

# Ankenævnet for Huseftersyn

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<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	
<b>2. Forældelse af erstatningskrav mod den bygnings sagkyndige</b>	<b>7</b>
<b>3. Erhvervsdrivende klager</b>	<b>9</b>
<b>4. Afgjorte sager i 2006 af særlig interesse</b>	<b>10</b>
4.1 Passivitet	
4.2 Ejendommen er solgt på ny – tab	
4.3 Dækning af udgifter til rådgiver for klager	
<b>5. Statistik</b>	<b>13</b>
5.1 Efterlevelse	
5.2 Sagsbehandlingstiden	
5.3 Sammenligning mellem 2005 og 2006	



## Formandens beretning

Det fremgår af årsberetningens afsnit om statistik, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra modtagelsen af klageskema til afsendelsen af Ankenævnets afgørelse i 2006 var 5,5 måneder. Det er lidt længere end i 2005, hvor sagsbehandlingstiden i gennemsnit var 4,8 måneder, men stadigvæk en fuldt tilfredsstillende kort sagsbehandlingstid.

Mønsteret i Ankenævnets afgørelser har ikke ændret sig væsentligt i 2006. Efterlevelseshøjden er faldet fra 96 til 88, men om der er tale om en egentlig tendens eller et mere tilfældigt udsving, er det for tidligt at sige noget om.

Årsberetningen indeholder som i de foregående år oplysninger og redegørelser vedrørende særlige forhold. Jeg henleder specielt opmærksomheden på afsnittene om forældelse og passivitet. Der er redegjort for disse problemstillinger, fordi det naturligvis er i alles interesse, at en eventuel klage over en bygningsagkyndiges arbejde fremkommer så hurtigt som muligt. Efter de almindelige erstatningsregler er det jo den, der kræver erstatning af den bygningsagkyndige, der har bevisbyrden for, at den bygningsagkyndige har handlet ansvarspådragende i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det siger sig selv, at denne bevisbyrde bliver mere og mere vanskelig at løfte, jo længere tid der er forløbet fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Justitsministeriet nedsatte den 26. oktober 2006 et udvalg, der skal vurdere den gældende huseftersynsordning, herunder om der er behov for ændringer i ordningen. Ankenævnets sekretariat deltager ad hoc i udvalgets møder. Ankenævnet imødeser selvsagt med interesse resultatet af udvalgets arbejde.

Der er ikke i 2006 nogen nævnsmedlemmer, der er fratrådt. Fra 1. januar 2006 har cand. jur. Tina Dhanda sammen med Anne Dehn Jeppesen delt opgaven som nævnsmedlem udpeget af Forbrugerrådet.

Jeg takker afslutningsvis nævnets medlemmer og sekretariatet for deres engagement og store arbejdsindsats, der bl.a. har betydet, at sagsbehandlingstiden, som nævnt, fortsat er så kort som praktisk mulig. En særlig tak retter jeg til sekretariatsmedarbejder, cand. jur. Christian Suhr, der den 30. november 2006 efter knap 4 1/2 års ansættelse fratrådte for at søge nye udfordringer i juraens spændende verden. Christian Suhr er afløst af cand. jur. Michael Roland L. Nielsen.



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. jur. Anne Dehn Jeppesen

#### Alternerende med

Cand. jur. Tina Dhanda (Fra 1. januar 2006)

#### Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Cand. polit. Allan Malskær

#### Udpeget af de bygningssagkyndiges organisationer

Arkitekt Finn Zeuthen

#### Udpeget af Forsikring og Pension

Cand. jur. Henrik Nielsen

Ankenævnets suppleanter

Udpeget af Forbrugerrådet

Ankenævnsmedarbejder Regitze Buchwaldt (Fra 1. november 2006)

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariatschef Jørn Bitsch

Udpeget af de bygnings sagkyndiges 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 (Til 30. november 2006)

Cand. jur. Michael Roland L. Nielsen (Fra 1. december 2006)

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:

- Årsmøde med Ankenævnets syns- og skøns mænd
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Erfa-gruppemøder med andre ankenævn
- Deltagelse i diverse arbejdsgrupper under Erhvervs- og Byggestyrelsen
- Gæsteundervisning i Forbrugerrådet
- Deltagelse i udvalgte møder i Følgegruppen for Huseftersynsordningen
- Møde med FEM-sekretariatet

Endvidere har sekretariatet revideret vejledningen til brug for Ankenævnets syns- og skøns mænd.

