

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	
1.5. Ankenævnets hjemmeside	
2. "Tillæg" til tilstandsrapporten ikke omfattet af Ankenævnets kompetence	8
3. Nedslidte tage	10
4. Bygningssagkyndiges deltagelse i syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn	12
5. Når Ankenævnet pålægger den bygningssagkyndige syns- og skøns- omkostninger i sager hvor mindstegrænsen har fundet anvendelse	13
6. Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse i sag behandlet af Ankenævnet for Forsikring	14
7. Nedtoning af karakterskalaen	16
8. Statistik	17
8.1. Ankenævnets afgørelse følges normalt	
8.2. Sammenligning med 2002/2003	
Bilag	20

Formandens beretning

Justitsministeren har i februar 2004 i et svar til Folketingets Boligudvalg givet udtryk for, at der på grundlag af loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er skabt en velfungerende ordning til gavn for både køber og sælger, og at regeringen ingen planer har om at ændre loven.

I besvarelsen nævnes bl.a. at antallet af udarbejdede tilstandsrapporter har været stadigt stigende, og i 2003 er kommet op på ca. 71.000. Samtidig er antallet af ejerskifteforsikringer steget til over 30.000. Det fremhæves, at der i praksis indgives meget få klager over indholdet og kvaliteten af tilstandsrapporterne, og at der trods stigningen i antallet af rapporter er sket et fald i antallet af klager til Ankenævnet, der i 2003 androg 273.

De tilkendegivelser Ankenævnet modtager fra anden side, herunder de organisationer, der står bag nævnets oprettelse, tyder også på, at der er tilfredshed med nævnets arbejde.

Mønstret i afgørelserne ligger meget konstant. Også i 2003 har det været således, at en tredjedel af klagerne har fået helt eller delvist medhold. Langt de fleste klagesager – over 90 procent – finder deres endelige afgørelse ved nævnsbehandlingen. Ser man alene på de sager, der medfører, at den bygningsagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab er erstatningsansvarlige, er der en efterlevelseshøjde på 83. Det er højt, men Ankenævnet har dog bemærket, at der, selvom der er tale om små tal, dog er tale om en vis stigende tendens til, at der bringes sager ind for domstolene. Det er et forhold, nævnet er meget opmærksomt på. Man håber, at en øget informationsvirksomhed om grundlaget for nævnets praksis og de retningslinier, der følges i afgørelserne, kan medvirke til fortsat at holde antallet af retssager på et lavt niveau. En årsberetning som nærværende skulle bl.a. tjene dette formål.

Men årsberetningen skal også tjene til at holde de bygningsagkyndige ajour med nævnets praksis, og de områder, hvor erfaringen har vist, at man bør være ekstra omhyggelig. Der er på ny medtaget et afsnit om hustage. Hele huseftersynsordningen bygger på en forudsætning om, at de professionelle bygningsagkyndige bliver opmærksom på langt de fleste skader eller nærliggende risiko for skader, og i tilstandsrapporten beskriver forholdene, så både sælger og køber er klar over, hvad det er for en ejendom, der handles, og prisfastsættelsen kan ske herefter. I det omfang der er tale om en også for en sagkyndig – der ikke må foretage destruktive undersøgelser – skjult skade eller nærliggende risiko for fremtidige skader, træder ejerskifteforsikringen til. Men forventningen er, at den bygningsagkyndige kan se det meste.

Det er imidlertid ikke nok, at den bygningsagkyndige kan se det, han eller hun må også beskrive det. Der forekommer tilfælde, hvor bygningsagkyndige med deres faglige baggrund uden vanskelighed kan se, at f.eks. taget er nedslidt og står til udskiftning inden længe. Det er klart, at det er en særdeles vigtig oplysning for en køber, og for så vidt også for en sælger, der skal kunne forstå, at prisen må fastsættes under hensyn hertil. Her nytter det ikke noget, at den bygningsagkyndige undlader at oplyse om forholdet som det er, ud fra en opfattelse af at taget ikke er værre end forventeligt, når alderen tages i betragtning.

Undskyldningen om, at den bygningsagkyndige holder sig tilbage, fordi han er bange for at skrive mere end han er forpligtet til af frygt for at ifalde ansvar overfor sælgeren, holder ikke. Ankenævnet har i flere afgørelser fastslået at den bygningsagkyndige ikke ifalder noget ansvar

som følge af sådan mer-information. Den bygningsagkyndige må, for at sikre sig mod ansvar, hellere give for mange end for få oplysninger.

Ankenævnet har imidlertid også hørt, at der er bygningsagkyndige, der holder sig tilbage fra at anvende de alvorligste karakterer i tilstandsrapporterne, af frygt for, at ejendomsformidlerne skulle undlade at give dem opgaver i fremtiden. For at imødegå den situation gennemføres der i 2004 en ordning, hvor formidlerne ikke selv må rekvirere den bygningsagkyndige, men eventuelt kan overlade det til forsikringsselskabet.

Denne ordning skulle sammen med en fortsat fast holdning fra Ankenævnets side sikre, at der ikke sker en nedtoning af karakteristikken af skaderne eller risiciene i tilstandsrapporterne.

Som sagt indledningsvis er der skabt en velfungerende ordning, der har minimeret antallet af konflikter i forbindelse med ejendomshandler, og sikret en relativ hurtig og billig løsning af de konflikter, der alligevel opstår.

