

NOTAT

26. november 2007

B-5767-15

/lni/dal/jt

Notat om ankenævnsbehandling af tillæg

1. Indledning

Justitsministeriet afgav den 12. oktober 2005 en redegørelse til Folketingets retsudvalg om forbedring af huseftersynsordningen, hvoraf bl.a. fremgik:

"Med henblik på at give køber en bedre retsstilling kan det i stedet overvejes at etablere mulighed for ankenævnsbehandling af klager over tillæggene. Dermed ville det kunne prøves, om en mangelfuld udfærdigelse af et konkret rapporttillæg kunne medføre et erstatningskrav for den bygningsagkyndige, der har udarbejdet tillægget, hvis der er lidt et tab. En sådan ankenævnsordning vil i givet fald skulle finansieres ved betaling af gebyr."

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på denne baggrund nedsat en arbejdsgruppe, der har til opgave at overveje forskellige modeller for en eventuel ankenævnsbehandling af tillæggene. Det fremgår af kommissoriet for arbejdsgruppen, at:

"Arbejdsgruppens opgave er - med udgangspunkt i Justitsministeriets redegørelse - at undersøge, om der er muligheder for at etablere ankenævnsbehandling af tillæggene. Arbejdsgruppens opgave omfatter en analyse af eventuelle juridiske og økonomiske barrierer for en ankenævnsbehandling. Med ankenævnsbehandling forstås behandling af klagesager i et privat ankenævn oprettet efter reglerne i lov om forbrugerklager. Det falder udenfor arbejdsgruppens opgave at fremkomme med forslag til en harmonisering af de eksisterende tillæg på markedet."

Endvidere fremgår det af kommissoriet, at arbejdsgruppen forventes at afslutte sit arbejde med afgivelsen af en redegørelse til Følgegruppen for Huseftersynsordningen.

Med i arbejdsgruppen er Ankenævnet for Huseftersyn, Parcelhusejernes Landsforening, Forsikring & Pension, Dansk Ejendomsmæglerforening, Tekniq, Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter, Justitsministeriet samt Erhvervs- og Byggestyrelsen (formandskab og sekretariat).

Justitsministeriet nedsatte i oktober 2006 Udvalg om huseftersynsordningen. Det fremgår af udvalgets kommissorium, at:

"[...] udvalget bør også inddrage resultaterne af de forskellige initiativer til forbedring af ordningen, som er iværksat af Erhvervs – og Byggestyrelsen, herunder resultaterne af de redegørelser, som de nedsatte arbejdsgrupper vil afgive til følgegruppen for huseftersynsordningen [...]"

Denne arbejdsgruppes kommissorium blev udarbejdet, før Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen blev nedsat.

Dette notat afspejler arbejdsgruppens overvejelser om en eventuel ankenævnsbehandling af en klage over den sagkyndiges faglige fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg til tilstandsrapporter, og i overensstemmelse med kommissoriet er der primært fokuseret på de finansielle og juridiske problemer ved en sådan ankenævnsbehandling.

I notatets afsnit 2 omtales kort reglerne om tilstandsrapporter og deres indhold, i afsnit 3 beskrives hvilken funktion tillæg til tilstandsrapporter har, mens notatets afsnit 4 behandler den bygningsagkyndiges ansvar ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter. I afsnit 5 omtales ankenævnsbehandling af forbrugerklager, og afsnit 6 hvilke klagemuligheder der i dag findes for så vidt angår tilstandsrapporter. Herunder beskrives den nuværende sammensætning af og kompetence for Ankenævnet for Huseftersyn (herefter benævnt 'Ankenævnet') kort. I notatets afsnit 7 beskrives det, hvorfor der kan være behov for at indføre en administrativ klagemulighed over tillæg til tilstandsrapporter, mens der i afsnit 8 opstilles mulige modeller for, hvordan en klageadgang for tillæg til tilstandsrapporter kan udfærdiges og finansieres.

2. Den nuværende tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en rapport, der indeholder en gennemgang af bygningernes fysiske tilstand, og som udleveres af en sælger i forbindelse med salg af en fast ejendom, jf. nærmere § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom¹:

"Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten".

Det fremgår af § 14 i bekendtgørelse nr. 1713 af 20. december 2006, at en tilstandsrapport indeholder resultatet af den i bekendtgørelsen §§ 9 - 13 definerede bygningsgennemgang. Ifølge § 9 i bekendtgørelsen, har byg-

¹ Lov 1995-06-14 nr. 391 med senere ændringer

ningsgennemgangen følgende 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 afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Det følger heraf, at tilstandsrapporten f.eks. ikke indeholder oplysninger om, hvad det vil koste at udbedre de skader, der afdækkes ved bygningsgennemgangen, eller hvad restlevetiden må antages at være på enkelte bygningskomponenter.

Den type oplysninger bør derimod gives i tillæg til tilstandsrapporter, som også ofte udfærdiges af de bygningsagkyndige. Tillæggene indeholder typisk prisoverslag på de skader, som den bygningsagkyndige har registreret i tilstandsrapporten samt en vurdering af restlevetiden på udvalgte bygningsdele. Endelig indeholder tillæggene en række udvidede sælgeroplysninger, i forhold til de sælgeroplysninger, som fremgår af tilstandsrapporten.