## 2. Forældelse af erstatningskrav mod den bygningsagkyndige

Ankenævnet har haft enkelte sager, hvori spørgsmålet var, om erstatningskravet mod den bygningsagkyndige var *forældet*.

Et eventuelt erstatningskrav mod den bygningsagkyndige ophører definitivt, når kravet er forældet.

Reglen om forældelse af erstatningskrav mod den bygningsagkyndige er hjemlet i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3 stk. 2, der er sålydende:

*"Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningsagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningsagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt."*

Det bemærkes, at fristerne ikke gælder, hvis den bygningsagkyndige har givet en *garanti*, handlet *svigagtigt* eller *groft uagtsomt* jf. § 3 stk. 2, 2. pkt.

Sideløbende med reglen i § 3 stk. 2 gælder det almindelige princip i dansk ret om, at hvis man vil påberåbe sig en fejl/forsømmelse ved tilstandsrapporten, skal man reklamere over for den pågældende bygningsagkyndige inden for en rimelig tidsfrist efter, at man er eller burde være blevet opmærksom på et eventuelt krav.

I **j.nr. 6003** var der indsendt klageskema af 11/1 2006 over en tilstandsrapport af 3/7 2000:

Det fremgik af klageskemaet, at klagerne ikke havde reklameret over tilstandsrapporten til den bygningsagkyndige, inden klagen blev indbragt for nævnet. Efterfølgende blev klagerne gjort opmærksom på, at klagen skulle forelægges for den beskikkede bygningsagkyndig, inden klagen kunne indbringes for Ankenævnet jf. reglerne § 7 stk. 2. Klagerne reklamerede herefter over for den bygningsagkyndige ved brev af 19/1 2006. Det fremgik af købsaftalen, at overtagelsesdagen var aftalt til d. 15/10 2000. Nævnet udtalte herefter: *"På baggrund af ovenstående oplysninger finder Ankenævnet, at det må lægges til grund, at indklagede ikke har fået meddelelse om klagen inden 5 år fra overtagelsesdagen. Deres krav er derfor forældet jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 3 stk. 2, hvorfor nævnet ikke kan behandle sagen."*

Nævnet har endvidere haft lejlighed til at tage stilling til forældelsesproblematikken i sagen **j.nr. 5140**:

Ankenævnet modtog klageskema af 27/6 200[5] vedrørende en klage over en tilstandsrapport af 28/3 2000. Følgebrevet til klageskemaet var dateret 29/6 2005, og klagen blev modtaget i Ankenævnet d. 4/7 2005. Ifølge købsaftalen var overtagelsesdagen d. 8/7 2000. I klageskemaet var på spørgsmålet, hvorvidt klagen havde været forlagt den bygningsagkyndige, inden klagen blev indgivet til Ankenævnet, oplyst: *"Klagen sendes samtidig til ham [den bygningsagkyndige]."* Klagers advokat havde sendt kopi af et brev af 29/6 2005, som skulle være sendt til den bygningsagkyndige eller dennes tidligere firma. Brevet var stilet til den bygningsagkyndige eller dennes tidligere arbejdsgiver på en adresse som ingen af parterne længere bebo-



ede. I brevet var bl.a. oplyst: *"Vedlagt fremsendes kopi af indsendt klageskema til Ankenævnet for Huseftersyn af d.d."*. Ankenævnet hørte den bygnings sagkyndige, dennes tidligere arbejdsgiver samt ansvarsforsikringsselskabet over klagen d. 14/7 2005. Efterfølgende rejste den bygnings sagkyndiges tidligere arbejdsgiver og ansvarsforsikringsselskabet spørgsmålet om, hvorvidt kravet mod den bygnings sagkyndige var forældet. Ankenævnet anmodede i den forbindelse den bygnings sagkyndige og dennes tidligere arbejdsgiver om at oplyse, hvornår de havde modtaget klagers advokats brev af 29/6 2005. Den bygnings sagkyndige og dennes tidligere arbejdsgiver oplyste hertil, at de først var blevet bekendt med brevet af 29/6 2005, da Ankenævnet fremsendte dette d. 2/9 2005. De var ikke gjort bekendt med klagen, før Ankenævnet sendte klagen i høring d. 14/7 2005.

