

Ankenævnet for Huseftersyn

Indholdsfortegnelse

	Side
Formandens beretning	3
1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn	5
1.1. Ankenævnets historiske baggrund	
1.2. Ankenævnets medlemmer	
1.3. Sekretariatets ansatte	
1.4. Sekretariatets aktiviteter	
2. Ankenævnets hjemmeside	7
3. Samspillet mellem husforsikringen og Ankenævnets sagsbehandling	8
3.1 Indledning	
3.2 Anmeldelse til husforsikringen	
3.3 Husforsikringens stillingtagen inden syn og skøn	
4. Klagers risiko for at blive pålagt omkostninger til syn og skøn, når klager ikke i det væsentlige får medhold	10
5. Afgjorte sager i 2005 af særlig interesse	11
6. Statistik	13
6.1 Efterlevelse	
6.2 Effekten af de nye regler for offentliggørelse	
6.3 Sagsbehandlingstiden	
6.4 Sammenligning mellem 2004 og 2005	
Bilag 1: Klageskema	16
Bilag 2: Notat vedrørende mindstegrænsen	21
Bilag 3: Notat om fordeling af omkostninger til syn og skøn i sager ved Ankenævnet for Huseftersyn	22

Formandens beretning

Som det fremgår af årsberetningens statistiske afsnit, har Ankenævnet i 2005 modtaget 304 klager, et lille fald på 1 % i forhold til 2004. Det er meget tilfredsstillende, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra modtagelsen af klageskema til afsendelsen af Ankenævnets afgørelse nu er nede på 4,8 måneder (i 2004 ca. 6 måneder). Det er den hidtil korteste sagsbehandlingstid i nævnets historie, og det kan ud fra enhver realistisk betragtning næppe gøres hurtigere.

Mønsteret i Ankenævnets afgørelser forekommer fortsat konstant, jf. afsnit 6 om statistik. Det skal dog fremhæves, at efterlevelseshæftigheden er steget markant i forhold til de tidligere år og er nu så høj som 96 %. 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 forskellige oplysninger og redegørelser vedrørende særlige problemstillinger. Det er mit håb, at dette kan være til nytte for såvel forbrugerne og deres eventuelle rådgivere som for de bygningsagkyndige. I afsnit 2 om Ankenævnets hjemmeside er der redegjort for nye nyttige menupunkter, som Ankenævnets brugere med fordel kan anvende såvel forud for en klage som undervejs. I afsnit 4 omtales klagers risiko for at blive pålagt omkostninger til syn og skøn, når klager ikke i det væsentlige får medhold i sin klage. Der er, som det fremgår, en stigende tendens til, at der klages over stadig flere forhold. Det øger selvsagt risikoen for, at klageren, når Ankenævnet afgør sagen, efter en samlet vurdering ikke i det væsentlige har fået medhold i sin klage, og det kan, som beskrevet i afsnittet, få omkostningsmæssige konsekvenser for klageren. Det er derfor, som i andre af livets forhold, en god idé at koncentrere sig om de væsentlige problemer og lade alle bagatelne ligge.

I 2005 er cand. techn. soc. Anders Hjorth Jensen og cand. jur. Sonny Kristoffersen, der har fungeret som nævnsmedlemmer på skift udpeget af Forbrugerrådet, udtrådt af nævnet. I stedet er cand. jur. Anne Dehn Jeppesen indtrådt. Jeg takker Anders Hjorth Jensen og Sonny Kristoffersen for deres indsats.

Jeg vil afslutningsvis takke nævnets medlemmer og sekretariatet for deres engagement og store arbejdsindsats. Det er fortsat ikke mindst takket være sekretariatets fortrinlige sagsforberedelse, at det har været muligt at opretholde og endog nedsætte sagsbehandlingstiden.



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

Landsdommer Mogens Kroman

Medlemmer

Udpeget af Forbrugerrådet

Cand.techn.soc. Anders Hjorth Jensen (til 31. oktober 2005)

/Cand. jur. Sonny Kristoffersen (til 31. december 2005)

/Cand. jur. Anne Dehn Jeppesen (Fra 1. juni 2005)

(Alternierende)

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 Liselotte Lundberg

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.