Der er grund til også i år at takke for det engagement og den store arbejdsindsats, der fortsat præger arbejdet i sekretariatet og blandt nævnets medlemmer.

Selv skal jeg i forbindelse med, at jeg er blevet pensioneret som landsdommer, forlade arbejdet med udgangen af marts 2004. Så det bliver den sidste årsberetning, jeg underskriver. Men det er ikke ensbetydende med, at jeg ikke fortsat vil interessere mig for ordningen og dens videre udvikling.



Hans Henrik Brydensholt
Formand

1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn

1.1. Ankenævnets historiske baggrund

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

Det fremgik af denne bestemmelse, at Forbrugerklagenævnet kunne godkende, at klager, der ellers kunne behandles ved nævnet selv, i stedet behandles ved klage- eller ankenævn omfattende bestemte brancher eller andre afgrænsede områder. Efter bestemmelsens stk. 2. kunne en sådan godkendelse kun meddeles, hvis klage- eller ankenævnets vedtægter indeholder bestemmelser om nævnets sammensætning og sagsbehandling, som er betryggende for parterne. I henhold til stk. 3. kan en godkendelse tidsbegrænses og tilbagekaldes, såfremt forudsætningerne for godkendelse ikke længere skønnes at være tilstede.

Den 13. september 2000 godkendte Forbrugerklagenævnet Ankenævnet for Huseftersyns vedtægter. Godkendelsen udløb den 31. december 2003, men Økonomi- og Erhvervsministeren har forlænget godkendelsen frem til 1. juni 2004 således, at nævnet har mulighed for at tilrette vedtægterne til den nye lov om forbrugerklager, som trådte i kraft den 1. januar 2004.

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. Bag oprettelsen stod Forbrugerrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Sammenslutningen af Beskikkede Bygningssagkyndige, Praktiserende Arkitekters Råd, Associerede Danske Arkitekter, Forsikring & Pension samt By- og Boligministeriet.

Ankenævnets sekretariat er placeret i lejede lokaler hos Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Kristianiagade 8, 2100 København Ø.

1.2. Ankenævnets medlemmer

Ankenævnets formand og medlemmer er:

Formand

Forhenværende landsdommer Hans Henrik Brydensholt

Medlemmer

Udpeget af Forbrugerrådet

Cand. polit. Kåre Emtoft

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Cand. polit. Allan Malskær

Udpeget af de bygningssagkyndiges organisationer

Arkitekt Finn Zeuthen

Udpeget af Forsikring og Pension

Kontorchef, cand. jur. Henrik Nielsen

Ankenævnets suppleanter:

Udpeget af Forbrugerrådet

Cand. scient. pol. Grith Munk

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Civ.ing. Hans Aage Zabel

Udpeget af de bygningsagkyndiges organisationer

Arkitekt Michael Madsen

Udpeget af Forsikring og Pension

Juridisk konsulent Lis Sonne Mogensen/Advokat Marianne Myrup (fratrådt)

1.3. Sekretariatets ansatte

Sekretariatets ansatte er:

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

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

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

Sekretær Christel Boll (tiltrådt 1. december 2000)

Student Ditte Novella (tiltrådt 19. november 2001/fratrådt ved udgangen af juni 2003)

Student Kasper Rosenstand (tiltrådt 9. juli 2003)

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 øvrige aktiviteter i form af:

- Deltagelse i Forbrugerstyrelsens arbejde om udvikling og etablering af en serviceportal for klager
- Deltagelse i arbejdsgruppe vedrørende revision af Håndbogen for Beskikkede Bygningsagkyndige
- Undervisning på diverse seminarer/kurser
- Årligt møde med syns- og skøns mændene
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Erfa-gruppemøder med andre ankenævn

Endvidere har sekretariatet i løbet af 2003 foretaget en sproglig revision af Ankenævnets standardbreve for at sikre, at Ankenævnets budskaber formidles i et klart, forståeligt og tidssvarende sprog.

Yderligere har der i 2003 i samarbejde med Erhvervs- og Boligstyrelsen samt organisationerne bag nævnet været arbejdet med etablering af Ankenævnet som en selvstændig juridisk person, idet der har vist sig behov for et organ i form af en bestyrelse eller lignende, der kan træffe de overordnede beslutninger om driften af Ankenævnet på organisationernes vegne. Erhvervs- og Boligstyrelsen betinger deres driftstilskud til Ankenævnet af, at der indgås en resultatkontrakt med styrelsen, hvor den anden kontraktspart er Ankenævnet for Huseftersyn.

1.5. Ankenævnets hjemmeside

På Ankenævnets hjemmeside www.husanke.dk findes oplysninger om nævnets virke, vedtægter, klageskema, årsberetninger samt ikke mindst Ankenævnets afgørelser i anonymiseret form. For så vidt angår afgørelserne er der mulighed for fritekstsøgning.

Som noget nyt er det i 2003 blevet 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. "Tillæg" til tilstandsrapporten ikke omfattet af Ankenævnets kompetence

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

Ankenævnet kan derfor ikke behandle klager over diverse "tillæg" til tilstandsrapporten, der ikke er udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.

Efter reglerne skal "tillæggene" være fuldstændig adskilt fra den officielle tilstandsrapport, således at forbrugeren ikke kan forveksle og sammenblande indholdet heraf med tilstandsrapportens oplysninger.

