægge en af parterne omkostningerne til syn og skøn. I disse sager vil omkostningerne blive fastsat efter en helt konkret vurdering, idet der kan lægges vægt på, at den ene af sagens parter med sine (e.v.t. urigtige/fortiede) oplysninger inden syn og skøn har givet anledning til, at der afholdes syn og skøn forgæves.”*

### 3. Bevissikring

Det er oftest klagers ønske at få de forhold, der er klaget over, udbedrede eller udskiftede hurtigst muligt.

Hvis klager tillige har en ejerskifteforsikring, og selskabet evt. har givet tilsagn om dækning af forholdet samt anerkendt evt. indhentet tilbud fra klager, får klager (forsikringstager) sommetider meddelelse om, at arbejdet kan iværksættes og faktura indsendes til selskabet, når reparation el. udskiftning er foretaget.

Ønsker en klager også at klage over samme forhold i relation til tilstandsrapporten – fordi der typisk er en selvrisiko - forringer han beviset for forholdenes tilstand på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, såfremt han lader disse udbedre eller udskifte, inden Ankenævnet behandler sagen - med risiko for at sagen afvises.

Klager bør derfor snarest muligt indgive klage over tilstandsrapporten efter at skaderne er opdaget - samt inden skaderne er udbedrede eller udskiftede – og evt. samtidig indgive anmeldelse til ejerskifteforsikringen (evt. husforsikringen) for bl.a. at sikre sit bevis hurtigst muligt.

I nogle af Ankenævnets sager er de forhold, der bliver klaget over, udbedrede eller ændrede.

Der er typisk tale om, at forholdene er udbedrede allerede før, at klagen blev indgivet til Ankenævnet. I nogle tilfælde er forholdene alene delvist udbedrede, mens der i andre tilfælde kan være tale om, at forholdene under forberedelsen af sagen bliver udbedrede eller udskiftede.

Forskelligt fra ovennævnte situation er tilfælde, hvor klager *ikke ønsker syn og skøn gennemført* i forbindelse med sagsbehandlingen.

I klageskemaet skal klager således oplyse, om de forhold man ønsker at reklamere over, er udbedrede. Sekretariatet vurderer imidlertid altid, om der skal udmeldes syn og skøn, når de indledende høringsrunder er afsluttede.

Et syn og skøn har navnlig til formål at tilvejebringe et bevismæssigt grundlag for afgørelse af sagen. Et syn og skøn omfatter således en besigtigelse af ejendommen – ”syn”, dels en vurdering heraf – ”skøn”.

Såfremt forholdene er helt eller delvist ændrede, bliver klager anmodet om at sende evt. farvefotos og anden dokumentation (som f.eks. taksatorrapport) for forholdene som de var på tidspunktet for den bygningsagkyndiges huseftersyn.

Det vil som udgangspunkt ikke være formålstjenligt at udmelde syn og skøn, hvis forholdene er blevet udbedrede m.m. I så fald fremtræder forholdene ikke som da den bygningsagkyndige besigtigede ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Hvis klagepunkterne er udbedrede allerede inden klagen blev indbragt for Ankenævnet, vil nævnet som altovervejende udgangspunkt finde, at syn og skøn ikke kan bidrage yderligere til sagens oplysning og afvise denne fra nævnsbehandling.

Således **j.nr. 153-01**, hvor Ankenævnet lagde vægt på, at det ikke var muligt at konstatere klageforholdene, der var udbedrede eller fjernede. Klagerne var enige i, at det var formålsløst at foretage syn og skøn i sagen. Ankenævnet fandt herefter sagen uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform nævnet anvender, og sagen blev derfor afvist fra nævnsbehandling jf. de dagældende vedtægters § 2 stk. 2.

Ligeledes kan nævnes **j.nr. 4044**, hvori der var klaget over gulvkonstruktionen og gulv i soveværelse i et sommerhus. Klager oplyste, at forholdene var udbedrede og at der var bygget et nyt sommerhus. Der var ikke forelagt anden dokumentation eller fotos.

Sagen blev afvist med følgende begrundelse: *"Under henvisning til, at der efter det oplyste er bygget et helt nyt sommerhus har Ankenævnet ikke fundet, at en syns- og skønserklæring ville bidrage yderligere til sagens oplysning. Sagen findes herefter bevismæssigt uegnet til behandling i Ankenævnet og sagen afvises jf. vedtægternes § 2 stk. 2."*

I en del tilfælde, hvor forholdene er udbedrede, indsender klager fotos og evt. andre oplysninger om forholdenes beskaffenhed på tidspunktet for indklagedes besigtigelse i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Ankenævnet har i sådanne sager ligeledes oftest afvist at behandle sagen. Følgende sager illustrerer dette:

I **j.nr. 4237** var forholdene udbedrede, og klager havde indsendt fotos og korrespondance med ejerskifteforsikringsselskabet. Ankenævnet udtalte i den anledning bl.a.: *"Da forholdene allerede er udbedrede, finder nævnet – uanset de indsendte fotos og oplysninger – at sagen er bevismæssigt uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform Ankenævnet anvender. Sagen afvises derfor i henhold til vedtægternes § 2 stk. 2."*

Der henvises endvidere til eksempelvis **j.nr. 4103**, **j.nr. 3188** samt **j.nr. 3248**. I sidstnævnte sag, hvor forholdet var udbedret, havde klager, der havde reklameret over, at gulv i stuen gyngede mellem fer og not samlingen, indsendt en udboret klods fra gulvet. Uanset den indsendte prøve fra gulvet fandt nævnet sagen bevismæssigt uegnet til behandling og afviste sagen jf. vedtægternes § 2 stk. 2.

I **j.nr. 4181** havde klager oplyst, at forholdene var udbedrede og havde indsendt fotos af forholdene, der var optaget under arbejdet med udbedringen. Ankenævnet udtalte i den anledning bl.a. at *"De indsendte fotos dokumenterer således ikke hvordan forholdene så ud på tidspunktet for indklagedes besigtigelse. Allerede af den grund afvises sagen ifølge vedtægternes § 2 stk. 2 under henvisning til usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger."*

Endelig kan nævnes **j.nr. 4084**, hvor hovedparten af forholdene var udbedrede, henholdsvis udskiftede. Under sagsbehandlingen havde klager fastholdt at få taget udbedret, selv om sekretariatet forinden havde oplyst klager om, at udbedring af forholdet stillede ham bevismæssigt ringere. Klager havde indsendt diverse oplysninger og fotos. Ankenævnet fandt – uanset de indsendte oplysninger og fotos – at sagen var bevismæssigt uegnet til nævnsbehandling og afviste den jf. vedtægternes § 2 stk. 2. Klagerne anmodede om at få genoptaget sagen. Nævnet imødekom imidlertid ikke anmodningen med henvisning til følgende: *"Ankenævnet finder ikke, at der er fremkommet nye oplysninger i sagen eller, at der i øvrigt foreligger særlige omstændigheder, der efter vedtægternes § 18 kan begrunde genoptagelse, hvorfor anmodning om genoptagelse ikke kan imødekommes. Såfremt De [klageren] ønsker at forfølge sagen, må dette ske gennem sagsanlæg ved domstolene."*

Ankenævnet har i nogle sager, hvori forholdene var udbedrede, ligeledes lagt vægt på, at det ikke var muligt at undersøge det påklagede forhold og har efter de foreliggende oplysninger ikke fundet det sandsynliggjort, at indklagede har begået en ansvarspådragende fejl ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Se hertil **j.nr. 086-02** og **j.nr. 103-02**.