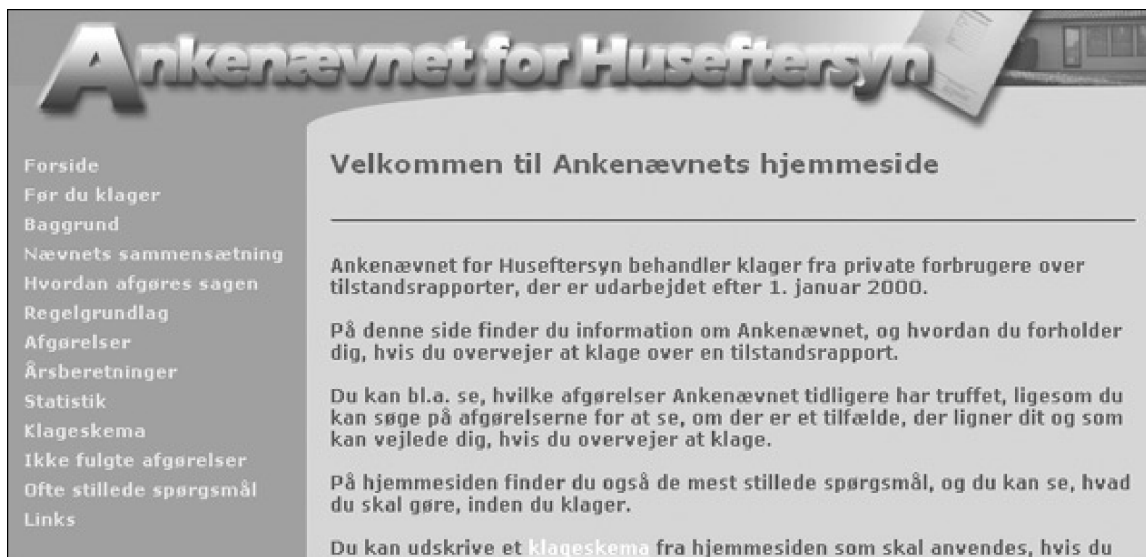
Ankenævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Erfa-gruppemøder med andre ankenævn
- Undervisning på kurser og gæsteundervisning i Forbrugerrådet
- Deltagelse i udvalgte møder i Følgegruppen for Huseftersynsordningen
- Møde med HE-sekretariatet
- Bidraget med oplysninger til diverse undersøgelser af Huseftersynsordningen

Endvidere har sekretariatet i efteråret 2005 lanceret en ny hjemmeside. Se kapitel 2.

2. Ankenævnets hjemmeside

Ankenævnets hjemmeside www.husanke.dk blev i 2005 revideret og ændrede samtidig udseende. I den forbindelse blev flere nye menupunkter tilføjet for at gøre det lettere for forbrugeren at klage til Ankenævnet for Huseftersyn.



Menupunktet *"Før du klager"* blev tilføjet som en huskeliste, der bør læses af klageren, før man udfylder og sender klageskemaet. Af huskelisten fremgår blandt andet, hvilke bilag Ankenævnet skal modtage kopi af for at kunne behandle sagen.

Endvidere blev menupunktet *"Ofte stillede spørgsmål"* tilføjet som en hjælp til forbrugeren, der enten overvejer at klage, eller som allerede har sendt en klage. Under dette punkt kan man blandt andet læse om typiske problemstillinger i forbindelse med sagens behandling m.v.

Menupunktet *"Hvordan afgøres sagen"* blev tilføjet for at give klageren et indblik i, hvordan Ankenævnet afgør sagerne. Her kan man læse om, hvad der sker med sagen, efter at den er færdigforberedt i sekretariatet.

En grafisk præsentation af statistisk materiale vedrørende udfaldet af sager, der er behandlet ved Ankenævnet, blev tilføjet for at give forbrugeren og andre interesserede et hurtigt overblik over materialet.

Endelig blev Ankenævnets klageskema ændret således, at det nu er muligt at udfylde skemaet via egen PC. Klageren skal dog fortsat udskrive og sende skemaet i underskrevet stand blandt andet af hensyn til erklæringen vedrørende omkostninger til et eventuelt syn og skøn.

3. Samspillet mellem husforsikringen og Ankenævnets sagsbehandling

3.1 Indledning

I de sager der bliver indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn har klagerne normalt en husforsikring.

Ankenævnet beder i klageskemaet, som klager skal udfylde, når sagen indbringes for nævnet, bl.a. klager om at oplyse, hvorvidt det forhold der ønskes behandlet, er anmeldt til andre forsikringer.

I så fald skal klager oplyse om (hus)forsikrings­selskabets stillingtagen. Dette kan f.eks. være, om selskabet har anerkendt dækning for det forhold, der er klaget over, evt. udbetaling af erstatning samt om der er selvrisiko på husforsikringen og størrelsen heraf.

3.2 Anmeldelse til husforsikringen

Nogle klager har ikke anmeldt det forhold de ønsker at klage over til husforsikringen, enten fordi de finder, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, eller fordi de har en selvrisiko på forsikringen. I den forbindelse bemærkes, at en husforsikring kan være tegnet med eller uden selvrisiko.

I de sager, hvor klager ikke har anmeldt forholdet til husforsikringen, og hvor det er åbenbart, at forholdet vil kunne falde under husforsikringen, beder sekretariatet normalt klager om at oplyse, hvordan husforsikringen har stillet sig hertil. Såfremt husforsikringen har anerkendt dækning, skal nævnet endvidere orienteres om, hvor stor en evt. selvrisiko er.

Dækker husforsikringen med fradrag af selvrisiko, vil Ankenævnet alene – såfremt der er et ansvarsgrundlag for den bygnings­­sagkyndige – fastsætte en erstatning, der svarer til klagers selvrisiko.

Er der derimod ikke nogen selvrisiko på husforsikringen, som i øvrigt har dækket forholdet, vil der herefter ikke være lidt et (økonomisk) tab. I så fald vil den bygnings­­sagkyndige allerede af den grund ikke blive pålagt at betale erstatning.