Ligeledes bliver der almindeligvis sammen med udarbejdelse af tilstandsrapporten lavet et "Energimærke". Ankenævnet har tidligere fastslået, at nævnet ikke kan tage stilling til klager over dette "Energimærke", men at evt. klage herover skal rettes til Sekretariatet for Energimærkning. På samme måde som i forhold til "tillæg" kan forkerte oplysninger i Energimærket dog efter en konkret vurdering påvirke nævnets vurdering af en forkert eller uklar formulering i selve tilstandsrapporten.

Ankenævnet har også i 2003 haft mange sager, hvori klager henviser til misvisende informationer i et "tillæg", herunder om restlevetider, og hvor det i overensstemmelse med den almindelige regel er fastslået, at nævnet ikke kan tage stilling til sådanne "tillæg".

Der henvises bl.a. til **j.nr. 2290**, **j.nr. 2269**, **j.nr. 3025** og **j.nr. 3031**.

Ankenævnet har imidlertid også i tråd med tidligere afgørelser fastslået, at den vurdering den bygnings sagkyndige har foretaget i et "tillæg" ud fra en konkret vurdering af, hvordan en ukynlig køber må opfatte de oplysninger, der er anført i tilstandsrapporten kan influere på vurderingen af tilstandsrapportens oplysninger.

I **j.nr. 2220** var der bl.a. klaget over, at beskrivelsen af stråtagets tilstand var ufuldstændig og vildledende. Nævnet udtalte bl.a.: *"Ankenævnet finder ikke, at indklagede har beskrevet stråtagets tilstand fyldestgørende i tilstandsrapporten. Nævnet har ved denne vurdering ud over oplysningerne i tilstandsrapporten lagt vægt på, at indklagede i Sundhedsattesten har angivet restlevetiden for tagbelægningen til over 20 år, hvilket er klart forkert."*

Nævnet fandt følgende, at indklagede var erstatningsansvarlig.

J.nr. 3034 er et eksempel på, at et "tillæg" ikke var klart adskilt fra den officielle tilstandsrapport. I den forbindelse udtalte nævnet bl.a.: *"... I nærværende sag kan Ankenævnet derfor ikke selvstændigt tage stilling til det foreliggende tillæg til rapporten. Det er imidlertid kritisabelt, at tillægget ikke er tydeligt adskilt fra den officielle tilstandsrapport, men tværtimod fremtræder som en samlet konklusion på den efterfølgende tilstandsrapport. Under disse omstændigheder vil oplysninger i et tillæg kunne få betydning for fortolkningen af de oplysninger der er givet i den officielle tilstandsrapport ..."* Nævnet fandt dog ikke tilstrækkeligt grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar, men fandt at der havde været fejl, der havde givet klager god grund til at få forholdet prøvet under en klagesag. Indklagede skulle derfor betale udgifterne til syn og skøn.

Ankenævnet har i de tidligere årsberetninger givet udtryk for, at det er nævnets opfattelse, at der er væsentlig risiko for, at forbrugerne opfatter tilstandsrapporter og ”tillæg” som et samlet dokument og opfordret til, at der findes en løsning på den uheldige tilstand.

I den senere tid har disse ”tillæg” til tilstandsrapporterne været offentligt debatteret, herunder i hvilket omfang der er behov for ”tillæggene” og hvad der kan evt. kan gøres for at sikre kvaliteten af disse.

Spørgsmålet om en klar dokumentmæssig adskillelse af den officielle tilstandsrapport og et evt. ”tillæg” er også blevet diskuteret.

Det er senest bebudet, at ejendomsmæglere/-formidlere skal sikre, at tilstandsrapport og evt. ”tillæg” holdes fuldstændigt adskilt for køber. Endvidere skal ejendomsmægleren/-formidleren påse, at det af evt. ”tillæg” klart fremgår, at der ikke er tale om et ”tillæg”, der er omfattet af huseftersynsordningen.

Det forekommer fortsat Ankenævnet, at det er uheldigt, at der er dele af det arbejde, de bygningssagkyndige udfører og attesterer i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporterne, der ikke er omfattet af den lette og billige klageordning, der ligger i en klage- eller ankenævnsbehandling. Som det er nu, vil en køber være henvist til at anlægge almindelig retssag mod den bygningssagkyndige for forkerte eller vildledende oplysninger i et tillæg.

3. Nedslidte tage

Ankenævnet omtalte i årsberetningen 2000/2001 problemer med nedslidte tage.

Skader på tage er fortsat det der klages over i de fleste sager. Det drejede sig også i 2003 om ca. 60 % af klagerne.

De bygningsagkyndiges praksis giver således stadig anledning til et betragteligt antal skuffede købere.

I henhold til Bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 9 har bygningsgennemgangen til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal også afdækkes nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I bekendtgørelsens § 11 nr. 6 anføres, at sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder, falder uden for bygningsgennemgangen. Denne formulering forleder nogen til at tro, at såfremt tagets sædvanlige levetid er udløbet, skal det nedslidte tag ikke omtales i tilstandsrapporten.

Det er imidlertid en misforståelse. Hvis et tag er nedslidt, således at det, selvom det endnu er tæt, for en bygningsagkyndig må være en realistisk mulighed, at det når som helst kan blive utæt, men at der på den anden side også er mulighed for, at det kan holde tæt i endnu måske 2-3 år, skal dette bemærkes i tilstandsrapporten.