I visse sager har Ankenævnet fremsat forligsforslag, således f.eks. **j.nr. 2157**: hvori parterne indgik forlig. Ankenævnet udtalte bl.a.: *"... Nævnet har ikke fundet, at en syns- og skønserklæring ville bidrage yderligere til sagens oplysning, idet de påklagede forhold ifølge klagers oplysninger er udbedrede. Under henvisning hertil finder nævnet – uanset de indsendte oplysninger og fotos – at sagen er bevismæssigt uegnet til afgørelse under den sagsbehandlingsform nævnet anvender, hvorfor man er indstillet på at afvise sagen jf. vedtægternes § 2 stk. 2, således at sagen i givet fald må afgøres gennem almindeligt sagsanlæg. Under hensyn til den usikkerhed, der vil være om udfaldet af et eventuelt sagsanlæg og størrelsen af det omtvistede beløb, finder nævnet, at det kan være i begge parter interesse nu at få en forligsmæssig løsning. Man skal derfor foreslå at sagen afgøres ved at indklagede til fuld og endelig afgørelse betaler 4.750 kr. til klageren ... Såfremt forlig ikke indgås vil sagen blive afvist."*

Nævnet har dog i enkelte, særlige tilfælde statueret ansvar for indklagede, selv om syn og skøn ikke fandtes at være formålstjenligt, da forholdene var udbedrede. Dette var tilfældet for **j.nr. 3144**, hvori nævnet udtalte: *"Ankenævnet lægger til grund, at taget ved tilstandsrapportens udarbejdelse var med 15 revnede tagplader, der udgjorde en betydelig del af hele taget, uden at det gav sig udslag i nogen bemærkning i rapporten. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at indklagede ikke ved at udvise den tilstrækkelige omhu kunne have bemærket tagets tilstand. Indklagede har derfor handlet ansvarspådragende. ... Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til kr. 8.000,00. Uanset at beløbet er i underkanten af de beløb, hvor Ankenævnet normalt udmåler erstatning, findes dette, under hensyn til skadens karakter, at burde ske i nærværende sag."* Der henvises ligeledes til **j.nr. 030-00**.

## 4. Skønserklæring fra Ankenævnet i forhold til skønserklæring i forbindelse med retssag

I størstedelen af de sager, der indbringes for Ankenævnet, og hvor forholdene ikke er udbedrede m.m., afholdes syn og skøn i hvilken forbindelse der bliver udmeldt en skønsmand i henhold til reglerne (tidligere vedtægterne).

Ankenævnets skønsmænd er - udover anden faglig relevant baggrund - alle beskikkede bygnings-sagkyndige.

Ved afholdelse af syn og skøn i nævnsregi er det altid skønsmanden selv der under skønsforretningen – efter at have gennemgået sagens bilag og drøftet sagen med parterne – formulerer de spørgsmål, som skal besvares for at få grundlag for at beskrive de forhold, der er klaget over. Der anvendes ikke spørgetemaer fra parterne/parternes advokat o. lign. Ved retligt syn og skøn er det derimod parterne, der selv fastsætter de spørgsmål, skønsmanden skal besvare – skønstemaet.

Som et udslag af officialprincippet, som nævnet er undergivet, og som betyder, at det er nævnet, som skal sørge for at få sagens faktiske omstændigheder oplyst, kan skønsmanden af egen drift påpege åbenbare grove fejl og forsømmelser som han måtte finde, at Ankenævnet bør være bekendt med.

Ankenævnets skønsmænd kan endvidere udtale sig ud fra en faglig standard om, hvorvidt der er begået fejl og forsømmelser, mens nævnet foretager den endelige juridiske og fagmæssige vurdering af sagen.

Endelig kan skønsmanden med nævnsformandens tilslutning tage initiativ til og mægle forlig mellem parterne.

Ankenævnets syn og skøn adskiller sig således juridisk fra domstolenes særligt lovbaserede syn og skøn på en række felter.

Der henvises endvidere til årsberetningen for 2002.

Ankenævnet har i løbet af 2004 skulle tage stilling til, om foreliggende skønserklæringer, der allerede var udarbejdet i retligt regi, kunne anvendes under sagsbehandlingen for nævnet og senere lægges til grund ved afgørelsen.

I den forbindelse har nævnet bl.a. lagt vægt på, om den udmeldte skønsmand i retligt regi er beskikket bygnings-sagkyndig, om den indklagede bygnings-sagkyndige har haft mulighed for at deltage i skønsforretningen (som indstævnt eller procestilvarslet), om den indklagede bygnings-sagkyndig har haft lejlighed til at udtale sig om indholdet af skønserklæringen samt om alle de påklagede forhold for nævnet er medtaget under skønsforretningen, herunder om der er angivet specifikke overslag og evt. forbedringsværdi for de enkelte klageforhold.

I **j.nr. 3209** var der klaget over, at den bygnings-sagkyndige i tilstandsrapporten havde anført, at der intet var at bemærke vedrørende vvs-installationer, og at der alene var anført, at gulvvarmetypen var "plastslanger". Klager mente, at der skulle være givet en anden kategorisering af gulvvarmeslangerne, da disse var uegnede til fremførsel af varmt vand samt at den bygnings-sagkyndige skulle have bemærket samme tvivlsomme egenskaber for plastslangerne. Ved

sagens indbringelse for Ankenævnet var det påklagede forhold under afhjælpning, dog forelå stykker af gulvvarmeslangen. Klagers advokat henviste imidlertid til en foreliggende syns- og skønserklæring, der var udarbejdet i henhold til RpL § 343 – isoleret bevisoptagelse. Den pågældende skønsmand var beskikket bygnings-sagkyndig, og den nu indklagede bygnings-sagkyndig repræsenteret ved advokat var indkaldt og havde deltaget i syn og skøn. Skønstemaet var gennemgået med den indklagede bygnings-sagkyndig. Endelig var der i skønserklæringen taget stilling til, om forholdet kunne konstateres ved en visuel gennemgang uden brug af destruktive indgreb ved en beskikket bygnings-sagkyndiges besigtigelse af ejendommen samt anslået udbedringsudgifter herfor. Ankenævnet udtalte i den anledning bl.a.: *"Indledningsvis bemærkes at Ankenævnet har fundet at kunne træffe afgørelse i nærværende sag uden indhentelse af syns- og skønserklæring i Ankenævnets regi. Der foreligger i sagen e[n] syns- og skønserklæring udarbejdet efter Retsplejelovens § 343 af beskikket bygnings-sagkyndig ..."* Indklagede blev i sagen ikke pålagt ansvar.

Heroverfor kan nævnes **j.nr. 4195** (ej afgjort p.t.), hvor der henvises til en udenretlig syns- og skønserklæring i forbindelse med en sag mellem klagerne og ejerskifteforsikringsselskabet. Af sagens oplysninger fremgår, at den indklagede bygnings-sagkyndig ikke haft mulighed for at deltage i skønforretningen, ligesom han heller ikke havde haft lejlighed til at udtale sig om indholdet af skønserklæringen. På baggrund heraf fandt Ankenævnet ikke, at den udenretlige skønserklæring kunne anvendes som grundlag for nævnets afgørelse i sagen, og der blev efterfølgende iværksat syn og skøn i nævnsregi.

Endvidere kan henvises til **j.nr. 291-01**, **j.nr. 2237**, **j.nr. 030-01** samt **j.nr. 023-00**, hvor der i alle sager havde været afholdt udenretligt syn og skøn vedrørende sag mod sælger, og hvori alene klageren (køber) og sælger af ejendommen havde deltaget. I **j.nr. 291-01** og **j.nr. 2237** ønskede klagerne endvidere ikke syn og skøn afholdt under nævnssagen. I alle tilfælde afviste Ankenævnet at behandle sagerne jf. de dagældende vedtægters § 2 stk. 2.

## 5. Omkostningsfordeling ved tilbagekaldelse af klagen efter at der er afholdt syn og skøn

Som tidligere omtalt i årsberetningen 2000/2001, vil Ankenævnet allerede sammen med klageskemaet anmode en klager om at underskrive en erklæring om, at han er indforstået med, at der eventuelt afholdes syn og skøn i sagen. Samtidig orienteres klager om de nærmere retningslinier for fordelingen af omkostningerne til syn og skøn i forbindelse med, at nævnet træffer afgørelse i sagen.

Det fremgår af nævnets regler, at en klager maksimalt kan blive pålagt at betale 3.500 kr. til syn og skøn, hvorimod indklagede kan pålægges det fulde beløb – hidtil typisk 7.000 – 8.000 kr.

Når Ankenævnet efter den indledende sagsbehandling udmelder syn og skøn i en sag, orienteres klager ved kopi af udmeldelsesbrevet til skønsmanden. Klager er derfor gjort bekendt med, at han kan forvente en henvendelse fra skønsmanden med henblik på at aftale et tidspunkt for skønsforretningen.

Klager har således gennem hele den forberedende sagsbehandling og inden udmeldelse af syn og skøn mulighed for at meddele, at han ikke ønsker syn og skøn alligevel, ønsker sagen afgjort på det foreliggende grundlag, eller at han ønsker at trække sagen tilbage.