3.3 Husforsikringens stillingtagen inden syn og skøn

I nogle af Ankenævnets sager er spørgsmålet, om der skal udmeldes syn og skøn, selvom der er en mulighed for, at klager ikke har lidt noget tab, fordi forholdet kan falde under husforsikringens dækningsområde, og der ikke er nogen selvrisiko.

Dette illustreres bl.a. af **j.nr. 5204**. I sagen blev der klaget over manglende angivelse af mangler ved tagkonstruktionen, herunder utætheder og fugtansamlinger i taget. Forholdet var tillige anmeldt til selskabet, hvori klager havde tegnet husforsikring. Det blev oplyst, at der ikke var selvrisiko på rørskadedækningen eller andre deldækninger på husforsikringen. Dog var der en selvrisiko på rådskadedækningen. Selskabet havde besigtiget taget, men kunne ikke konstatere, hvorfra fugtskaderne i ejendommen stammede. Selskabet vurderede derfor, at der skulle foretages nærmere undersøgelser ved en frilægning af tagbrønden. Selskabet var indstillet på at dække udgiften til en sådan frilægning. Under henvisning til sagens oplysninger fandtes der

at være en vis sandsynlighed for, at klager ikke havde lidt et tab, *såfremt* forholdet ville blive dækket af rørskadeforsikringen. Samtidig blev klagers advokat gjort opmærksom på, at såfremt tagbrønden blev frilagt *inden syn og skøn*, ville der være en risiko for, at bevis for forholdene som de så ud på tidspunktet for huseftersynet kunne blive ændret/fjernet, således at en syns- og skønserklæring i Ankenævnets regi kunne vise sig ikke at være hensigtsmæssig, og at forholdet derfor ikke kunne dokumenteres over for Ankenævnet. På baggrund heraf bad sekretariatet klagers advokat oplyse, hvorvidt klager ønskede syn og skøn nu eller efter undersøgelsen fra husforsikringen. Advokaten blev oplyst om, at klager kan blive pålagt at betale omkostninger til syn og skøn med 3.500 kr. jf. reglernes § 15. Klagers advokat meddelte efterfølgende Ankenævnet, at man ønskede syn og skøn nu. Sagen er ikke afgjort p.t.

Se endvidere om "Bevissikring" i kapitel 3 i nævnets årsberetning 2004.

Ankenævnet vurderer således i hver enkelt sag, hvor husforsikringen kan tænkes at dække det forhold der er klaget over, og hvor der ikke opkræves en selvrisiko, om forsikringens afgørelse skal afventes, inden der eventuelt bliver udmeldt syn og skøn. Sekretariatet vil – som j.nr. 5204 viser – eventuelt bede klager om at oplyse, om han/hun ønsker syn og skøn, selvom forholdet kunne falde under forsikringens dækningsområde, og der ikke er nogen selvrisiko samt følgelig ikke noget tab.

Det bemærkes i øvrigt, at eventuel uenighed mellem husforsikringen og klager - om f.eks. størrelsen af erstatningen - ikke kan afgøres af Ankenævnet for Huseftersyn, men at evt. klage i stedet må indgives til Ankenævnet for Forsikring.

4. Klagers risiko for at blive pålagt omkostninger til syn og skøn, når klager ikke i det væsentlige får medhold

Det følger af § 15 i Ankenævnets regler, at nævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for Ankenævnets udgifter til syn og skøn, såfremt nævnet ikke giver klager medhold i klagen. Omkostningerne kan ikke overstige 3.500 kr. inkl. moms.

Ankenævnet har i ” Notat om fordeling af omkostninger til syn og skøn i sager ved Ankenævnet for Huseftersyn” (bilag 3) nærmere redegjort for, hvordan Ankenævnet fastsætter omkostningerne til syn og skøn.

Af notatet fremgår, at Ankenævnet under henvisning til konkrete omstændigheder, f.eks. når ingen af parterne i det væsentlige har fået medhold, kan vælge at dele syns- og skønsmkostningerne mellem parterne, dog således at klager aldrig betaler mere end 3.500 kr.

Ankenævnet oplever en stigende tendens til, at forbrugere klager over stadig flere forhold, når man indbringer en sag for Ankenævnet. Således er det ikke længere ualmindeligt at se sager med 20-30 klagepunkter eller derover. Ankenævnet ser også ofte, at disse sager bliver afgjort med, at nævnet kun pålægger den bygningsagkyndige ansvar for enkelte af de påklagede forhold.

I sager af denne størrelse har Ankenævnet ofte måtte betale syns- og skønsmanden et yderligere honorar for gennemgang af sagen under henvisning til sagens omfang.

I 2005 har Ankenævnet under henvisning til ovenstående i flere sager valgt at dele udgiften til syn og skøn (klager kan jf. ovenstående maksimalt blive pålagt at betale 3.500 kr.), idet Ankenævnet ikke har fundet, at klager i det væsentlige har fået medhold.