Ankenævnets praksis er i overensstemmelse hermed. Det er dog en forudsætning for at pålægge den bygningsagkyndige et ansvar, at den bygningsagkyndige har mulighed for ved sin besigtigelse af taget at blive opmærksom på den latente risiko for utætheder. Drejer det sig f.eks. om tagsten, der senere viser sig at lide af en produktionsfejl, der endnu ikke ved besigtigelsen har givet sig udslag i skader, pålægges der normalt ikke ansvar.

Almindelige bevisbyrderegler kan dog føre til, at nævnet undlader at pålægge ansvar.

I **j.nr. 3127** blev indklagede ikke fundet erstatningsansvarlig. Nævnet fandt det ikke muligt nu at vurdere præcist, hvilken tilstand tagbelægningen havde været i ved den sagkyndiges besigtigelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 anført, at der var enkelte dampbuler på tagflade. Ifølge sagens oplysninger opstod utæthederne 2 år senere.

Nævnet fandt det overvejende betænkeligt at fastslå, at tagdækningen havde været således nedslidt allerede på tidspunktet for indklagedes besigtigelse, at den sagkyndige havde begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at oplyse risikoen for, at der inden for en kortere periode måtte foretages foranstaltninger, der gik ud over sædvanlige vedligeholdelsesarbejder.

Det samme gjorde sig gældende i **j.nr. 3034**, hvor den bygningsagkyndige heller ikke blev pålagt erstatningsansvar. Ankenævnet lagde for så vidt angik tagdækningen til grund, at der endnu ca. 2 år efter tilstandsrapporten blev udfærdiget ikke havde været væsentlige utætheder. Ankenævnet fandt herefter ikke fuldt belæg for, at tagdækningen havde været således nedslidt, at der var reel risiko for at der inden for en kortere periode måtte foretages foranstaltninger, der gik ud over sædvanlige vedligeholdelsesarbejder.

I lighed hermed er også **j.nr. 3078**.

I en anden sag, **j.nr. 3091**, blev indklagede pålagt at betale 20.000 kr. til klager, idet han havde beskrevet tagbelægningen med en klart utilstrækkelig karakter, selv om denne var forsynet med en tilhørende retvisende note.

Nævnets flertal bemærkede, at karakteristikken *"K1, Tagdækningen er stråtag som fremtræder med varieret nedslidning/tykkelse"* var klart utilstrækkeligt, og at anvendelsen af karakteren "K1" i det foreliggende tilfælde var så misvisende i forhold til en ikke-sagkyndig køber, at den retvisende note (hvor det oplyses: *"På nordside og på østside ved skorstenen må forventes en snarlig reparation."*) ikke kunne fritage den bygningsagkyndige for ansvar.

Det er hermed slået fast, at bygningsagkyndige ikke kan vælge at beskrive et forhold med en mindre alvorlig karakter end forholdet rettelig tilsiger og blot frigøre sig for at ifalde ansvar ved i en note at anføre en retvisende tekst (som burde have medført en anden alvorligere karakter). Det er Ankenævnets opfattelse, at det er anvendelsen af alvorlige karaktertegn, der i første række vækker en købers opmærksomhed. Nævnet lægger vægt på, at anvendelsen af disse advarselstegn ikke nedtones.

4. Bygningssagkyndiges deltagelse i syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn

Når der afholdes syn og skøn i Ankenævnets regi, indkaldes alle sagens parter således, at de får mulighed for at deltage i besigtigelsen. (Se i øvrigt om syn og skøn i årsberetningen 2000/2001 kap. 3 og årsberetningen 2002 kap. 7)

Ankenævnet har noteret en stigende tendens til, at det ikke er de bygningssagkyndige personligt, der deltager i skønsforretningen, men i stedet en repræsentant fra den bygningssagkyndiges firma.

Ankenævnet finder denne tendens uheldig.

Der er nemlig flere formål med den bygningssagkyndiges personlige tilstedeværelse.

For det første får han mulighed for at præcisere sin holdning til klagepunkterne direkte over for skønsmanden og sagens øvrige parter samt evt. udpege konkrete fysiske forhold han mener skønsmanden skal være særlig opmærksom på. Den bygningssagkyndige selv har, i modsætning til en repræsentant fra hans firma, førstehåndskendskab til ejendommen samt, hvorledes forholdene var da han besigtigede denne i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Det er ved syn og skøn i Ankenævnets regi muligt, evt. med skønsmandens assistance, at forhandle forlig i sagen. Syns- og skønsforretningen er et oplagt forum for dette, da alle sagens parter som udgangspunkt deltager sammen med en uvildig bygningssagkyndig (skønsmanden). Deltager den bygningssagkyndige imidlertid ikke personligt i skønsforretningen, vil denne oplagte mulighed for at indgå forlig i sagen som udgangspunkt være udelukket.

Ankenævnet opfordrer derfor alle bygningssagkyndige til, at man deltager i syns- og skønsforretningen personligt. Der er dog intet til hinder for, at man medbringer en eventuel repræsentant fra sit firma eller en anden bisidder (evt. en repræsentant fra ansvarsforsikringen) til skønsforretningen.

Ligeledes har klager mulighed for at medbringe sin egen bisidder, evt. en håndværker eller lignende.