Det sker i enkelte af nævnets sager, at en klager ønsker at trække sin klage tilbage, **efter** at der har været afholdt syn og skøn i sagen. På dette tidspunkt er sagen imidlertid belastet af udgifterne til skønserklæringen, som er udlagt af nævnet og endnu ikke er pålagt nogen af parterne, da dette normalt først sker, når der træffes afgørelse i sagen.

I disse sager vil nævnet som udgangspunkt pålægge klager, som trækker klagen tilbage, at betale omkostningerne med det maksimale beløb klager kan pålægges, 3.500 kr.

Årsagen til at klagen trækkes tilbage på dette tidspunkt kan være, at klager ud af skønserklæringen kan læse, at sandsynligheden for at få medhold ved afgørelsen, ikke er stor.

Ankenævnet finder ikke, at klager ved at trække klagen tilbage på dette tidspunkt i sagsbehandlingen, skal kunne unddrage sig betalingen af skønsomkostningerne, som han efter al sandsynlighed vill være blevet pålagt, hvis der var truffet afgørelse i sagen.

Ankenævnet finder, at klager under alle omstændigheder bør overveje sin klage nøje, herunder om han er indforstået med syn og skøn, senest på det tidspunkt, hvor han får kendskab til, at syn og skøn er udmeldt. Trækkes klagen tilbage med meget kort varsel inden skønsforretningen eller efter afholdelsen af denne, vil udgangspunktet være, at klager skal bære omkostningerne til skønsmanden i forbindelse hermed.

Se således **j.nr. 4132**, hvor klager ved brev af 4. november 2004 var orienteret om, at der var udmeldt syn og skøn i sagen. Klager havde også tidligere med klageskemaet underskrevet en erklæring om, at han var indforstået med syn og skøn i sagen. Skønsmanden aftalte besigtigelsestidspunktet, den 16. november, med sagens parter. Den 15. november meddelte klagerne skønsmanden direkte, at de ønskede at aflyse skønsforretningen. Ved brev af 18. november meddelte klagerne Ankenævnet, at de valgte at lade sagen falde. Grundet den sene aflysning afregnede nævnet skønsmanden en compensation for den tid han havde brugt til at forberede sagen, 1.875 kr. Nævnet besluttede herefter, at klager skulle bære denne udgift grundet den sene aflysning af sagen.



I en anden sag, **j.nr. 296-01**, blev der afholdt syn og skøn på ejendommen den 19. februar 2002. Skønserklæringen i forbindelse hermed forelå den 20. februar 2002. Ved brev af 13. marts 2002 meddelte klagers advokat, at han ønskede at tilbagekalde klagesagen. Nævnet fandt herefter, at klager skulle afholde udgifterne til syn og skøn med de maksimale 3.500 kr.

## 6. Generelle eller specifikke forbehold

Den bygnings sagkyndige skal i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport oplyse, om der ved huseftersynet er bygningsdele, som ikke er besigtiget samt beskrive årsagen hertil. Man siger, at den bygnings sagkyndige tager "forbehold" for besigtigelse af bygningsdelen.

I tilstandsrapporten er der gennem en selvstændig rubrik givet den bygnings sagkyndige mulighed for at oplyse om utilgængelige bygningsdele samt en beskrivelse af, hvori utilgængeligheden består. Bygningsdele kan enten være gjort utilgængelige, eller også kan der være tale om bygningsdele som normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges.

Typiske eksempler herpå er bygningsdele, som ved huseftersynet er skjult bag fast inventar som eksempelvis skabe, eller som er dækket under fastgjorte tæpper. Et andet eksempel gør sig gældende ved besigtigelse af termoruder, hvor den bygnings sagkyndige på grund af vej- eller lysforhold ikke kan konstatere, om termoruderne er punkterede eller ej. Endelig ses en del forbehold for besigtigelse af tagflader, som på grund af for stor højde, ikke er besigtiget.

Forbeholdet kan medføre, at den bygnings sagkyndige ikke efterfølgende vil kunne pålægges et erstatningsansvar for forhold, der burde være beskrevet ved den bygningsdel, der ikke blev besigtiget.

I **j.nr. 4092** lagde nævnet i deres afgørelse vægt på, at indklagede i tilstandsrapporten havde taget følgende forbehold: "Tagkonstruktionen ikke besigtiget, grundet loft er ført til kip.". Nævnet fandt herefter ikke, at indklagede kunne pålægges erstatningsansvar vedrørende en klage over tagkonstruktionen, idet indklagede havde taget et specifikt forbehold samt begrundet årsagen hertil.

Ankenævnet ser i flere sager, at den bygnings sagkyndige tager et såkaldt "generelt forbehold". Med "et generelt forbehold" menes, at den bygnings sagkyndige eksempelvis anfører i tilstandsrapporten, at "ejendommens gulve ikke er besigtiget på grund af faste tæpper". I den situation kræves det selvsagt, at alle gulve er belagt med faste tæpper ved huseftersynet. Det er således ikke nok, at kun nogle af gulvene er dækket med tæpper, mens andre ikke er. Den bygnings sagkyndige fritages altså ikke for ansvar vedrørende de gulve, som ikke er dækket af faste tæpper.

I **j.nr. 4050** blev der klaget over, at det ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, at marmorgulvet i stuen var revnet. Indklagede gjorde gældende, at revnen ikke kunne besigtiges ved huseftersynet, idet marmorgulvet blandt andet var dækket af et tæppe. I tilstandsrapporten havde indklagede taget følgende forbehold vedrørende besigtigelse af ejendommens gulve: "Der tages forbehold for gulve under fast belægning og gulve under væg til væg tæpper i værelser samt gulve som ikke er visuelt tilgængelige p.g.a. møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen og der henvises til oplysninger fra sælger.". Under syn og skøn blev parterne enige om, at der ikke havde ligget væg-til-væg tæpper i stuen, men derimod nogle løse tæpper. Nævnet fandt herefter, at indklagede burde have opdaget og omtalt revnen i marmorstuegulvet i tilstandsrapporten. Nævnet tilsidesatte herefter indklagedes generelle forbehold og pålagde indklagede erstatning samt sagens omkostninger.

I **j.nr. 3215** havde den bygnings sagkyndige i tilstandsrapporten taget forbehold for besigtigelse af ejendommens tagpap med stenbestrøning pga. af for stor højde. Ankenævnet lagde ved afgørelsen til grund, at indklagede rent faktisk havde besigtiget taget ved at benytte den tagkuppel, der gav adgang hertil, og at det, som anført af skønsmanden, var en fejl, at der ikke var

gjort bemærkning om den konstaterede revne i tagpappet, der blev antaget at have været tilstede ved tilstandsrapportens udfærdigelse. Nævnet lagde endvidere til grund, at indklagede havde konstateret, at den besigtigede ejendom var den eneste i den pågældende rækkehusbebyggelse, hvor den omhandlede tagbeklædning ikke var fornyet, men at det, sammenholdt med den bygnings sagkyndiges viden om, at tagbeklædningen efter sin alder måtte forventes at være udtjent, ikke havde givet anledning til nogen bemærkning i tilstandsrapporten om en eventuel nærliggende risiko for skade, eventuelt med anvendelse af karakteren UN. Endelig lagde nævnet til grund, at taget faktisk var blevet utæt inden for en kortere periode efter rapportens udfærdigelse. Under disse omstændigheder fandt nævnet ikke, at tilstandsrapportens bemærkning om "Tagpap med stenbestrøning er ikke besigtiget" kunne fritage den bygnings sagkyndige for ansvar for ikke at have beskrevet forholdet. Nævnet pålagde herefter indklagede at betale erstatning samt sagens omkostninger.

## 7. Når de påklagede forhold er omtalt i købsaftalen

I forbindelse med udfyldelsen af klageskemaet anmoder Ankenævnet klager om at oplyse, om de påklagede forhold har været berørt i købsforhandlingerne, købsaftalen og /eller skødet.

Hvis klager bekræfter dette, anmodes klager om at indsende kopi af købsaftalen m.v.

Bliver Ankenævnet i forbindelse med skriftvekslingen og sagsbehandlingen i øvrigt opmærksom på, at de påklagede forhold kunne være omtalt i købsaftalen m.v., anmodes klager ligeledes om at indsende kopi af materialet.