Således var der i **j.nr. 5071** klaget over 30 forhold i tilstandsrapporten vedrørende en ejendom, der var opført i 1860. Indklagede blev alene pålagt ansvar vedrørende 6 forhold og dette uanset, at forholdene hver for sig var under Ankenævnets mindstegrænse. Erstatningen blev fastsat til 19.000 kr. Ankenævnet fandt under henvisning til sagens udfald, herunder at klager ikke i det væsentlige havde fået medhold i sin klage, at omkostningerne til syn og skøn skulle deles således, at klager skulle betale 3.500 kr., og indklagede skulle betale de resterende 11.883,25 kr.

I **j.nr. 5027** var der klaget over 17 forhold i tilstandsrapporten vedrørende en ejendom fra 1902. Indklagede blev alene pålagt ansvar for ét af de påklagede forhold. Under henvisning til sagens udfald samt den omstændighed, at klager alene havde fået medhold i ét af klagepunkterne, fandt nævnet, at klager skulle betale udgifter til syn og skøn med 3.500 kr. og indklagede med 7.141,25 kr.

5. Afgjorte sager i 2005 af særlig interesse

Ankenævnet har tidligere i årsberetningen for 2004 behandlet emnet: "Skønserklæring fra Ankenævnet i forhold til skønserklæring i forbindelse med retssag".

I den forbindelse har nævnet besluttet, at skønserklæringer, der allerede er udarbejdet i retlig regi, kan anvendes under sagsbehandlingen ved nævnet og senere lægges til grund ved afgørelsen, såfremt en række særlige krav er opfyldt. Se herom i kap. 4 i årsberetningen for 2004.

I **j.nr. 5036** var forholdene udbedrede, da sagen blev indbragt for Ankenævnet, men der var afholdt syn og skøn efter retsplejelovens regler. Syns- og skønsmanden ved dette syn og skøn fungerede ligeledes som syns- og skønsmand for nævnet. Indklagede havde været skønsindstævnt til syns- og skønforretningen. I klagers krav indgik udgiften til det syn og skøn, der var afholdt efter retsplejelovens regler.

Nævnet fandt, at betingelserne for at kunne lægge den foreliggende syns- og skønserklæring til grund var opfyldt og anførte i afgørelsen: *"Indledningsvis bemærkes, at Ankenævnet har fundet at kunne træffe afgørelse i nærværende sag uden indhentelse af syns- og skønserklæring i Ankenævnets regi. Der henvises til, at der i sagen foreligger en syns- og skønserklæring udarbejdet efter Retsplejelovens regler af beskikket bygnings-sagkyndig XX, der ligeledes fungerer som syns- og skønsmand for Ankenævnet."*

Ved afgørelsen fandt nævnet også, at indklagede under henvisning til sagens udfald, skulle dække omkostningerne til det retlige syn og skøn på 12.493,75 kr. i alt.

Efterfølgende meddelte indklagedes ansvarsforsikringsselskab, at de accepterede Ankenævnets afgørelse for så vidt angik erstatningen på 10.000 kr. til klager. Selskabet anmodede samtidig om, at Ankenævnet genoptog sagen og på ny tog stilling til spørgsmålet om dækning af omkostningerne ved det retlige syn og skøn. Selskabet fandt det ikke godtgjort, at Ankenævnet havde kompetence til at træffe en sådan afgørelse og fandt, at denne afgørelse rettelig tilkom en stedlig byretsdommer.

Ankenævnet vurderede herefter sagen på ny og fandt herefter ikke, at indklagede kunne pålægges omkostninger til syn og skøn, der oversteg, hvad han ville være pålagt, såfremt syn og skøn var udarbejdet i Ankenævnets regi. Dette beløb udgjorde ca. 9.500 kr., hvorfor indklagede blev pålagt at betale dette beløb til klager. Dette accepterede indklagedes ansvarsforsikringsselskab.

Som tidligere behandlet i årsberetningen for 2002, kap. 6, vil nævnet ikke pålægge den bygnings-sagkyndige at betale erstatning i en sag, hvor kravet alene baserer sig på utilfredshed med ejerskifteforsikringens erstatningsopgørelse, og der i øvrigt ikke har været afholdt selvrisiko hos ejerskifteforsikringen vedrørende de påklagede forhold. I disse sager vil nævnet typisk meddele klager, at: *"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"*.

I **j.nr. 4117** havde klagers advokat accepteret et forligsforslag stillet af ejerskifteforsikringen, der dækkede de forhold der var klaget over. Klager havde ikke afholdt selvrisiko vedrørende de påklagede forhold. Klagers advokat blev herefter anmodet om at præcisere restkravet, hvilket ikke var sket. Ankenævnet lagde herefter til grund, at de påklagede forhold var dækket af ejerskifteforsikringen uden fradrag af selvrisiko. Nævnet fandt på denne baggrund, at klager ikke havde lidt et tab, og allerede fordi klager ikke havde dokumenteret at have lidt et tab vedrørende de påklagede forhold, fandt nævnet ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar.

Man skal således som klager være opmærksom på, at hvis man indgår et forlig om de påklagede forhold med ejerskifteforsikringen uden selvrisiko, vil man ikke efterfølgende kunne gøre krav på yderligere erstatning gældende over for den bygnings sagkyndige, idet der ikke vil være tale om, at der er lidt et tab.