5. Når Ankenævnet pålægger den bygnings-sagkyndige syns- og og skønsomkostninger i sager hvor mindstegrænsen har fundet anvendelse

I årsberetningen 2000/2001 kap. 6 omtales Ankenævnets mindstegrænse, herunder muligheden for at pålægge den bygnings-sagkyndige omkostninger til syn og skøn uanset at mindstegrænsen har fundet anvendelse.

Ankenævnet vil som udgangspunkt i de sager hvor udbedringsudgifterne er mindre end 5-8.000 kr. (mindstegrænsen) træffe afgørelse om, at indklagede ikke pålægges at betale et erstatningsbeløb.

I nogle af de sager hvor Ankenævnet har gjort mindstegrænsen gældende og således afgjort sagen med, at indklagede ikke kan pålægges at betale et erstatningsbeløb, har Ankenævnet dog bemærket, at der har været tale om *en tilstandsrapport behæftet med sådanne fejl*, at klageren under alle omstændigheder har haft en god grund til at indbringe sagen for Ankenævnet. Nævnet har i sådanne tilfælde pålagt den bygnings-sagkyndige udgifterne til syn og skøn.

En bygnings-sagkyndig kan ikke afvise en købers klage over for ham med, at forholdet falder under den mindstegrænse, nævnet anvender. Ankenævnet anvender nemlig ikke mindstegrænsen slavisk, men vurderer i hver enkelt sag, om den bygnings-sagkyndiges arbejde er så kritisabelt, at mindstegrænsen bør fraviges. Er dette tilfældet, vil den bygnings-sagkyndige blive pålagt såvel at betale erstatning som at dække syns- og skønsomkostninger, der normalt vil være af samme størrelsesorden som mindstegrænsen. Er den bygnings-sagkyndiges fejl ikke så graverende, men dog af en karakter, der med rimelighed har kunnet begrunde at klageren har rejst sagen, vil der som følge af mindstegrænsen ikke blive pålagt betaling af et erstatningsbeløb, men den bygnings-sagkyndige vil blive pålagt at betale hele udgiften til syn og skøn eller dog en del af denne. Det skal herved betænkes, at det kan være vanskeligt på forhånd at vurdere, hvad udbedringsomkostningerne for en mangeludbedring vil være.

Ankenævnet er bekendt med, at der blandt de bygnings-sagkyndige hersker den opfattelse, at nævnet pålægger dem at betale skønsomkostninger selvom de er blevet ”frikendt” for at have begået fejl. Denne opfattelse er altså ikke korrekt. De bygnings-sagkyndige kan som anført ikke tage en afgørelse, hvor de ikke bliver pålagt et erstatningsbeløb, som udtryk for at de er ”frikendt”. Mindstegrænsen skal tjene til at afholde klagerne fra at rejse sager, hvor det på forhånd må vurderes, at sagsbehandlingsomkostningerne er ude af proportion med udbedringsomkostningerne. Det må altid af en køber forventes, at der kan være mindre fejl ved en ”brugt” ejendom. Men det er ikke en omstændighed der kan begrunde, at den bygnings-sagkyndige undlader at gøre opmærksom på sådanne forhold, når han støder på dem ved den foreskrevne gennemgang.

I **j.nr. 107-02** fandt nævnet under henvisning til mindstegrænsen ikke, at indklagede kunne pålægges et erstatningsbeløb vedrørende det påklagede forhold. Da der havde været fejl i tilstandsrapporten idet der ikke var advaret tilstrækkeligt vedrørende nogle overmalede tagsten, fandt nævnet at indklagede skulle betale udgifterne til syn og skøn, uanset at fejlen faldt under mindstegrænsen.

6. Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse i en sag behandlet af Ankenævnet for Forsikring

Det kan fremgå af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, at forsikringen dækker forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Har et selskab afvist at dække en skade under henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, sker det, at sådanne sager indbringes for Forsikringsankenævnet.

Dermed kan det ske, at der indirekte foretages en bedømmelse af en bygningssagkyndigs ansvar i Forsikringsankenævnet. Ankenævnet for Huseftersyn har imidlertid ikke følt sig bundet af Forsikringsankenævnets afgørelse i sådanne sager.

I j.nr. 2206 indbragte klager sagen for Ankenævnet for Huseftersyn med påstand om erstatning for, at rådgreb i gulvstrøer ikke var omtalt i tilstandsrapporten. Ankenævnet traf herefter afgørelse med følgende begrundelse:

"...Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnet finder under henvisning til skønsmandens vurdering ikke, at indklagede ved sine bemærkninger vedrørende krybekælderen og gulvet har begået en ansvarspådragende fejl. Som følge af sagens udfald pålægges klager at betale omkostninger til syn og skøn med kr. 3.500,00...."

Klager anmeldte imidlertid skaden til sit ejerskifteforsikringsselskab, som dog afviste at dække skaden under henvisning til, at forholdet var tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Klager indbragte herefter ejerskifteforsikringens afgørelse for Forsikringsankenævnet, der traf følgende afgørelse:

"...Det må lægges til grund, at den bygningssagkyndige som udfærdigede tilstandsrapporten har eller burde have undersøgt, om den utilstrækkelige ventilation havde resulteret i skader. Om en sådan undersøgelse er foretaget vides ikke, men det er nævnets opfattelse, at køberen med rette har kunnet forvente, at gulvet ikke var angrebet af råd og svamp allerede på overtagesestidspunktet. Da den bygningssagkyndige heller ikke har gjort bemærkninger om, at dette forhold burde undersøges nærmere, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at dække skaden...."