I visse tilfælde er i købsaftalen anført følgende formulering: ”Der gives et afslag i prisen på XXXXX kr. for de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten.” Typisk vil de forhold, der klages over, være forhold der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I disse tilfælde vil erstatningsansvaret ikke kunne afvises med, at klager ikke har lidt et tab, idet han var bekendt med forholdene, inden handlen blev indgået/har fået afslag i prisen for forholdene.

I andre tilfælde er det i købsaftalen udtrykkeligt nævnt, at der gives et afslag i prisen præcis vedrørende et eller flere af de forhold, der er påklagede. Eller de påklagede forhold er på anden måde omtalt i købsaftalen. I disse sager vil der som udgangspunkt ikke være tale om et tab, idet klager allerede er kompenseret for forholdet ved nedslag i prisen eller er bekendt med forholdet inden købsaftalens underskrift.

I **j.nr. 4162** var der således bl.a. klaget over to ikke tætsluttende tagplader. Klager oplyste til sagen, at deres første købstilbud var betinget af udbedring af bl.a. skaderne ved tagpladerne. Deres rådgiver havde gjort dem opmærksom på skaderne ved tagpladerne. Endvidere var i købsaftalen anført følgende: ”*Reparation af tagplade. Det er aftalt, at sælger forinden overtagesdagen sørger for, at eternittagplade ved skorsten bliver lagt korrekt i forhold til de oprindelige plader.*” Med håndskrift var neden under dette overstregede afsnit anført: ”Slettet forinden sælgers accept.” Nedenunder igen var med maskinskrift anført: Accepteret af køber: xxxxxxxx xx.xx. 04, og derefter købernes underskrift. På denne baggrund fandt nævnet ikke, at indklagede for så vidt angår bl.a. punktet vedrørende tagpladerne kunne pålægges at betale nogen erstatning, allerede fordi klager ikke havde lidt noget tab eller havde haft skuffede forventninger, da klager var bekendt med forholdene gennem deres egen sagkyndige inden købet af ejendommen. Nævnet fandt endvidere, at klager havde accepteret, at en betingelse om udbedring af tagpladerne i købsaftalen var slettet.

I **j.nr. 131-01** og **132-01** var der i købsaftalen taget forbehold for, at køberne inden 3 dage skulle have ejendommen gennemgået af egen bygningsagkyndige og at eventuelle indsigelser i anledning heraf skulle være ejendomsmægleren i hænde 2 dage efter gennemgangen. I modsat fald var købsaftalen bindende for køberne. Det fremgår af sagen, at indsigelserne var ejendomsmægleren rettidigt i hænde. Nævnet fandt under henvisning til, at de påklagede forhold var såvel klager(sælger) som køber bekendt inden købsaftalen var bindende, og at forholdene havde været genstand for forhandlinger i den forbindelse, at det ikke var dokumenteret, at klager havde lidt et tab som følge af de påklagede forhold.

Det bemærkes, at det bl.a. er en betingelse for at pålægge en bygningsagkyndig erstatningsansvar, at der lidt et økonomisk tab.

## 8. Afgjorte sager i 2004 af særlig interesse

I 2004 har Ankenævnet skulle tage stilling til, om en *andelsforening* kunne klage over en tilstandsrapport.

Det fremgik af købsaftalen i sagen, at en (privat) forbruger havde solgt ejendommen til andelsforeningen, der bestod af 2 personer. Af andelsforeningens stiftelsesoverenskomst fulgte bl.a., at foreningens formål "... er at erhverve og administrere fast ejendom til brug for foreningens medlemmer." Foreningen havde klaget over en række forhold, der ikke mentes at være (korrekt) beskrevet i tilstandsrapporten og ønskede Ankenævnets afgørelse af sagen.

Nævnet måtte dog forinden tage stilling til, dels om andelsforeningen var værnet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, dels om andelsforeningen kunne være klagesubjekt i henhold til de vedtægter (nu regler) der gjaldt for Ankenævnets virke og dermed denne sag.

I henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 1 stk. 1 gælder lovens kapitel 1 for "Aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen."

I medfør af Ankenævnets vedtægter § 1 stk. 2 (nuværende reglers § 1 stk. 2) gælder, at "*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.*"

Nævnet lagde til grund, at handlen vedrørende ejendommen, der efter det oplyste havde været hovedsagelig anvendt til beboelse for sælgeren, var omfattet af loven samt at andelsforeningen efter de konkrete omstændigheder kunne være klagesubjekt i overensstemmelse med vedtægternes § 1 stk. 2. Nævnet kunne herefter realitetsbehandle sagen og fandt indklagede erstatningsansvarlig for nogle af de påklagede forhold.

Der henvises til **j.nr. 3224**.

En anden problemstilling af mere generel karakter er, hvorvidt en køber i medfør af § 3 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kan gøre krav gældende mod en bygningsagkyndig, når der er tale om en ugyldig rapport.

Af lovens § 4 stk. 1 fremgår, at "*En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig, jf. stk. 2, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af boligministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningsagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.*"

I den forbindelse har Ankenævnet skulle tage stilling til, hvorvidt nævnet kunne behandle den bygningsagkyndiges ansvar, når der var tale om en ugyldig tilstandsrapport, dvs. mere end 6 måneder gammel, og som derfor ikke mere kunne benyttes til at fritage sælgeren for sin mangelhæftelse.

Af vedtægterne (nu reglerne) for Ankenævnet for Huseftersyn fremgår i § 1 stk. 1, at ”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.”

Ankenævnet har fundet at kunne realitetsbehandle sager og dermed tage stilling til den bygningssagkyndiges ansvar, selvom om der er tale om tilstandsrapporter, der er mere end 6 måneder gamle.

Af øvrige sager af mere generel interesse kan nævnes **j.nr. 4284**, hvor spørgsmålet var, om klager skulle betragtes som en erhvervsdrivende, der have købt eller solgt ejendommen som led i sit erhverv. Det følger nemlig af reglernes § 1 stk. 2, at klage ikke kan indgives af erhvervsdrivende, der har købt eller solgt ejendommen som led i deres erhverv.

Klagen var indgivet af et ApS ved XX. Klager præciserede efterfølgende, at huset var købt af ApS'et, men at firmaet ingen planer havde med huset for øjeblikket. På denne baggrund fandt nævnet ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at huset ikke var købt som led XX's erhverv og afviste sagen jf. reglernes § 1 stk. 2.

Endvidere kan nævnes **j.nr. 4291**, hvor klageren var anført som XX – støberi A/S. Det fremgik af direktørkontrakt for XX, der var direktør og hovedaktionær i XX – støberi A/S, at ejendommen blev stillet til rådighed som helårsbolig for ham. Lejeaftalen var tidsbegrænset og maksimalt gældende i 3 år. Under henvisning til nævnets regler § 1 stk. 2, nævnt ovenfor, var spørgsmålet herefter om ejendommen kunne betragtes som købt som led i erhverv. Ankenævnet lagde til grund at ejendommen IKKE var købt som led i erhverv og fortsatte realitetsbehandling af sagen.

## 9. Statistik

Ankenævnet modtog 307 klager i 2004, og nævnet afholdte 11 nævnsmøder.

I 2003 modtog Ankenævnet 273 klager og afholdte 13 nævnsmøder.

I 2002 modtog Ankenævnet 290 klager og afholdte 14 nævnsmøder.

I 2001 modtog Ankenævnet 311 klager og afholdte 15 nævnsmøder.