Nævnet udtalte herefter: *"På baggrund af ovenstående oplysninger finder Ankenævnet, at det må lægges til grund, at indklagede ikke har fået meddelelse om klagen inden 5 år fra overtagesdagen. Klagerens krav er derfor forældet, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 3 stk. 2, hvorfor nævnet ikke kan behandle sagen."*

### 3. Erhvervsdrivende klager

Det fremgår af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 1, at reglerne i lovens kapitel 1 gælder for aftale om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Som eksempel på, hvornår en ejendom ikke er erhvervet til beboelse for køber, anføres i forarbejderne og den kommenterede lov, en udlejningsejendom, hvor køber ikke agter at flytte ind.

Det fremgår endvidere af Ankenævnets regler § 1, stk. 2, at en klage kan indgives 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.

Når Ankenævnet modtager klager – primært over forhold vedrørende sommerhuse – hvor det af sagens oplysninger fremgår, at huset anvendes til udlejning, undersøges dette nærmere, før der sker en realitetsbehandling af sagen. Ankenævnet anmoder som oftest klageren om at sende kopi af en evt. udlejningsaftale med et udlejningsbureau med henblik på en afklaring af, om sommerhuset står til disposition for udlejning hele året, eller om det er reserveret visse perioder til køber/klager selv, og i givet fald omfanget af disse perioder. Samtidig spørges klageren, om sommerhuset er erhvervet alene med henblik på udlejning.

I **j. nr. 6214** var der tale om et sommerhus. Det fremgik af købsaftalens § 8, at "Køber indtræder i udlejningsaftale med "... Udlejning" for 2006 og skal respektere denne, indtil denne lovligt kan ophæves." Klager havde fremsendt udlejningsaftalen fra "... Luxus poolhuse". Det fremgik heraf, at aftalen var gældende fra 1.7.06 og til opsigelse. Endvidere fremgik, at "Huset udlejes bedst muligt med henblik på størst mulige indtægter. Udlejer får årligt udbetalt et a conto beløb på 180.000 kr.". Klager oplyste, at han selv skulle være i huset 4 – 5 uger om året. Det drejede sig om ugerne 51 – 53, jul, nytår og sommerferien, 30-31-32, og ellers hvor der var plads og ledige weekender. På baggrund af sagens oplysninger betragtede nævnet klager som erhvervsdrivende og afviste sagen jf. reglernes § 1 stk. 2.

I **j. nr. 6173** var der ligeledes tale om et sommerhus. Det fremgik af udlejningsaftalen, at klager ikke havde opgivet nogen rådighedsperiode, hvorfor huset var til rådighed for perioden 01.01.06 – 31.12.06. Klager præciserede efterfølgende, at huset var købt som udlejningssommerhus, og det var sat til udlejning ved et udlejningsbureau til fuld udlejning i hele 2006, og det skulle det fortsætte med i 2007 og frem. På baggrund heraf betragtede nævnet klager som erhvervsdrivende og afviste sagen, jf. reglernes § 1 stk. 2.

I **j.nr. 6125** fremgik det af sagen, at klager havde købt et enfamiliehus med henblik på udlejning i nogle år, og derefter skulle klagers datter overtage huset. Da klagers datter, efter det oplyste, først om nogle år skulle overtage ejendommen, fandt nævnet, at klager skulle betragtes som erhvervsdrivende og afviste sagen, jf. reglernes § 1 stk. 2.

## 4. Afgjorte sager i 2006 af særlig interesse

### 4.1 Passivitet

Nævnet har i løbet af 2006 været forelagt sager, hvori det skulle vurderes, om erstatningskravet mod den bygnings-sagkyndige var bortfaldet som følge af retsfortabende *passivitet*.

Det er normalt en betingelse for at bevare en adgang til at gøre et krav gældende, at man reklamerer inden rimelig tid efter, at man er eller burde være blevet bekendt med et eventuelt krav. Klager må således reklamere inden for en rimelig tidsfrist over for den bygnings-sagkyndige, hvis han/hun mener, at der er tale om en fejl/forsømmelse ved tilstandsrapporten.