6. Statistik

Ankenævnet modtog 304 klager i 2005, og nævnet afholdte 12 nævnsmøder.

I 2004 modtog Ankenævnet 307 klager og 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.

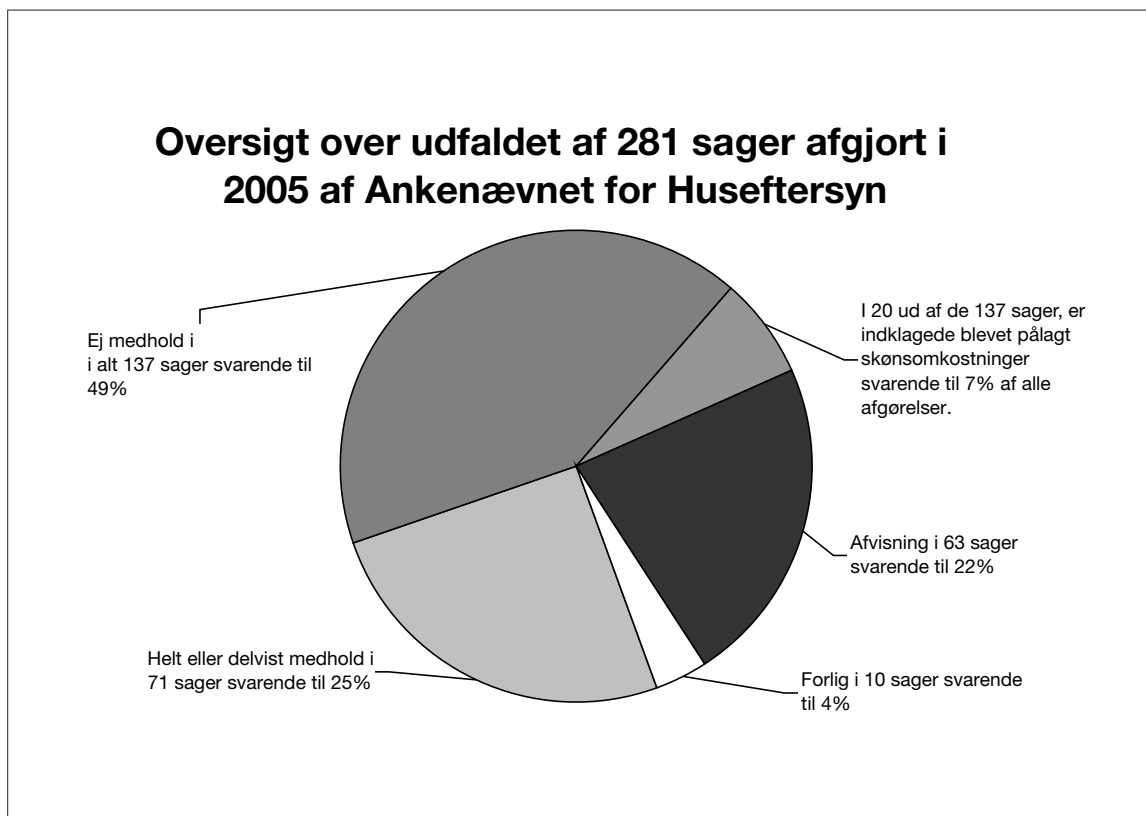
I 2000 modtog Ankenævnet 45 klager og afholdte 2 nævnsmøder.

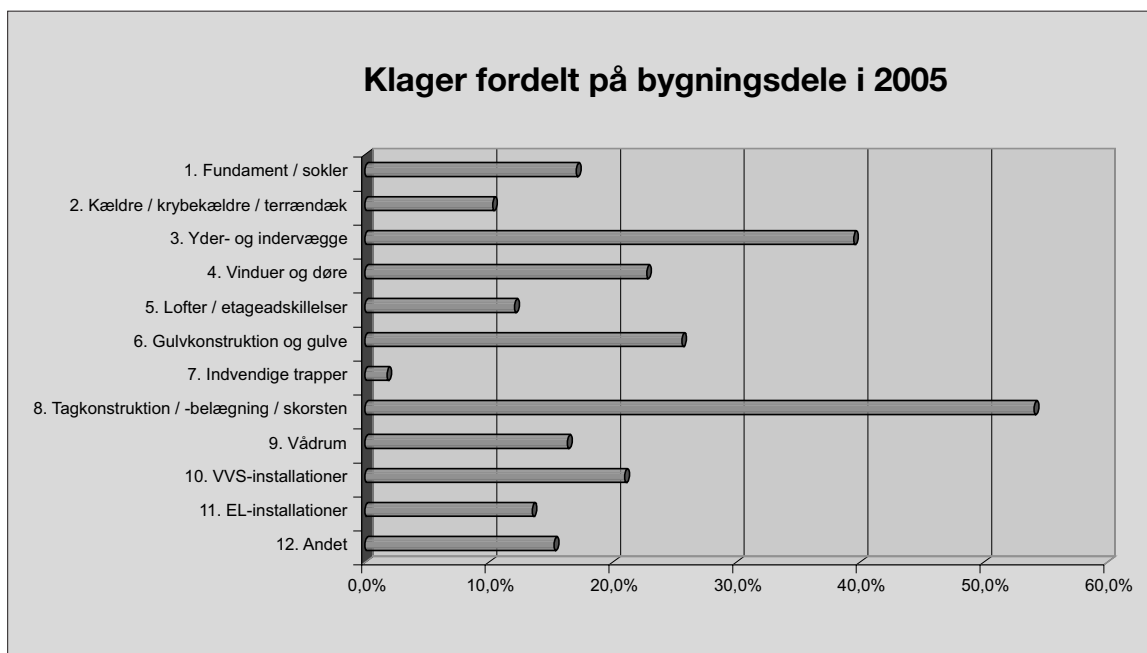
Der er således modtaget 3 klager færre i 2005 i forhold til 2004 svarende til et fald på 1 %.