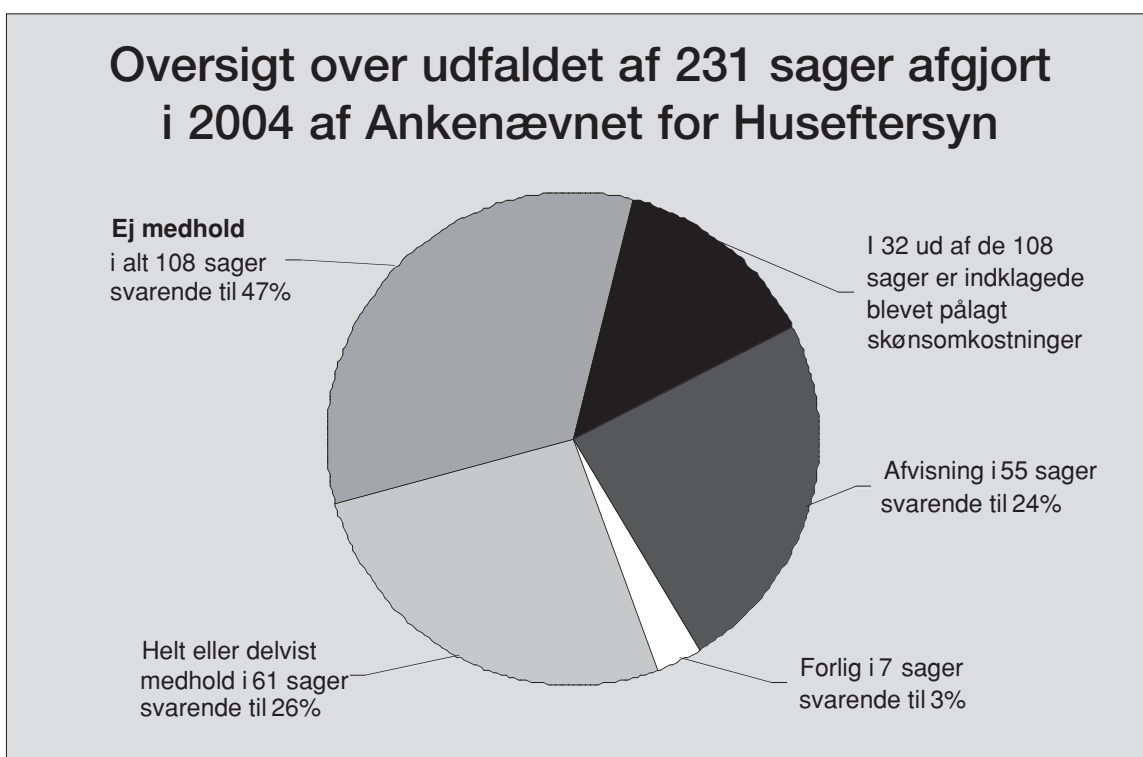
I 2000 modtog Ankenævnet 45 klager og afholdte 2 nævnsmøder.

Der er således modtaget 34 flere klager i 2004 i forhold til 2003 svarende til en stigning på 12 %.

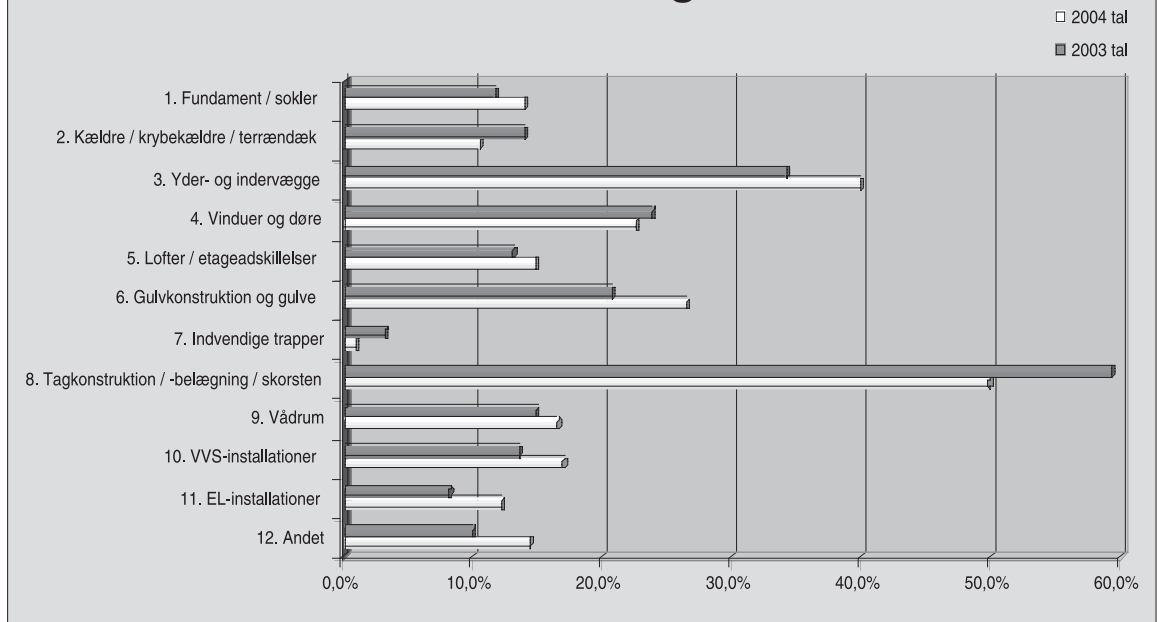
På de i alt 11 møder i 2003 har nævnet truffet **231 afgørelser**.

Samlet har nævnet siden oprettelsen truffet afgørelse i **879 sager**.

Nedenstående diagrammer 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.



## Klager fordelt på bygningsdele i årene 2003 og 2004



### 9.1 Efterlevelse

I 11 sager afgjort i 2004 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. **6 af sagerne er indbragt for domstolene ved udgangen af februar 2005.**

Ud af i alt 879 afgørelser som Ankenævnet har truffet i perioden 2000-2004 har indklagede/dennes forsikringsselskab i i alt **43 sager** meddelt, at man **ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse** under henvisning til vedtægternes § 16 stk. 2 samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 6 nr. 11. **32 af sagerne er indbragt for domstolene.** Af disse er der faldet dom i 4 sager i 2004. Derudover er én sag afsluttet ved forlig.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 61 sager ud af de 231 afgjorte i 2004. Sammenlignes det med indklagede/dennes forsikringsselskab i 11 sager afgjort i 2004 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, medfører det en efterlevelseshøjde på 82.

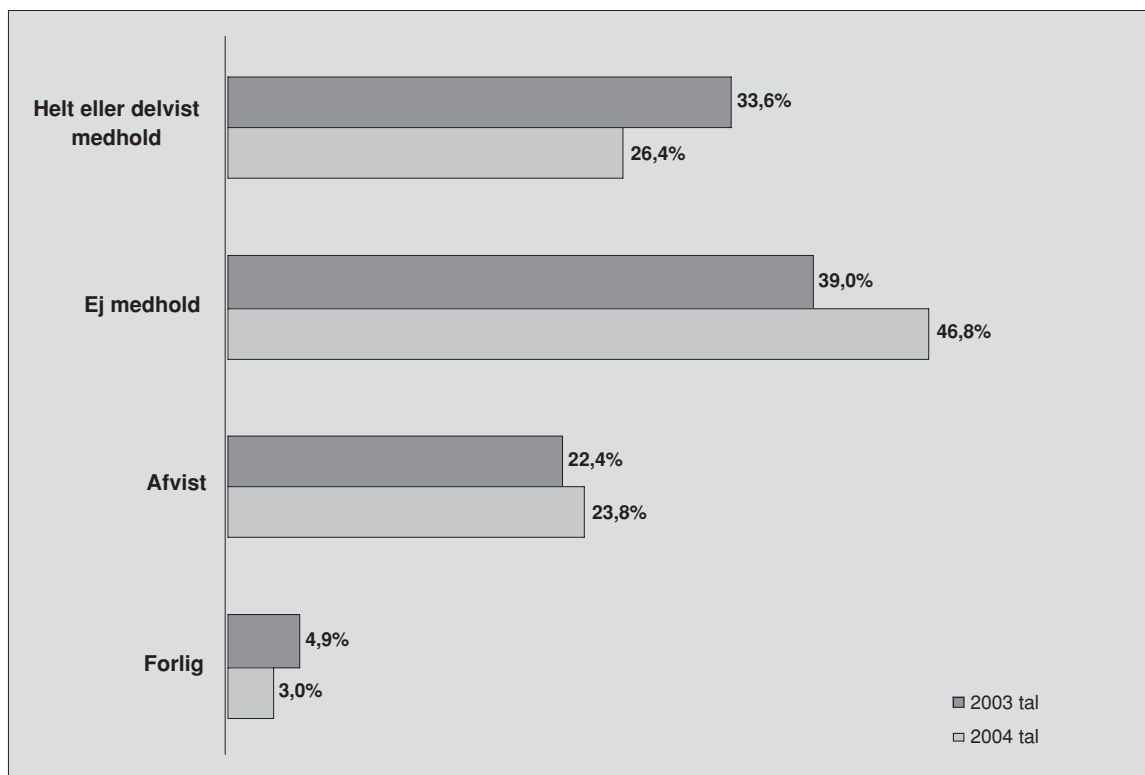
Yderligere er der i 2004 i faldet én dom og indgået et forlig i sager, der af anden årsag var indbragt for domstolene.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2004 ca. 6 måneder.