På baggrund af Forsikringsankenævnets kendelse anmodede klager Ankenævnet for Huseftersyn om at genoptage sagen. Ankenævnet afviste klagers anmodning med følgende begrundelse:

"...Det fremgår, at Forsikringsankenævnet ved kendelse af 18. august 2003 har pålagt ejerskifteforsikringen at dække de omhandlede skader, idet oplysningerne i tilstandsrapporten ikke er af en karakter, der kan begrunde en undtagelse. Uanset tilstandsrapportens oplysninger måtte en køber med rette forvente, at gulvet ikke var angrebet af råd og svamp allerede på overtagesestidspunktet. Huseftersynet er baseret på en visuel gennemgang uden destruktive indgreb og en nærmere undersøgelse af eventuelle skader under gulvet/i krybekælderen ville have været et destruktivt indgreb som falder udenfor rammerne for et huseftersyn. Det forhold, at der således er pålagt ejerskifteforsikringen dækningspligt findes ikke at være tilstrækkeligt grundlag for at genoptage sagen mod den bygningssagkyndige. Den omstændighed, at den bygningssagkyndige i forbindelse med bemærkningen om den mangelfulde ventilation af krybekælderen har anvendt karakteren K3 og ikke UN, og forholdet omkring den nu konstaterede råd og svamp således har bevaret karakteren af en skjult skade, kan ikke føre til et andet resultat...."

Man skal være opmærksom på, at dækningsområdet for en ejerskifteforsikring og den bygnings-
sagkyndiges professionsansvar er forskelligt. Vedrørende ejerskifteforsikringen har
Forsikringsankenævnet i den omhandlede sag fastslået, at angrebet af råd og svamp i forhold til
forsikringstageren var en skjult mangel, idet tilstandsrapporten ikke oplyste om forholdet og
skjulte mangler netop er ejerskifteforsikringens kerneområde. Ankenævnet for Huseftersyn har
bedømt den bygningsagkyndiges professionsansvar og har fastslået, at den bygningsagkyndige
ikke har begået en ansvarspådragende fejl, idet beskrivelse af rå dangrebet ville forudsætte et
destruktivt indgreb, og der ikke var forhold der indikerede, at den bygningsagkyndige skulle
have givet karakteren UN. Også i forhold til en professionel bygningsagkyndig kan der således
være tale om en skjult mangel, som den bygningsagkyndige ikke kan pålægges noget ansvar for.

7. Nedtoning af karakterskalaen

Det har gennem adskillige sagsbehandlinger i Ankenævnet vist sig, at en del bygningssagkyndige har tendens til at nedtone karaktergivningen ved skadesbeskrivelse i tilstandsrapporterne.

Ankenævnet har derfor fundet det påkrævet at kommentere karaktergivningen, specielt karakteren K1.

K1.: Mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

En del bygningssagkyndige anvender denne karakter til f.eks. at beskrive:

- mindre rådgreb i udvendigt træværk,
- mindre revner i murværk og indvendige vægge,
- afknækkede hjørner på tagplader,
- hule klinker (skrukke) på gulve i vådrum,
- fri betonbanket i gulvafløb,
- begyndende delaminering af dør- og vinduespartier,
- mindre svind- og sætningsrevner i sokler,
- mangelfuld ventilation af tag- og krybekælderrum,
- partiel mosbegroning på tagplader,
- svagt hældende gulve og skæve bygninger,
- m.fl.

Det er risikabelt at anvende karakteren K1 på ovenstående eksempler, hvis det ikke med *sikkerhed* kan fastslås, at skaderne ikke udvikler sig til skader, der hører hjemme under K2 eller K3. For revner i sokler og mangelfuld ventilation af krybekældre kan karakteren UN anvendes med fordel.

Såfremt det senere viser sig, at skaderne udvikler sig, kan de bygningssagkyndige derved risikere at pådrage sig et ansvar for forkert karaktergivning.

Det ligger Ankenævnet meget på sinde at opfordre de bygningssagkyndige til at betragte tilstandsrapporterne som en objektiv information om husets reelle tilstand, ikke kun over for sælgeren, men også sådan at køberen føler, at han har fået en reel og fyldestgørende information om husets tilstand, skader og eventuelle risici for kommende skader. Det er imidlertid ikke kun hensynet til køberen, den bygningssagkyndige skal have i tankerne ved karaktergivningen, men også sit eget erstatningsansvar. Er der tale om en åbenlys forkert karakteranvendelse, udsættes den bygningssagkyndige tilmed for risikoen for, at ansvarsforsikringsselskabet gør regres gældende for grov uagtsomhed. I så fald kan den sagkyndige komme til at betale ikke alene svarende til sin selvrisiko, men hele erstatningsbeløbet!

8. Statistik

Ankenævnet modtog 273 klager i 2003, og nævnet afholdt 13 nævnsmøder.

I 2002 modtog Ankenævnet 290 klager og afholdt 14 nævnsmøder.

I 2001 modtog Ankenævnet 311 klager og afholdt 15 nævnsmøder.