På de i alt 12 møder i 2005 har nævnet truffet **281 afgørelser**.

Samlet har nævnet siden oprettelsen truffet afgørelse i **1.160 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.





6.1 Efterlevelse

I 3 sager afgjort i 2005 har indklagede/dennes forsikringsselskab meddelt, at man **ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse** under henvisning til reglernes § 22 stk. 2 samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 6 nr. 11. 1 af disse sager var indbragt for domstolene medio februar 2006.

Ud af i alt 1.160 afgørelser som Ankenævnet har truffet i perioden 2000-2005 har indklagede/dennes forsikringsselskab i i alt **46 sager** meddelt, at man **ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse** under henvisning til de tidligere vedtægters § 16 stk. 2/ nu reglernes § 22 stk. 2 samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 6 nr. 11. **33 af sagerne er indbragt for domstolene.** Af disse er der afsagt dom i 4 sager i 2005. Derudover er 6 sager afsluttet ved forlig (Den ene af disse sager vedrørte regres mellem indklagede og klagers ejer-skifteforsikring).

Yderligere er Ankenævnet i 2005 blevet bekendt med, at der er afsagt dom og indgået forlig i 7 sager, der af anden årsag var indbragt for domstolene. 2 domme og 1 retsforlig er afsagt i 2005 – de øvrige tidligere år.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 71 sager ud af de 281 afgjorte i 2005. Sammenlignes det med, at indklagede/dennes forsikringsselskab i 3 sager afgjort i 2005 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, medfører det en efterlevelseshøjde på 96.

6.2 Effekten af de nye regler for offentliggørelse

Som omtalt i årsberetningen for 2004, kap. 2, er Ankenævnets sager efter 1. oktober 2004 behandlet efter reglerne, der er godkendt for perioden 1. oktober 2004 til 30. september 2007.

Af reglernes § 25 stk. 2 følger, at den bygningssagkyndiges navn i forbindelse med offentliggø-

relse af Ankenævnets afgørelser på hjemmesiden alene bliver anonymiseret, når klager ikke har fået medhold i klagen. Klagers navn bliver anonymiseret i alle sager.

Ankenævnet har siden 1. oktober 2004 offentliggjort en liste på hjemmesiden 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, jf. reglernes § 26.

Som det fremgår af ovenstående, er der sket en væsentlig stigning i efterlevelseshøjden efter denne regel er indført, når der sammenlignes med tidligere år.

Det følger af reglerne, at såfremt en afgørelse er indbragt for retten, kan offentliggørelse ikke ske, før endelig afgørelse fra retten foreligger.

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

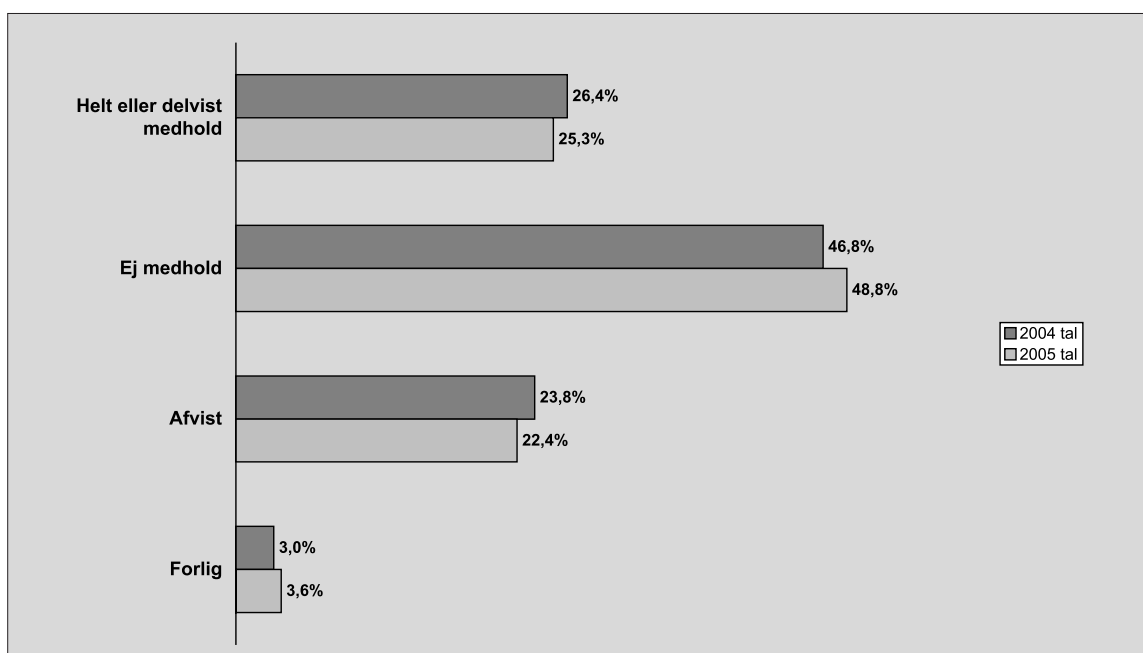
Som det fremgår af ovenstående, er 2 af afgørelserne endnu ikke indbragt for domstolene.