Et erstatningskrav kan endvidere falde bort som følge af den almindelige grundsætning i dansk ret om passivitet. Passivitet forudsætter typisk, at man tidligere har rettet kravet mod – for Ankenævnets vedkommende – den bygnings-sagkyndige, der har svaret (afvist) klager, og at klager herefter ikke følger op på svaret (afvisningen).

I **j.nr. 5243** blev der klaget over en tilstandsrapport, der var udarbejdet 30/5 2002.

Efterfølgende blev der udfærdiget en ny tilstandsrapport af 16/12 2002 i forbindelse med, at klager ønskede at sælge ejendommen. Indklagede oplyste at have modtaget krav vedrørende førstnævnte tilstandsrapport (i forbindelse med klagers køb af ejendommen) d. 3/1 2003. Indklagede v/ dennes tidligere arbejdsgiver afviste kravet d. 30/1 2003.

Der blev udarbejdet en ny tilstandsrapport af 10/7 2003 i forbindelse med klagers salg af ejendommen. Ejendommen blev solgt med overtagelsesdag d. 15/1 2004. Klagen over forskelle mellem den tilstandsrapport som klager købte ejendommen på og begge efterfølgende tilstandsrapporter i forbindelse med klagers salgsbestræbelser blev modtaget i Ankenævnet d. 31/10 2005. Sekretariatet anmodede klager v/advokat om yderligere oplysninger ved breve af 10/11, 9/12, 21/12 2005, 13/1 og 7/2 2006. Sekretariatet modtog oplysningerne ved brev af 23/2 2006 fra klagers nye advokat. Klagen blev herefter forelagt indklagede og ansvarsforsikrings-selskabet med henblik på udtalelse.

Indklagede anførte som svar bl.a.: *"Klager angiver, at klagen har været forelagt den bygnings-sagkyndige, og at vi har afvist klagers krav. Det er korrekt. Vi har modtaget brev af 3. januar 2003 fra klagers advokat, vi søgte den 16.01 at genbesigtige de dengang påklagede forhold uden at få adgang til at registrere klagepunkterne og har besvaret advokatens brev den 29. januar 2003 ... Vi har siden ikke modtaget nogen henvendelse fra klager eller klagers advokat før brevet fra Ankenævnet. Der er således forløbet mere end 3 år. Klager og klagers advokat må siges at have udvist stor grad af passivitet i denne sag."*

Heroverfor bestred klagers advokat passivitet og oplyste, at klager straks efter at man havde konstateret den mangelfulde tilstandsrapport, kontaktede indklagede flere gange, ligesom man havde anmeldt kravet flere gange til indklagede. Efterfølgende sendte klagers advokat kopi af brev af 22/1 2004, hvori indklagede blev orienteret om, at der var indgivet klage til Ankenævnet ved kopi af klageskema. Ankenævnet var ikke tidligere orienteret om, at sagen tidligere havde været indbragt for nævnet. Af den oprindelige sag – **j.nr. 4015** – fremgik, at der tidligere var indgivet en klage over samme tilstandsrapport ved brev af 22/1 2004 med klageskema. I denne sag havde sekretariatet anmodet advokaten om yderligere oplysninger d. 5/2 2004. Dette blev besvaret ved brev af 12/2 2004. Ved breve af 13/2, 14/4 samt 30/4 2004 anmodede sekretariatet om yderligere oplysninger. Da disse forblev ubesvaret, blev denne sag henlagt d. 9/6 2005.

Herefter udtalte nævnet: *"Under henvisning til ovenstående finder nævnet ikke, at indklagede har pådraget sig erstatningspligt, idet klagers krav er bortfaldet som følge af passivitet ..."*

I **j.nr. 5117** var klagers krav ligeledes faldet bort som følge af passivitet:

Klager havde bl.a. klaget over revner i sokkel, vægge og badeværelse. Den påklagede tilstandsrapport var udarbejdet 13/1 2000, og overtagelsesdagen var d. 1/6 2000. Ifølge sagens oplysninger skulle klagers daværende arbejdsgiver kort før klagers overtagelse af ejendommen have oplyst klager om, at der tidligere havde været sætningsskader i ejendommen, som var udbedrede. Efterfølgende lod klager indhente en undersøgelse samt rapport, der konkluderede, at sætningsskaderne var reparerede og ejendommen var sikret forsvarligt for fremtiden. Klagers advokat henviste under ankenævns sagen til den tidligere tilstandsrapport og de flere "UN" i denne vedrørende sætningsskader. Medio 2002 konstaterede klagerne, at revnerne udviklede sig på ny, hvorfor de i oktober 2002 reklamerede til den bygnings sagkyndige, dennes ansvarsforsikringsselskab samt sælger. Den bygnings sagkyndige overgav sagen til sit ansvarsforsikringsselskab i henhold til brev af 11/12 2002. Der var endvidere tegnet ejerskifteforsikring i samme selskab. Ved brev af 14/2 2003 tilskrev selskabet klagers advokat vedrørende dækning over for ejerskifteforsikringen. I den forbindelse oplyste selskabet, at forholdene ikke kunne dækkes under ejerskifteforsikringen, men skulle behandles som et krav mod den bygnings sagkyndige, der var ansvarsforsikret i samme selskab. Selskabet anmodede herefter klager om at indhente et overslag på udbedringsudgifterne ved brev af 14/2 2003. Overslaget forelå d. 7/4 2003. Klagers advokat anmodede selskabet om ved brev af 23/6 2003 at betale udbedringsudgifterne. I henhold til brev af 12/8 2003 bad selskabet klagerne om at indhente et alternativt tilbud, hvilket forelå i januar 2004. Ved brev af 4/5 2004 anerkendte selskabet forholdet delvist og med et mindre beløb end det rejste krav. Klagen over tilstandsrapporten blev indgivet til Ankenævnet d. 10/6 2005. Nævnet udtalte: *"... Ankenævnet finder, at indklagede burde have beskrevet revner udvendig i sokkel og murværk under badeværelsesvindue, tidligere delvis repareret revne i sydgavl samt indvendige revner ved ydervæg i badeværelse i tilstandsrapporten med karakter K2. Endvidere burde indklagede have beskrevet den mangelfulde vindafstivning på gitterspær i tilstandsrapporten med K3, hvilket er erkendt af såvel indklagede som dennes forsikringsselskab. 3 medlemmer (...) finder, at indklagede ikke har pådraget sig erstatningspligt, idet klagerens krav findes at være bortfaldet som følge af passivitet ... 2 medlemmer (...) finder, bl.a. under hensyntagen til klagers korrespondance med [forsikringsselskabet], at der ikke er retsfortabende passivitet fra klagers side og indklagede er derfor erstatningsansvarlig. Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet."*

Der henvises endvidere til **j.nr. 6107**, hvori indklagede v/dennes arbejdsgiver gjorde passivitet gældende, men hvor nævnet ikke fandt, at der var tale om retsfortabende passivitet hos klager.

Endelig kan henvises til **j.nr. 5085**, hvor den bygnings sagkyndiges ansvarsforsikringsselskab gjorde passivitet gældende under henvisning til perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten d. 19/5 2000 og klagens indbringelse for nævnet d. 25/4 2005. Der var klaget over, at fugt og vand i kælderen på grund af indtrængende grundvand ikke var beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten var bl.a. taget forbehold vedrørende utilgængelige bygningsdele samt bl.a. beskrevet følgende: *"2.1 Kældervægge, K1 Afskallede vægge i fugtig kælder."* Ifølge skønsmanden var fugtforholdene givet blevet forværret siden indklagedes besigtigelse. Specielt som følge af omlagt kloakrør i 2002. Endvidere fremgik det af skønserklæringen, at det ikke var muligt for skønsmanden at vurdere, i hvilket omfang forholdet havde været visuelt tilgængeligt på besigtigelsestidspunktet som følge af diverse oplag. Nævnet anførte herefter: *"På baggrund af ovenstående finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at indklagede kunne og burde have beskrevet forholdene anderledes end det er sket i tilstandsrapporten 19. maj 2000. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig ..."*

## 4.2 Ejendommen er solgt på ny - tab

Da det er muligt at klage over en tilstandsrapport i 5 år fra overtagelsesdatoen (se også kap. 2), og idet Ankenævnet nu har eksisteret i over 6 år, oplever nævnet flere sager, hvor klageren baserer sin klage på en ny tilstandsrapport, som bliver udarbejdet, når klager vil sælge ejendommen på ny.

