

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Gammel Mønt 4, 1117 København K - husklage@husklage.dk - www.husklage.dk

| Klagers kontaktoplysninger | | | |
|----------------------------|--|-------------------|--|
| Navn: | | CPR nr.*: | |
| Adresse: | | Postnr. og by: | |
| Tlf. (dagtimer): | | Evt. mailadresse: | |

*CPR nr. skal alene bruges til eventuel tilbagebetaling af klagegebyr.

| Oplysninger vedrørende ejendommen | | | |
|-----------------------------------|--|--------------------------------|--|
| Adresse: | | Postnr. og by: | |
| Købsdato: | | Overtagelsesdato: | |
| Købspris: | | Ejerlejl./ideel andel el.lign: | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej |
| | | Sommerhus | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej |

| Den bygningsagkyndiges kontaktoplysninger jf. tilstandsrapporten | | | |
|--|--|----------------|--|
| Navn: | | | |
| Firmanavn: | | | |
| Adresse: | | Postnr. og by: | |

| Oplysninger vedrørende tilstandsrapporten | | | |
|--|--|--------------|--|
| Lb. nr.: | | Rapportdato: | |
| Kopi af rapporten – og eventuelle tillæg f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger mv. - skal vedlægges. (Tillæggene er ikke omfattet af huseftersynsordningen). | | | |
| Har skaden / manglen været berørt i tidligere tilstandsrapporter ? | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej |
| Lb. nr.: | | Rapportdato: | |
| Hvis ja, hvordan ? | | | |
| Kopi af tidligere tilstandsrapport(er) – og eventuelle tillæg f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger mv. - skal vedlægges. (Tillæggene er ikke 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 bygningsagkyndige inden De har sendt klagen til Klagenævnet ? | | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| Hvis nej. Det er et krav, at klagen først har været forelagt den bygningsagkyndige. Hvis ja, hvordan har den bygningsagkyndige forholdt sig til klagen ? (F.eks. afvist, delvis enig...): | | | |
| Er forholdet udbedret ? (De stiller Dem bevismæssigt ringere hvis de påklagede forhold udbedres, inden der er afholdt syn og skøn) | | Ja <input type="checkbox"/> | Nej <input type="checkbox"/> |
| Har kravet været forelagt sælger ? | | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| Hvis ja, hvordan har sælger forholdt sig til klagen ? (F.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 kopi af købsaftalen og / eller skødet): | | |
| Er ejendommen gennemgået af egen rådgiver inden købet ? | Ja <input type="checkbox"/> | Nej <input type="checkbox"/> |
| Hvis ja, hvordan ? (Send venligst kopi af evt. købergennemgang / rapport): | | |
| Klagen | | |
| Hvilke(t) forhold klages der over ? (Angives i nummererede punkter): | | |
| Hvad er klagers krav ? (Angiv eventuelt beløb:) | | |

| Forsikringer | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Er der tegnet ejerskifteforsikring ? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| Ejerskifteforsikringsselskabets navn: | | |
| Er kravet anmeldt over for ejerskifteforsikringen ? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ? (Send venligst kopi af policen på ejerskifteforsikringen - herunder dokumentation for selvrisiko - og af korrespondancen med forsikringsselskabet, specielt kopi af afgørelsen. Klageævnet kan beslutte ikke at træffe afgørelse i sagen, før der foreligger en afgørelse fra ejerskifteforsikringen): | | |
| | | |
| Er kravet anmeldt til andre forsikringer ? (F.eks. husforsikringen). | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ? (Evt. erstatningsudbetalinger og selvrisici bedes oplyst): | | |
| | | |

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

| Bilagsoversigt | | |
|---|--|--|
| Anfør venligst bilagsnumre. (Evt. fotos - elektroniske som papirudgaver – skal nummereres særskilt og forsynes med beskrivende tekst (maks. 5 stk. fotobilag)): | | |
| | | |
| | | |

| Klagegebyr | | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Er klagegebyret på 275,00 kr. overført til bankkonto Reg. nr. 0216 Konto: 4069166059? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| Ved overførsel af klagegebyret til bankkontoen skal De skrive løbenummeret på den pågældende tilstandsrapport. | | |
| Dokumentation for betaling af klagegebyret skal vedlægges klagen. Deres sag bliver ikke behandlet, før gebyret er modtaget. | | |
| Eventuel tilbagebetaling af klagegebyret vil blive overført til Deres Nemkonto. | | |
| | | |

Klagenævnets sagsbehandling er blandt andet baseret på følgende regler:

- Lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygnings-sagkyndige.
- Bekendtgørelse nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige.
- Bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen.
- Lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- Bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom.
- Disciplinær- og klagenævnets forretningsorden.

Disciplinær- og klagenævnets forretningsorden kan findes på nævnets hjemmeside: www.husklage.dk. De øvrige regler nævnt ovenfor kan findes på retsinformations hjemmeside: www.retsinformation.dk.

Klagers underskrift:

Dato:

Underskrift:

Notat vedrørende Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndiges afvisning af klagesager, der falder under en mindstegrænse på 5000 - 8000 kr.

Den 15. december 2014

Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber mod at blive udsat for væsentlige økonomiske/bygningsmæssige skuffelser i forbindelse med køb af en fast ejendom. Der er dog en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, som en køber af et brugt hus altid må være forberedt på - uanset der er foretaget et huseftersyn.

Nævnet kan i medfør af § 10, stk. 2 i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige afvise at behandle forbrugerklager over forhold, når det skønnes at omkostningerne vil falde under en af nævnet fastsat mindstegrænse.

Nævnets udgangspunkt er, at nævnet afviser forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5 - 8.000 kr.* Den anførte beløbsgrænse er navnlig begrundet i, at omkostningen ved at indhente syn og skøn er højere end mindstegrænsen. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere, hver for sig små skader. Hvis den bygnings-sagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet, gælder mindstegrænsen dog ikke.

En syns- og skønserklæring koster typisk 8.000 kr. ekskl. moms (2014-tal). Klageren kan dog ifølge bekendtgørelsens, 16, stk. 2, maksimalt risikere at blive pålagt at betale 3.500 kr. inkl. moms, såfremt klageren ikke får fuldt medhold i de påklagede forhold, eller de påklagede forhold viser sig at ligge under den nedre værdigrænse.

Norman E. Cleaver
Formand

** Såfremt der ved udbedringen sker en forbedring af bygningsdelen, eksempelvis fordi en gammel bygningsdel erstattes med en ny, er det udbedringsprisen fratrukket forbedringens anslåede værdi, som er værdien i forhold til mindstegrænsen. Hvis en udbedring koster f. eks. 15.000 kr., og forbedringens værdi fastsættes til 5.000 kr., vil erstatningen som udgangspunkt blive på 10.000 kr. Er forbedringens værdi f.eks. 11.000 kr., ville erstatningen være 4.000 kr. og dermed under mindstegrænsen.*

Når ejerskifteforsikringen dækker en skade, er der normalt et vist mindre beløb, som skal betales som selvrisiko, og det er dette beløb, som nævnet kan betale i erstatning. Mindstegrænsen finder ikke anvendelse på sager, hvor erstatningen vedrører selvrisikobeløb på ejerskifteforsikringen, forudsat at det af nævnet vurderede erstatningsbeløb ligger over mindstegrænsen.