6.3 Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2005 ca. 4,8 måneder. Den korteste sagsbehandlingstid hidtil siden nævnets oprettelse.

6.4 Sammenligning mellem 2004 og 2005

Nedenstående diagram illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2004 til 2005.



Ankenævnet for Huseftersyn

Kristianiagade 8 - Postbox 2645 - 2100 København Ø - Telefon 35 25 02 40 - E-mail info@husanke.dk

Klagers kontaktoplysninger

Navn:			
Adresse:		Postnr. og by:	
Tlf. numre:		Evt. e-mail:	

Oplysninger vedrørende ejendommen

Adresse:		Postnr. og by:	
Købsdato:		Overtagelsesdato:	
Købspris:			

Den bygnings sagkyndiges kontaktoplysninger

Navn:			
Firmanavn:			
Adresse:		Postnr. og by:	

Oplysninger vedrørende tilstandsrapporten

Lb. nr.:		Rapportdato:	
Har skaden / manglen været berørt i tidligere tilstandsrapporter ?		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Lb. nr.:		Rapportdato:	

Hvis ja, hvordan ? (evt. skriftlig købergennemgang medsendes):

Kopi af rapporten / rapporter samt eventuelle tillæg f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger m.v. medsendes - Det bemærkes, at tillæggene ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.

Øvrige oplysninger

Ønsker De at klage over tilstandsrapporten som køber eller sælger af ejendommen ?	Køber <input type="checkbox"/>	Sælger <input type="checkbox"/>
Har klagen været forelagt den bygnings sagkyndige inden De har sendt klagen til Ankenævnet ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>

Hvis ja, hvordan har den bygnings sagkyndige forholdt sig til klagen ? (eks. afvist, delvis enig...):

Er forholdet udbedret ? (De stiller Dem bevismæssigt ringere såfremt de påklagede forhold udbedres inden der er afholdt syn og skøn)	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Har kravet været forelagt sælger ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har sælger forholdt sig til klagen ? (eks. afvist, delvis enig...):		
Har skaden / manglen været berørt i købsforhandlingerne, købsaftalen og / eller skødet ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan ? (Send venligst købsaftalen og skødet):		

Klagen

Hvilke(t) forhold klages der over ? (angives i særskilte nummererede punkter):

Hvad er klagers krav ? (angiv eventuelt beløb):

Forsikringer		
Er der tegnet ejerskifteforsikring ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Forsikringsselskabets navn:		
Er kravet anmeldt over for ejerskifteforsikringen ? (Tilbud på ejerskifteforsikring og anden korrespondance med ejerskifteforsikringen sendes. Det bemærkes, at Ankenævnet kan beslutte ikke at foretage en realitetsbehandling af sagen, før der foreligger en stillingtagen fra ejerskifteforsikringen.)	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ?:		
Er kravet anmeldt til andre forsikringer ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ? (evt. erstatningsudbetalinger samt evt. selvrisci bedes oplyst):		

Retssag / voldgiftssag		
Er der anlagt retssag ved de almindelige domstole eller ved voldgiftsret vedrørende de forhold der klages over i dette skema ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Er der afsagt endelig dom, indgået bindende voldgift eller retsforlig i sagen ? (Hvis ja, send kopi af den eventuelle afgørelse)	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>

Bilagsoversigt	
Anfør venligst bilagsnumre:	

Klagegebyr på 275 kr. er betalt via: Ved betaling anføres tilstandsrapportnummer samt ejendommens adresse.	Girokonto (16976954)	<input type="checkbox"/>
	Bankkonto (9541 16976954)	<input type="checkbox"/>
	Netbank til giro (01169769954)	<input type="checkbox"/>
	Netbank til bank (1199 1697 6954)	<input type="checkbox"/>
	Vedlagt check	<input type="checkbox"/>

Jeg accepterer Ankenævnets regler som jeg har gjort mig bekendt med.	
Dato	Underskrift

Hvis Ankenævnet finder det hensigtsmæssigt, at der afholdes syn og skøn til brug for sagens videre oplysning for at få udfærdiget en erklæring, beder vi Dem allerede nu tage stilling til, om De ønsker dette og i så fald underskrive nedenstående erklæring.