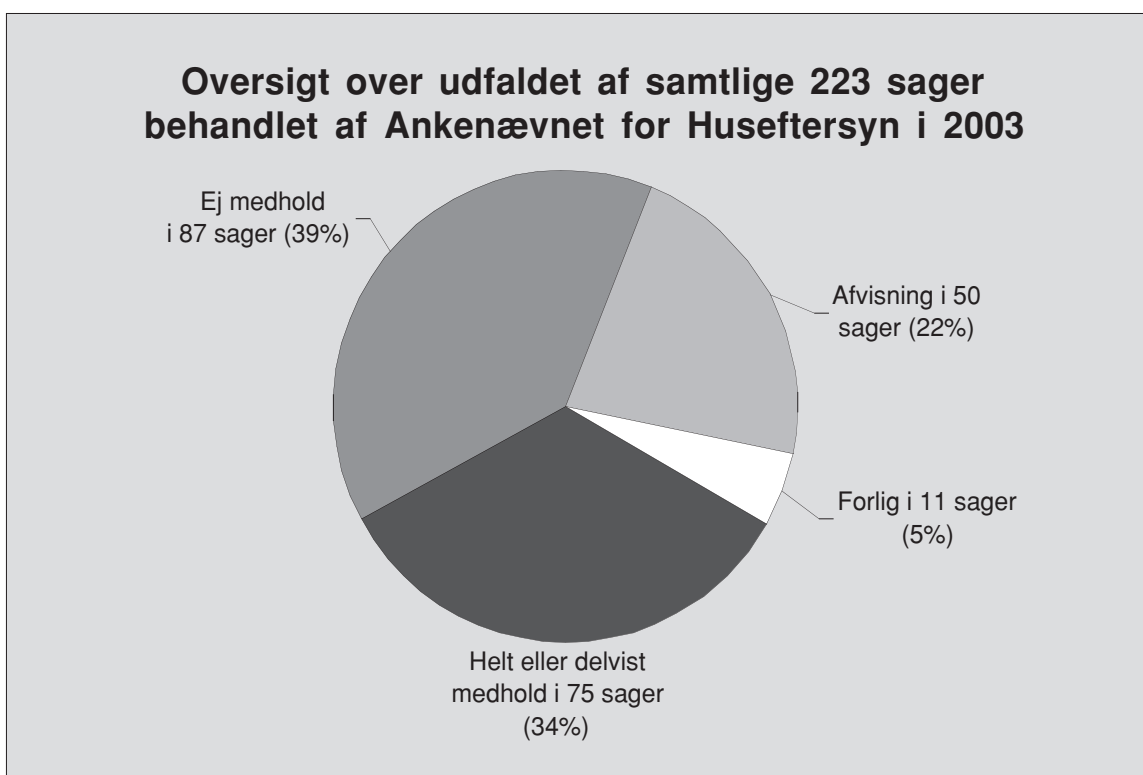
I 2000 modtog Ankenævnet 45 klager og afholdt 2 nævnsmøder.

Der er således modtaget 17 færre klager i 2003 i forhold til 2002 svarende til et fald på 6 %.

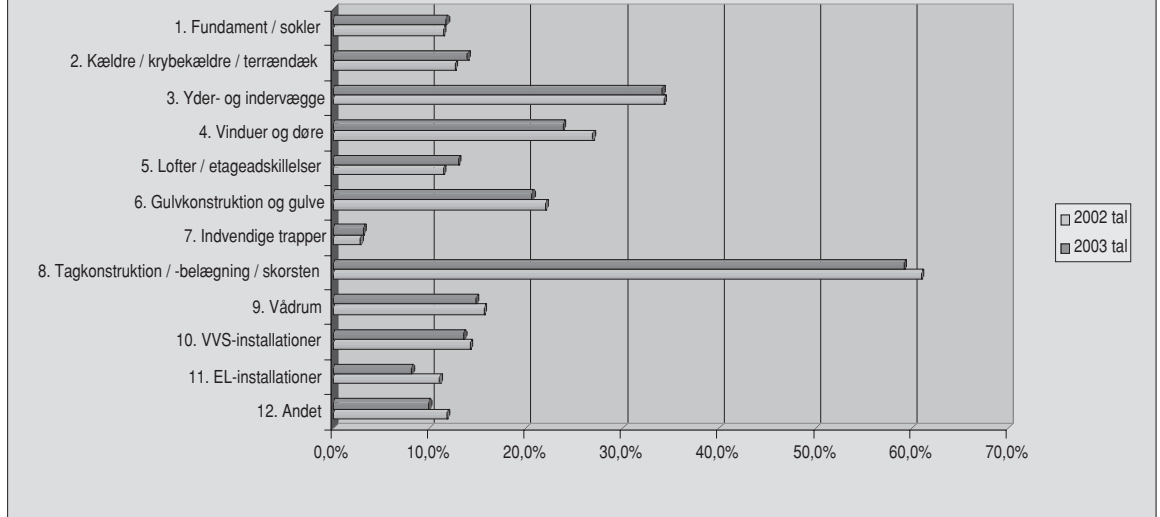
På de i alt 13 møder i 2003 har nævnet truffet **223 afgørelser**.