I nogle af disse sager vælger klager at klage over såvel den rapport han købte ejendommen på, som den rapport han nu sælger på. Vedrørende disse sager kan bl.a. henvises til årsberetningen 2000-2001 kap. 7 og årsberetningen for 2002, kap. 5.

I de sager, hvor klageren alene klager som sælger i forhold til en tilstandsrapport, vil der ofte være tale om, at klager/sælger ikke kan dokumentere et økonomisk tab som følge af det påklagede forhold.

Anderledes er det i sager, hvor klager er køber i forhold til den påklagede tilstandsrapport, men baserer sin klage på en ny rapport, der er udarbejdet til brug for salg af ejendommen.

I **j. nr. 6100** baserede klagerne klagen på en ny rapport udarbejdet til brug for salg af ejendommen. Der var kun klaget over den rapport klagerne modtog i forbindelse med køb af ejendommen. Ejendommen var nu solgt. I købsaftalen med de nye købere var anført: *“Køber har fået et afslag på 50.000,- til udbedring af skader på undertaget, som nævnt i tilstandsrapporten”*. Indklagedes firma gjorde gældende, at da ejendommen nu var solgt, havde klagerne ikke lidt et tab i deres ejertid. Ankenævnet fandt dog indklagede erstatningsansvarlig og pålagde ham at betale 50.000 kr. til klagerne. I begrundelsen til afgørelsen anførte Ankenævnet, at uanset at ejendommen nu var videresolgt, fandt Ankenævnet, at klagerne havde lidt et tab i forhold til den påklagede tilstandsrapport, som var den rapport, der forelå ved deres køb af ejendommen.

## 4.3 Dækning af udgifter til rådgiver for klager

Ankenævnet har tidligere i årsberetningen for 2000-2001 omtalt advokaters medvirken i Ankenævnets sager. Det er igennem Ankenævnets praksis slået fast, at der ved Ankenævnets afgørelser ikke er mulighed for at få dækket omkostninger til advokat.

Det ses imidlertid også, at klager lader sig repræsentere af f.eks. sin køberrådgiver eller en anden beskikket bygnings sagkyndig.

I **j.nr. 5178** var klager repræsenteret af en beskikket bygnings sagkyndig. Klagen var baseret på en bygnings gennemgang af denne. Der var 77 klagepunkter. Ved afgørelsen blev indklagede pålagt at betale 22.600 kr. til klager. Klagers rådgiver havde krævet 15.000 kr. til ham selv for at gennemføre klagesagen. I begrundelsen til afgørelsen bemærkede nævnet, at der ikke kan tilkendes omkostninger til parternes rådgivere ved behandlingen af sager ved Ankenævnet for Huseftersyn, hvilket klagers rådgiver burde være bekendt med. I den forbindelse bemærkes også, at nævnet fandt, at klager ikke i det væsentlige havde fået medhold i sin klage, hvorfor omkostningerne til syn og skøn skulle deles således, at klager skulle betale 3.500 kr. og indklagede det resterende.

I forlængelse af sidstnævnte henvises til årsberetningen for 2005 kap. 4 vedrørende klagers risiko for at blive pålagt omkostninger til syn og skøn, når klager ikke i det væsentlige får medhold.