## 9.2. Sammenligning mellem 2003 og 2004

Nedenstående diagrammer illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2003 til 2004.



**REGLER  
for  
Ankenævnet for Huseftersyns  
virke og ansvar for udenretlig bilæggelse af tvister**

Godkendt af Ministeren for Familie- og Forbrugeranliggender  
1. oktober 2004 til 30. september 2007

**ANKENÆVNETS KOMPETENCE**

**§ 1**

Stk. 1. Ankenævnet behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, med de begrænsninger, der følger af denne, samt tager stilling til den bygningssagkyndiges 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. Klage kan indgives mod den beskikkede bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten.

Stk. 4. Aftaler om, at retstvister skal behandles ved voldgift eller andet særligt forum, udelukker ikke, at klage kan indgives til ankenævnet.

**§ 2**

Stk. 1. 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 ligeledes 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**

Stk. 1. 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.

Stk. 3. Så længe en sag verserer for ankenævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved domstolene eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen omfatter.

Stk. 4. Hvis en sag er anlagt ved domstolene, og forbrugeren ønsker den indbragt for ankenævnet, udsætter retten sagen på ubestemt tid og sender den til nævnet, medmindre det må anses for åbenbart, at der ikke kan gives forbrugeren medhold i klagen, eller sagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 5. Hvis en sag er rejst ved voldgift eller andet særligt forum, og forbrugeren ønsker den indbragt for ankenævnet, skal sagen udsættes indtil den er behandlet af nævnet.

#### **§ 4**

Stk. 1. Når der er truffet afgørelse i en klagesag, kan hver af parterne indbringe sagen for domstolene.

#### **§ 5**

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

### **HABILITET**

#### **§ 6**

Stk. 1. Ingen må deltage i behandlingen af en sag i ankenævnet, når:

- a) vedkommende selv enten 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,
- b) 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,
- c) der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes fuldstændige upartiskhed.

Stk. 2. Den, for hvis vedkommende nogen af de ovennævnte forhold foreligger, skal omgående underrette ankenævnets formand herom.

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

### **INDGIVELSE AF KLAGE OG SAGENS OPLYSNING**

#### **§ 7**

Stk. 1. Klager 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. Enhører klagen ikke under et godkendt privat klage- eller ankenævn eller Forbrugerklagenævnet, kan klageren henvises til at anlægge sag ved de almindelige domstole, i hvilken forbindelse sekretariatet oplyser klageren om muligheder for retshjælp og fri proces samt dækning af sagsomkostninger over en eventuel retshjælpsforsikring.

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.

## § 8

Stk. 1. Er det utvivlsomt, at sagen falder uden for nævnets kompetence og dermed ikke kan behandles af ankenævnet, giver sekretariatet klageren meddelelse herom og begrundet overfor klageren denne afgørelse. Klageren gøres samtidig opmærksom på, at afgørelsen vil kunne indbringes for nævnet, hvilket sker ved sekretariatets foranstaltning, såfremt klageren fremsætter ønske herom.

## § 9

Stk. 1. En modtagen klage forelægges straks for den indklagede beskikkede bygnings-sagkyndige, der opfordres til at fremkomme med en udtalelse. Den bygnings-sagkyndiges forsikrings-selskab orienteres samtidig om klagen. Når sekretariatet har modtaget den bygnings-sagkyndiges udtalelse om forholdet, forelægges denne for klageren der ligeledes opfordres til at fremkomme med en udtalelse.

Stk. 2. Sekretariatet fastsætter en frist på normalt 10 arbejdsdage for parterne til at afgive ovennævnte udtalelser og de i § 10, stk. 4, nævnte udtalelser, som sekretariatet finder påkrævet at indhente. Fristen regnes fra datoen for sekretariatets anmodning til parterne om en udtalelse.

Stk. 3. Hvis den erhvervsdrivende ikke er fremkommet med en udtalelse inden fristens udløb, kan sekretariatet afgive sagen til behandling i ankenævnet, der kan beslutte af træffe afgørelse i sagen på det i øvrigt foreliggende grundlag.

## § 10

Stk. 1. Sekretariatet drager omsorg for sagens oplysning og henviser herunder snarest efter modtagelsen af parternes indlæg eller udløbet af den i § 9, stk. 2, anførte frist om nødvendigt til en af ankenævnet udpeget syns- og skønsmand, der efter besigtigelse af den pågældende ejendom afgiver erklæring om sagen.

Stk. 2. Såvel sekretariatet som syns- og skønsmanden kan afkræve parterne sådanne oplysninger, som måtte anses for nødvendige for sagens behandling.

Stk. 3. Sekretariatet og/eller syns- og skønsmanden kan med nævnsformandens tilslutning mægle forlig mellem parterne. Sekretariatet skal til hver af nævns-møderne fremlægge en oversigt over de forlig, der siden sidste møde i ankenævnet er indgået ved sekretariatets og/eller syns- og skønsmandens medvirken. Oversigten skal indeholde en kort angivelse af forligets indhold.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. Inden afsendelsen af en sag til en syn- og skønsmand underretter sekretariatet klageren om de i § 15 nævnte omkostninger og regler. Herefter afgiver klageren skriftlig erklæring om, hvorvidt sagen ønskes viderebehandlet.

#### **§ 11**

Stk. 1. Sekretariatet afslutter sagen, hvis den erhvervsdrivende under sagens forberedelse opfylder forbrugers krav. Det samme gælder, hvis forbrugeren frafalder sin klage.

#### **§ 12**

Stk. 1. Sager, der ikke er blevet afsluttet under den forberedende sekretariatsbehandling, behandles i ankenævnet.

### **GEBYR OG OMKOSTNINGER**

#### **§ 13**

Stk. 1. Ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part.

#### **§ 14**

Stk. 1. Samtidig med klagens indbringelse indbetales til sekretariatet et klagegebyr på kr. 275,-, der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren medhold i klagen.

#### **§ 15**

Stk. 1. Ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for ankenævnets udgifter til syn og skøn, jf. § 10, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte omkostninger kan ikke overstige kr. 3.500,- inkl. moms.

Stk. 3. Nævnet kan beslutte, at de bygningssagkyndige efter anden aftale, skal betale omkostninger, som er forbundet med behandlingen af den konkrete sag, herunder for udgifter til syn og skøn.

### **ANKENÆVNETS AFGØRELSER**

#### **§ 16**

Stk. 1. Ankenævnets afgørelse af de enkelte sager træffes på et møde, hvori formanden, alternativt næstformanden, og et ligeligt antal repræsentanter fra forbruger- og erhvervsinteresser deltager. 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.

Stk. 2. Ankenævnet kan bestemme, at syns- og skøns mændene skal deltage i nævns møderne uden stemmeret.

Stk. 3. Sagens parter kan tilkaldes til nævnsbehandlingen, hvis ganske særlige omstændigheder taler herfor. Syns- og skønsmændene og parterne må ikke være til stede under voteringen.

Stk. 4. En repræsentant for Forbrugerstyrelsen skal have adgang til at deltage i ankenævnets møder uden stemmeret.

Stk. 5. Der udarbejdes referat og beslutningsprotokol fra ankenævnets møder.

### **§ 17**

Stk. 1. Ankenævnets enkelte medlemmer skal have adgang til samtlige oplysninger i de enkelte sager.

### **§ 18**

Stk. 1. Ankenævnet træffer afgørelse på det af sekretariatet tilvejebragte grundlag, herunder spørgsmål om betaling af gebyrer og omkostninger. Ankenævnet kan beslutte at udsætte sagens behandling med henblik på indhentelse af yderligere oplysninger.

Stk. 2. Ankenævnets afgørelser træffes med simpelt stemmeflertal efter en juridisk og fagmæssig bedømmelse af sagens omstændigheder.

### **§ 19**

Stk. 1. Ankenævnet indkaldes af formanden.

Stk. 2. Ankenævnet holder, hvis der er sager til behandling, møder mindst én gang i kvartalet eller oftere efter formandens nærmere bestemmelse.

### **§ 20**

Stk. 1. Ankenævnets afgørelser og forlig er skriftlige og udsendes til klageren, den indklagede beskikkede bygningssagkyndige, dennes ansvarsforsikringsselskab, samt sekretariatet for Huseftersynsordningen senest 10 arbejdsdage efter afgørelsen.