Samlet har nævnet siden oprettelsen truffet afgørelse i **647 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 2002 og 2003



8.1. Ankenævnets afgørelse følges normalt

I 14 sager afgjort i 2003 sager har indklagede/dennes forsikringsselskab meddelt, at man *ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse* under henvisning til vedtægternes § 16 stk. 2 samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 6 nr. 11. I 1 af disse sager har forsikringsselskabet meddelt, at man ikke vil følge afgørelsen, men indklagede har dog opfyldt afgørelsen. I forhold til det samlede antal afgjorte sager giver det en efterlevelseshøjde på over 90. 6 af sagerne er indbragt for domstolene og der er faldet dom i en sag.

Ud af i alt 647 afgørelser som Ankenævnet har truffet i 2000, 2001, 2002 og 2003 har indklagede/dennes forsikringsselskab i i alt 32 sager meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse under henvisning til vedtægternes § 16 stk. 2 samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 6 nr. 11. 21 af sagerne er indbragt for domstolene. Der er i alt faldet dom i 6 sager, alle i 2003. En af disse sager er genoptaget, da der var tale om en udeblivelsesdom. I øvrige 6 sager er sagen afsluttet ved forlig eller sagen er blevet hævet. Udfaldet afventes forsat i de resterende sager.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 75 sager ud af de 223 afgjorte i 2003. Sammenlignes det med, at indklagede/dennes forsikringsselskab i 13 sager afgjort i 2003 (rettelig 14, men en afgørelse er opfyldt af indklagede jf. ovenfor) har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse medfører det en efterlevelseshøjde på 83. Selvom der fortsat er tale om en høj efterlevelseshøjde, har nævnet dog i 2003 set en vis stigende tendens til, at bygningssagkyndige eller deres forsikringsselskaber i flere sager ønsker en prøvelse for domstolene. Nævnet er særdeles opmærksom på denne i forhold til nævnets autoritet, uheldige udvikling.

Derudover har Ankenævnet kendskab til 9 sager der er indbragt for domstolene. Her drejer det sig typisk om sager, hvor det ikke er den bygningssagkyndige eller dennes forsikringsselskab,

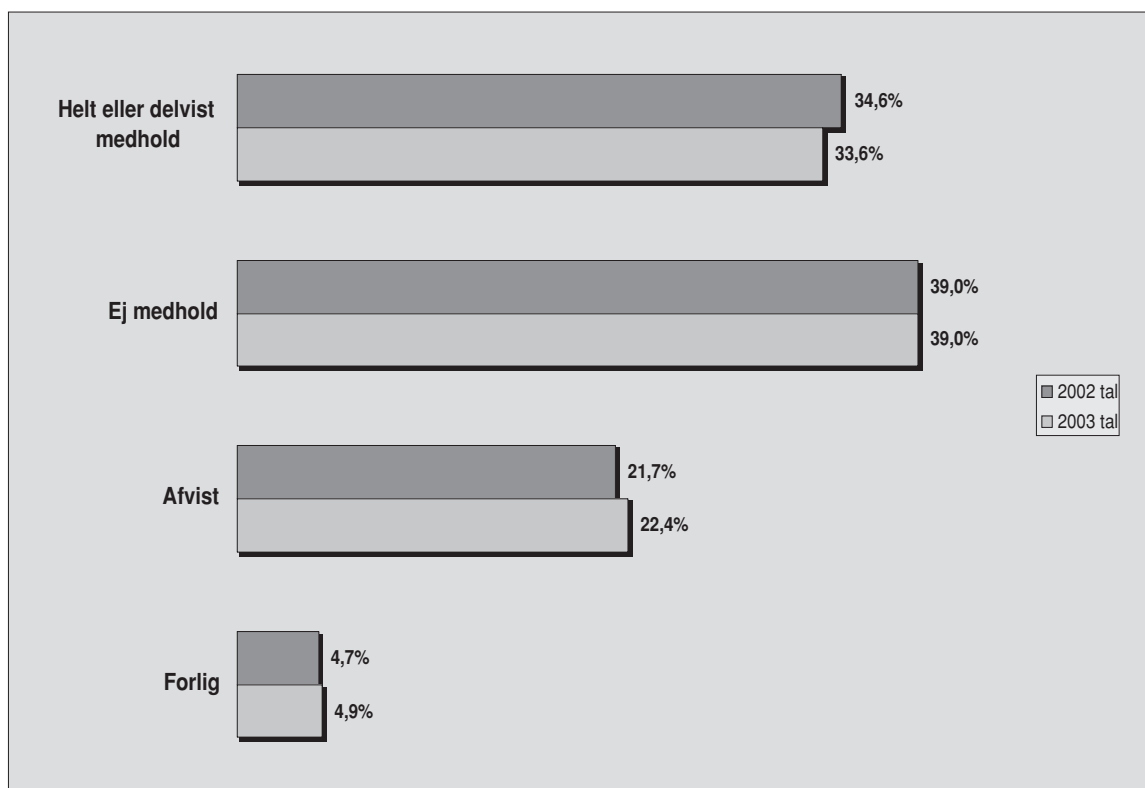
men derimod klageren, der har ønsket afgørelsen prøvet for domstolene. Det drejer sig i de fleste tilfælde om sager, hvor Ankenævnet under henvisning til den skriftlige sagsbehandlingsform for sit vedkommende har måtte afvise at træffe afgørelse i sagerne.

Der er faldet dom i 5 af disse sager, alle i 2003.

Den gennemsnitlige sagbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2003 ca. 5,5 måneder.

8.2 Sammenligning med 2002/2003

Nedenstående diagrammer illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2002 til 2003.



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