## 5. Statistik

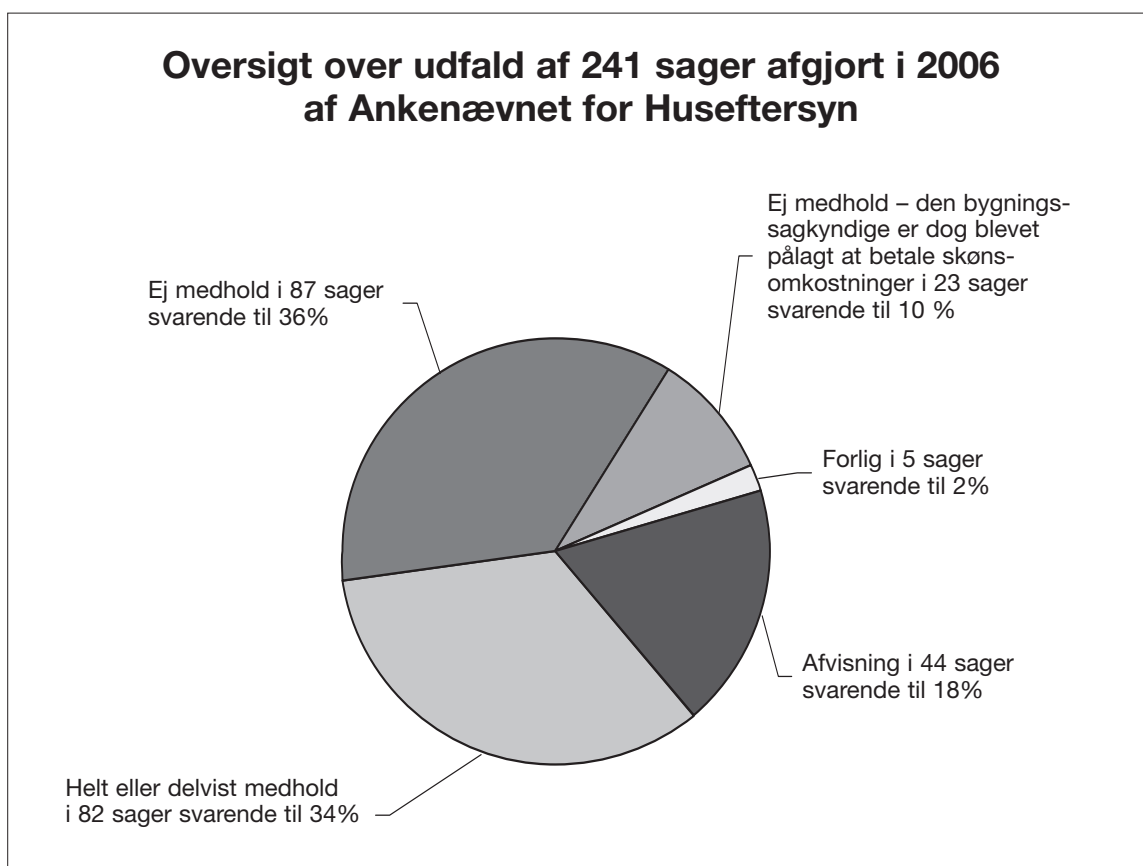
Ankenævnet modtog 280 klager i 2006, og nævnet afholdte 11 nævnsmøder.

I 2005 modtog Ankenævnet 304 klager.

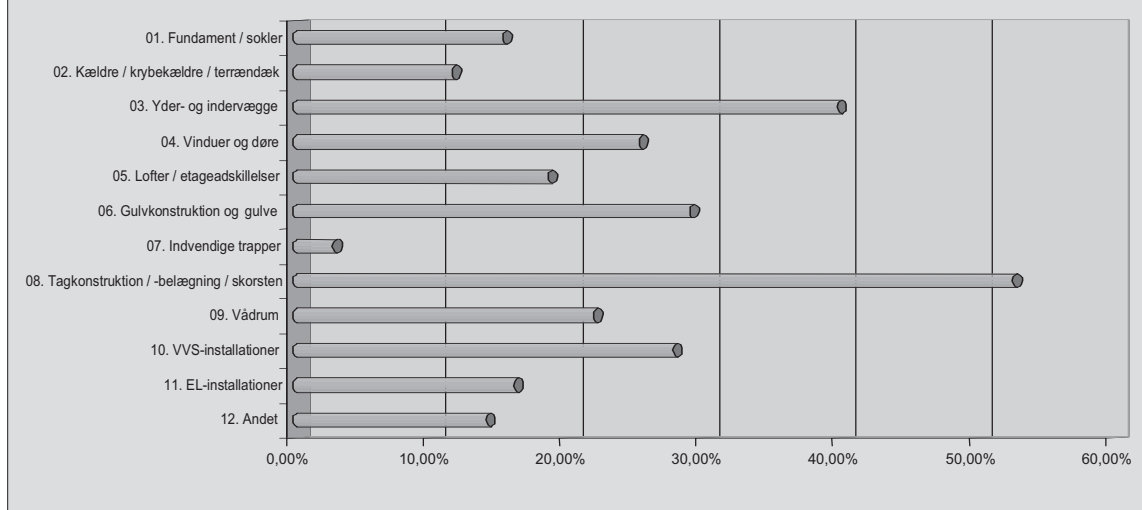
Der er således modtaget 24 klager færre i 2006 i forhold til 2005 svarende til et fald på 8,5 %.