Stk. 2. Ankenævnets afgørelser skal ledsages af en begrundelse. Dissenser skal begrundes og anføres i afgørelsen.

Stk. 3. Forlig skal underskrives af parterne samt af ankenævnets formand eller den, formanden bemyndiger hertil.

Stk. 4. Afgørelser skal underskrives af ankenævnets formand eller den, han bemyndiger hertil.

Stk. 5. Hvis klagegebyret skal tilbagebetales, jf. § 14, stk. 1, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 6. Pålægges klager omkostninger til syn og skøn, jf. § 15, stk. 1 og 2, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 7. Såfremt den bygningssagkyndige skal betale et beløb for sagens behandling, jf. § 15, stk. 3, skal dette fremgå af afgørelsen.

## **§ 21**

Stk. 1. Ankenævnet kan bemyndige formanden til på ankenævnets vegne at afvise sager, som ikke skønnes egnede til behandling ved ankenævnet samt til at træffe afgørelser i visse klagesager, hvor der foreligger en fast praksis.

Stk. 2. Afvisning af sager skal ledsages af en begrundelse sammen med oplysning om mulighed for at indbringe sagen for domstolene samt om muligheden for at få retshjælp og/eller søge fri proces.

Stk. 3. Bestemmelserne i §§ 18, stk. 2, sidste led, 20, 22, stk. 2 og 24, finder tilsvarende anvendelse på formandsafgørelser.

## **EFTERLEVELSE AF ANKENÆVNETS AFGØRELSE**

### **§ 22**

Stk. 1. En liste over forsikringsselskaber, der er tilsluttet ankenævnet, udarbejdes af Forsikring og 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. 2. De forsikringsselskaber, der er tilsluttet ankenævnet, eller som har tiltrådt, at nævnet behandler en klage samt den bygningsagkyndige giver afkald på at anfægte rigtigheden af en ankenævnsafgørelse, medmindre der inden 30 dage efter afgørelsens afsendelse skriftligt er givet meddelelse til nævnet om, at selskabet eller den bygningsagkyndige ikke ønsker at være bundet af afgørelsen

### **§ 23**

Stk. 1. Ankenævnet fastsætter en frist på normalt 30 dage til opfyldelse af afgørelsen eller forliget. Såfremt ankenævnets afgørelser eller forlig indgås for ankenævnet ikke efterleves, indbringer Forbrugerstyrelsen på klagerens begæring og på dennes vegne sagen for domstolene, jf. § 4, stk. 2 i lov om forbrugerklager.

### **§ 24**

Stk. 1. Parterne modtager kopi af afgørelsen eller forliget. Ved afgørelsen underrettes om mulighederne for indbringelse af sagen for domstolene, ligesom de skal underrettes om retshjælp, fri proces eller dækning af sagsomkostninger gennem eventuelt retshjælpsforsikring.

Stk. 2. Er sagen indbragt for ankenævnet ved rettens eller voldgiftsrettens oversendelse, sender ankenævnet straks en kopi af afgørelsen eller forliget til retten.

Stk. 3. Ankenævnet tilsender hvert kvartal Forbrugerstyrelsen en kopi af ankenævnets afgørelser, herunder afvisninger samt kopi af de ved ankenævnet indgåede forlig

## **INFORMATION OG OFFENTLIGGØRELSE**

### **§ 25**

Stk. 1. Ankenævnet har en hjemmeside, som indeholder de væsentligste informationer om ankenævnet og dets formål, herunder kompetence, klageadgang, sagsbehandlingstid samt udvalgte afgørelser.

Stk. 2. Klagers navn anonymiseres ved afgørelsens offentliggørelse på hjemmesiden. Den bygningssagkyndiges navn anonymiseres når klager ikke har fået medhold i klagen.

## § 26

Stk. 1. Ankenævnet udarbejder en liste med navne på de bygnings sagkyndige, som ikke inden 30 dage efter afgørelsens dato efterlever nævnets afgørelser eller har givet meddelelse om, at de ikke vil efterleve nævnets afgørelser. Listen skal offentliggøres på ankenævnets hjemmeside.

Stk. 2. Såfremt en afgørelse er indbragt for retten, kan offentliggørelse ikke ske, før endelig afgørelse fra retten foreligger.

Stk. 3. Såfremt der er sket offentliggørelse af navnet på en bygnings sagkyndig, og afgørelsen efterfølgende efterleves, skal oplysningerne om den bygnings sagkyndige slettes fra listen.

Stk. 4. Oplysninger om en sag kan ikke fremgå af listen i mere end et år.

## § 27

Stk. 1. Enhver kan ved henvendelse til ankenævnets sekretariat forlange at blive gjort bekendt med ankenævnets afgørelser, hvis disse kan identificeres. Navne på klagerne anonymiseres. Den bygnings sagkyndiges navn skal anonymiseres, når klager ikke har fået medhold i klagen.

Stk. 2. Sekretariatet kan enten ved fotokopi eller elektronisk fremsende kopi af afgørelser. Sekretariatet kan til dækning af omkostningerne fastsætte et gebyr for udlevering af fotokopier.

## § 28

Stk. 1. Ankenævnet udfærdiger en årsberetning som offentliggøres. Årsberetningen skal være færdig, så den senest 1. april kan fremsendes til foreningens medlemmer samt til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

## GENOPTAGELSE

### § 29

Stk. 1. Formanden kan beslutte, at en sag, hvori ankenævnet har truffet afgørelse, eller hvori forlig er indgået for ankenævnet, skal genoptages, hvis særlig grunde taler herfor, herunder navnlig i tilfælde af

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



## Bilag 2

# Notat vedrørende fordeling af omkostninger til syn og skøn i sager ved Ankenævnet for Huseftersyn

I reglerne for Ankenævnet for Huseftersyn, godkendt af Ministeren for Familie- og Forbrugeranliggender, er der i § 15 stk. 3 givet nævnet hjemmel til at beslutte, at de bygnings-sagkyndige efter anden aftale, skal betale omkostninger, som er forbundet med behandlingen af den konkrete sag, herunder for udgifter til syn og skøn.

### **Ved nærværende notat redegøres for Ankenævnets fordeling af omkostningerne til syn og skøn.**

Indledningsvis bemærkes at de gennemsnitlige omkostninger til syn og skøn ved Ankenævnet p.t. er ca. 7.500 kr., jf. de interne retningslinier Ankenævnets skønsmænd afregnes efter.

Ankenævnet træffer i forbindelse med bedømmelsen af sagen beslutning om fordeling af omkostningerne til syn og skøn mellem parterne.

Ankenævnet kan jf. reglerne § 15 stk. 1 beslutte, at klager skal betale omkostninger for Ankenævnets udgifter til syn og skøn såfremt der ikke gives klager medhold i klagen. Omkostningerne kan ikke, jf. § 15 stk. 2, overstige 3.500 kr. inkl. moms.

Udgangspunktet er, at indklagede pålægges udgifter til syn og skøn såfremt klager får medhold i klagen.

Ankenævnet vurderer i forbindelse med sagens behandling på nævnsmøde om der er tale om en sag, hvor klager kan siges i det væsentlige at have fået medhold.

Under henvisning til konkrete omstændigheder, f.eks. når ingen af parterne kan siges i det væsentlige, at have fået medhold i sagen kan Ankenævnet vælge, at dele syns- og skønsomkostningerne mellem parterne, dog således, at klager aldrig betaler mere end 3.500 kr. jf. ovenfor. Udgør halvdelen af udgiften mere end 3.500 kr. afholder indklagede i disse tilfælde, som udgangspunkt, det resterende beløb op til den faktiske udgift.

I nogle af de sager hvor Ankenævnet gør mindstegrænsen gældende (se notat herom af 8. maj 2001) og således afgør sagen med, at indklagede ikke kan pålægges at betale et erstatningsbeløb, kan Ankenævnet efter en nærmere vurdering beslutte, at den bygnings-sagkyndige helt eller delvist skal pålægges udgifterne til syn og skøn såfremt der har været tale om en tilstandsrapport behæftet med sådanne fejl eller andre forhold, der med rimelighed har kunnet begrunde, at klageren har rejst sagen.

Ovenstående retningslinier afskærer ikke Ankenævnet fra i andre konkret begrundede tilfælde at foretage en anden fordeling. Begrundelsen skal dog tydeligt fremgå af afgørelsen.