Syns- og skønsmanden er uvildig og er udpeget af nævnet.

Ankenævnet beslutter, hvordan omkostningerne til syn og skøn fordeles mellem parterne. Klager kan maksimalt blive pålagt at betale 3.500 kr., hvis han ikke får medhold i klagen. Vi henviser til reglernes § 15, stk. 1 og stk. 2.

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

Såfremt Ankenævnet fastsætter et eventuelt erstatningsbeløb, bliver der taget højde for eventuelle forbedringer som udbedringen / udskiftningen medfører på ejendommen.

Jeg accepterer, 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.

Ejendommens adresse

Tilstandsrapportens lb.nr.

Dato

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, jf. § 10, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen.

Vedrørende muligheden for at pålægge den bygnings sagkyndige omkostninger til syn og skøn, se notat herom på hjemmesiden 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 bygnings-sagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med hver for sig mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet.

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

En syns- og skønserklæring koster typisk omkring 9.200 kr. (2006-tal). Klager kan dog ifølge reglernes § 15, stk. 2 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.

Mogens Kroman
Formand

Bilag 3

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

I *reglerne* for Ankenævnet for Huseftersyn, der er 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 udgifter til syn og skøn.

I dette notat bliver der redegjort for, hvordan Ankenævnet fastsætter omkostningerne til syn og skøn.

De gennemsnitlige omkostninger til syn og skøn ved Ankenævnet er p.t. ca. 9.200 kr. i henhold til de interne retningslinjer Ankenævnets skønsmænd afregnes efter.

Ankenævnet beslutter, hvordan omkostningerne til syn og skøn mellem parterne fordeles.

I henhold til reglernes § 15 stk. 1 kan Ankenævnet beslutte, at klager betaler omkostninger for Ankenævnets udgifter til syn og skøn, hvis klager ikke får medhold. Omkostningerne kan ikke overstige 3.500 kr. inkl. moms jf. reglernes § 15 stk. 2.

Udgangspunktet er, at indklagede betaler udgifter til syn og skøn, hvis klager får medhold.

Ankenævnet vurderer, om der er tale om en sag, hvor klager i det væsentlige har fået medhold.

Under henvisning til konkrete omstændigheder, f.eks. når ingen af parterne i det væsentlige har fået medhold, kan Ankenævnet vælge at dele syns- og skønsomkostningerne mellem parterne, dog således at klager aldrig betaler mere end 3.500 kr. jf. ovenfor. Hvis halvdelen af udgiften er 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 anvender mindstegrænsen (se notat af 22. februar 2006) og således afgør sagen med, at indklagede ikke kan pålægges erstatningspligt på grund af beløbets størrelse, kan Ankenævnet efter en nærmere vurdering beslutte, at den bygnings-sagkyndige helt eller delvist skal betale udgifterne til syn og skøn. Det sker navnlig, hvis der har været tale om en tilstandsrapport, der har sådanne fejl eller andre forhold, der rimeligt kunne begrunde, at klageren har rejst sagen.

Ovenstående retningslinjer afskærer ikke Ankenævnet fra i andre konkret begrundede tilfælde at fordele omkostningerne anderledes. Begrundelsen skal dog fremgå tydeligt af afgørelsen.

Nævnet fordeler skønsomkostningerne, hvis sagen bliver forliget med sekretariatets og/eller skønsmandens mellemkomst, og omkostningerne til syn og skøn ikke indgår i forliget.

Udgangspunktet er ligesom ovenfor, at indklagede betaler omkostningerne, hvis klager med forliget i det væsentlige har fået medhold.

Ved forlig kan nævnet lægge vægt på, om forliget har samme indhold som et eventuelt tidligere forligstilbud fra indklagede, og som er fremsat, inden klagen blev indbragt eller syn og skøn

blev afholdt. I disse tilfælde vil udgangspunktet være, at klager bærer omkostningerne med maks. 3.500 kr.

Nævnet kan imidlertid fordele omkostningerne anderledes efter en konkret vurdering, da en sag kan forliges på et grundlag, hvorpå der ikke kunne træffes en afgørelse.

I sjældnere tilfælde kan Ankenævnet foreslå en forligsmæssig løsning af sagen. Samtidig tager nævnet med udgangspunkt i forslaget stilling til, hvordan omkostningerne til syn og skøn fordeles. Udgangspunktet vil være ovenstående principper samt en konkret vurdering af sagen.

I enkelte sager kan nævnet, uanset at sagen bliver afvist, beslutte at pålægge en af parterne omkostningerne til syn og skøn. I disse sager bliver omkostningerne fastsat efter en helt konkret vurdering, idet nævnet kan lægge vægt på, at den ene af sagens parter med sine (evt. urigtige/fortiede) oplysninger inden syn og skøn har givet anledning til, at syn og skøn er afholdt forgæves.

Vedtaget på Ankenævnet for Huseftersyns møde den 22. februar 2006

Kristianiagade 8
Postbox 2645
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

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