På de i alt 11 møder i 2006 har nævnet truffet **241 afgørelser**.

Nedenstående diagrammer illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet og i forhold til hvilke bygningsdele, der er klaget over.



## Klager fordelt på bygningsdele i 2006



Vedrørende ovenstående tabel bemærkes, at sagerne oftest vedrører flere forskellige forhold, hvorfor det samlede tal i denne tabel overstiger 100 %.

### 5.1 Efterlevelse

I 10 sager afgjort i 2006 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.

Af de sager, hvor indklagede/dennes forsikringsselskab i 2006 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, er 6 indbragt for domstolene.

Der er i 2006 afsagt dom i 5 sager og indgået retsforlig i 4 sager, hvor indklagede/dennes forsikringsselskab tidligere har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse.

Yderligere er Ankenævnet i 2006 blevet bekendt med, at der er afsagt dom i en sag, der af anden årsag var indbragt for domstolene.

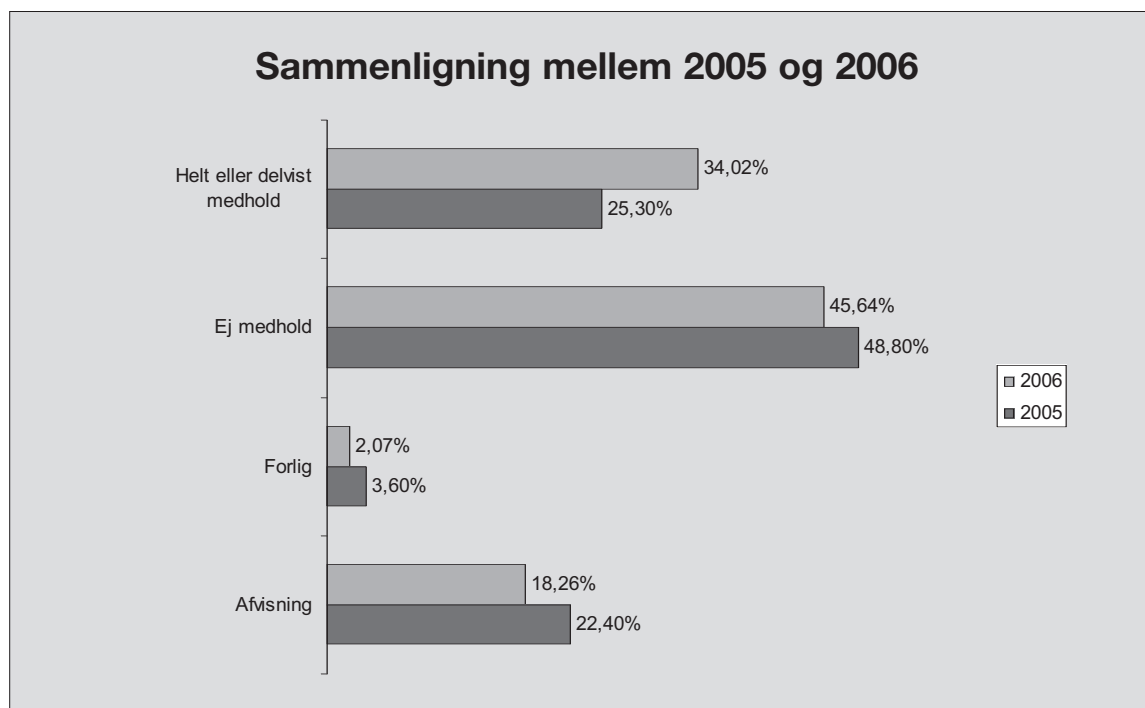
Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 82 sager ud af de 241 afgjorte sager i 2006. Sammenlignes det med, at indklagede/dennes forsikringsselskab i 10 sager afgjort i 2006 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, medfører det en efterlevelseshæftelse på 88.

### 5.2 Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2006 ca. 5,5 måneder.

### 5.3 Sammenligning mellem 2005 og 2006

Nedenstående diagram illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2005 til 2006.







Kristianiagade 8  
Postbox 2645  
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240  
Telefax: 3525 3738

Internet: [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk)  
e-mail [info@husanke.dk](mailto:info@husanke.dk)