Forliges sagen med sekretariatets og/eller skønsmandens mellemkomst og indgår omkostningerne til syn og skøn ikke i forliget vil nævnet, i forbindelse med, at forliget bliver forelagt nævnet, tage stilling til fordeling af skønsomkostningerne.

Udgangspunktet er ligesom ovenfor, at indklagede pålægges omkostningerne, hvis klager med forliget kan siges i det væsentlige at have fået medhold i sin klage.

Ved fordeling af omkostninger ved forlig kan der lægges vægt på om forliget har samme indhold som et eventuelt tidligere forligstilbud fra indklagede fremsat inden indbringelsen af klagen/afholdelse af syn og skøn. I disse tilfælde vil udgangspunktet være, at klager bærer omkostningerne med max. 3.500 kr.

Da en sag kan forliges på et grundlag, hvorpå der ikke kan træffes afgørelse, kan omkostningerne dog fordeles anderledes efter en konkret vurdering.

I sjældnere tilfælde kan Ankenævnet efter sagens behandling på nævnsmøde foreslå en forligsmæssig løsning af sagen. Samtidig vil nævnet med udgangspunkt i forslaget tage stilling til fordelingen af omkostningerne til syn og skøn. Udgangspunktet herfor vil være ovenstående principper samt en konkret vurdering af sagen

I enkelte sager kan nævnet, uanset at sagen afvises, beslutte at pålægge en af parterne omkostningerne til syn og skøn. I disse sager vil omkostningerne blive fastsat efter en helt konkret vurdering, idet der kan lægges vægt på, at den ene af sagens parter med sine (e.v.t. urigtige/fortiede) oplysninger inden syn og skøn har givet anledning til, at der afholdes syn og skøn forgæves.

Vedttaget på Ankenævnet for Huseftersyns møde den 3. november 2004.

## Ankenævnet for Huseftersyn

Kristianiagade 8 - Postboks 2645

2100 København Ø

Tlf. 35 25 02 40 – Fax 35 25 37 38

# KLAGESKEMA

Opmærksomheden henledes på følgende, inden klagen indsendes:

- En klage skal forud for indbringelsen for Ankenævnet forelægges den beskikkede bygnings sagkyndige, som har udfærdiget den rapport, klagen vedrører, jf. reglerne § 7, stk. 2.
- Ankenævnet kan, såfremt det findes nødvendigt at udpege en uvildig 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. reglerne § 15, stk. 2.
- Ankenævnets virksomhed er tilrettelagt således, at parterne normalt ikke vil have behov for advokatbistand.
- Parterne bærer selv eventuelle egne omkostninger til advokat og lignende i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet.
- Ankenævnet kan alene tage stilling til klager over tilstandsrapporter, der er 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.
- Husk at anmelde forholdet til ejerskifteforsikringen. Ankenævnet kan beslutte ikke at foretage en realitetsbehandling af sagen, før der foreligger en stillingtagen fra ejerskifteforsikringen.
- De stiller Dem bevismæssigt ringere såfremt de påklagede forhold udbedres inden der er afholdt syn og skøn.

Journalnummer:

## Klager

Navn:

Vejnavn og husnr.

Postnr. og by:

Tlf. arbejde:

Tlf. privat:

Er klager køber (sæt X)

Er klager sælger (sæt X)

## Ejendommens adresse:

Vejnavn og husnr.:

Postnr. og by:

## Den bygningssagkyndige

Navn:

Vejnavn og husnr.

Postnr. og by:

Har klagen været forelagt den bygningssagkyndige forinden indsendelse af klagen til Ankenævnet?

Ja (sæt x)

Nej (sæt X)

Hvis ja, hvorledes har den bygningssagkyndige forholdt sig til klagen? (eksempelvis afvist, givet delvist medhold m.v.)

|  |
|--|
|  |
|--|

## Tilstandsrapporten

Rapportens løbenr.:

Rapportens dato:

**Kopi af rapporten medsendes** samt eventuelle tillæg knyttet til rapporten f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger m.v. – Det bemærkes, at tillæggene ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.

## Klagen

Hvilke(t) forhold klages der over?

Hvad er klagers krav? (evt. beløb)

Er forholdet udbedret?

(sæt X)

Ja

Nej

(OBS. De stiller Dem bevismæssigt ringere såfremt de påklagede forhold udbedres inden der er afholdt syn og skøn)

Har kravet været forelagt sælger?

(sæt X)

Ja

Nej

Hvis ja, hvorledes har sælger forholdt sig til kravet? (ex. afvist, givet delvist medhold m.v.)

Har skaden/manglen været berørt i købsforhand-

lingerne, købsaftalen og / eller skødet?

(sæt x)

Ja

Nej

Hvis ja, hvorledes? (købsaftalen / skøde medsendes)

Har skaden/manglen været berørt i tidligere

tilstandsrapporter?

(sæt x)

Ja

Nej

Rapportens løbenr.:

Rapportens dato:

Hvis ja, har skaden / manglen da været berørt i forbindelse med dennes gennemgang og i bekræftende fald hvorledes? (evt. skriftlig købergennemgang medsendes)

Hvad var ejendommens købspris:

Købsdatoen i henhold til købsaftalen:

Overtagelsesdatoen i henhold til købsaftalen:

## Forsikringer

Er der tegnet **ejerskifteforsikring**?

(sæt x)

Ja

Nej

Ejerskifteforsikringsselskabets navn:

Policenr.:

Er kravet anmeldt overfor ejerskifteforsikringen?

(sæt x)

Ja

Nej

Hvis ja, hvorledes har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet?

**OBS! Det bemærkes, at Ankenævnet kan beslutte ikke at foretage en realitetsbehandling af sagen, før der foreligger en stillingtagen fra ejerskifteforsikringen.**

*(Tilbud på ejerskifteforsikring og anden korrespondance med ejerskifteforsikringen medsendes.)*

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

Er der afsagt endelig dom, indgået bindende voldgift eller retsforlig i sagen? (sæt x) Ja  Nej

*(Hvis ja indsendes kopi af afgørelsen.)*

## Bilag

Såfremt der henvises til bilag, bedes disse vedlagt. Påfør venligst bilagsnummer.

Klagegebyr kr. 275,00 er

- Indbetalt på girokonto: 16976954
- Indbetalt på bankkonto: reg.nr. 9541 kontonr. 16976954
- Overført via netbank til giro: 01169769954
- Overført via netbank til bank: 1199 1697 6954
- Vedlagt i check

**VIGTIGT! Ved indbetaling af klagegebyr anføres tilstandsrapportnummer samt ejendommens adresse.**

Undertegnede underkaster sig herved Ankenævnets regler, som jeg er gjort bekendt med:

---

Dato

Underskrift

## 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.

Det bemærkes, at syns- og skønserklæringen udarbejdes af en uvildig syns- og skønsmænd udpeget af nævnet på baggrund af hans besigtigelse af ejendommen og sagens bilag.

Opmærksomheden henledes på reglernes § 15 stk. 1 og stk. 2, 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.

Det bemærkes, at der i forbindelse med fastsættelsen af et eventuelt erstatningsbeløb tages højde for eventuelle forbedringer som udbedringerne vil medføre på ejendommen.



## Erklæring vedrørende syn og skøn

På ejendommen beliggende: \_\_\_\_\_

Klage over tilstandsrapport nr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede klager erklærer mig indforstået med, at der foretages syn og skøn af en uvildig syns- og skønsmand udpeget af nævnet.

Jeg er bekendt med, at Ankenævnet jf. reglernes § 15 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 regler*

#### **§ 10...**

*Stk. 5. Inden afsendelsen af en sag til en syns- og skønsmand underretter sekretariatet klageren om de i § 15 nævnte omkostninger og regler. Herefter afgiver klageren skriftlig erklæring om, hvorvidt sagen ønskes viderebehandlet.*

**§ 15.** *Ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for ankenævnets udgifter til syn og skøn, jfr. § 10, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen.*

*Stk. 2. De i stk. 1 nævnet omkostninger kan ikke overstige kr. 3.500,00 inkl. moms.*

Vedr. muligheden for at pålægge den bygnings sagkyndige omkostninger til syn og skøn, se notat herom på hjemmesiden [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk).

## **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 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.

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 Brydensholt  
Formand

\*) Nuværende reglers § 15, stk. 2.