Sælgeroplysninger afviger fra de øvrige oplysninger i rapporterne, derved at den bygningsagkyndige ikke er ansvarlig for rigtigheden af disse. Dette er tilfældet, uanset om der er tale om sælgeroplysninger i tilstandsrapporter eller tillæg hertil.

3. Tillæg til tilstandsrapporten

Et tillæg til en tilstandsrapport bliver som udgangspunkt bestilt af sælger hos den bygningsagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten på ejendommen². Kontakten mellem sælger og den bygningsagkyndige bliver ofte formidlet af det forsikringsselskab, som mægleren efter aftale med sælger har rekvireret huseftersynet hos.

Er der tale om, at kontakten mellem den bygningsagkyndige og sælger formidles gennem et forsikringsselskab og altså i første omgang via en ejendomsformidler, er tillægget til tilstandsrapporten som regel en del af en samlet pakke, som ejendomsformidleren tilbyder i forbindelse med formidlingsaftalen. Det er dog muligt for sælger at fravælge tillægget, hvis sælger ikke ønsker det udarbejdet.

² BfBE gør opmærksom på, at gøres tillægget til en del af en reguleret ordning, vil dette give de beskikkede bygningsagkyndig en konkurrencemæssig fordel i forhold til udarbejdelsen af disse.

Tillæggene er ikke omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og udarbejdes derfor af den bygnings-sagkyndige som en ydelse uden for huseftersynsordningen, som forudsat i bekendtgørelsens § 13:

”Den bygnings-sagkyndig kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.”

Rent praktisk får køber udleveret tillægget samtidig med, at køber får udkastet til købsaftalen og tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten og tillægget skal holdes adskilt, idet der ligger forskellig regulering og retsvirkninger til grund for dokumenterne.

Tillægget indgår på linie med tilstandsrapporten som et sidedokument til selve købsaftalen. Køber kan formodentligt ofte rent aftaleretligt kun gøre sælger ansvarlig for oplysninger i tillægget, hvis sælger selv har afgivet dem, eller hvis sælger vidste eller burde vide, at oplysningerne ikke er korrekte. Tillægget er ikke omfattet af ejerskiftforsikringen.

I 2006 blev der udarbejdet 80.204 tilstandsrapporter, og skønsmæssigt vurderes det, at der i ca. 75 % af tilfældene blev udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, svarende til i alt 60.000 tillæg.

Dansk Ejendomsmæglerforening har oplyst at man skønner, at antallet af udarbejdede tillæg i fremtiden vil falde til et sted mellem 20 % og 30 % af de tilfælde, hvor der bliver udarbejdet en tilstandsrapport. Dette skøn er baseret på en vejledende rundspørge blandt medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening.

4. Den bygnings-sagkyndiges ansvar ved udarbejdelsen af tillæg til tilstandsrapporter.

Den sagkyndiges ansvar for udarbejdelsen af tillæg til tilstandsrapporter er et såkaldt professionsansvar eller rådgiveransvar. Ansvarret er underlagt en skærpet culpavurdering og selve ansvarsbedømmelsen er karakteriseret ved, at den

”sker efter en faglig målestok, en normativ opfattelse af den omhu og faglig dygtighed, som man med rimelighed kan forlange af fagets udøvere.”³

Ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 1, 1. pkt., kan køber

“over for en bygnings-sagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten”.

³Paul Krüger Andersen i ”Aktie- og anpartsselskabsret” 9. udgave s. 433.

Det fremgår af bemærkningerne til den oprindelige lov, at baggrunden for indsættelsen af bestemmelsen var, at det i retspraksis ikke var:

" [...] afklaret, i hvilket omfang køberen kan kræve erstatning af en bygnings-sagkyndig, som sælgeren har engageret, hvis den bygnings-sagkyndige ved en fejl overser en mangel [...]. Reglen [...] er indsat for at undgå tvivl om dette spørgsmål."

I modsætning hertil er tillæggene ikke underlagt nogen form for lovregulering.

At den sagkyndige ifalder et ansvar for udarbejdelsen af tillægget er en nødvendig, men ikke en tilstrækkelig forudsætning for, at køber er berettiget til at få udbetalt en erstatning. Herudover skal dansk rets almindelige betingelser for erstatning være opfyldt, og der skal således bl.a. være lidt til et tab.

Kravet om, at køber skal have lidt et tab, volder i forhold til tillægget vanskeligheder. Det skyldes, at den sagkyndiges funktion ved udarbejdelse af tillægget primært består i et skøn over omkostninger ved udbedring af skader og forventet restlevetid på bygnings-elementer. Det er sjældent, at køber vil kunne dokumentere et økonomisk tab ved, at den sagkyndiges skøn viser sig at være ukorrekte.

Med mindre der foreligger en garanti fra den sagkyndiges side, vil der derimod som oftest alene være tale om, at køberen får skuffede forventninger. Efter dansk ret ydes der som udgangspunkt ikke erstatning for skuffede forventninger. Godtgørelse for et sådant krav kræver en sikker lovhjemmel⁴.

Justitsministeriet gør ligeledes opmærksom på problemet i sin "Redegørelse om forbedring af huseftersynsordningen":

"[...]Sagerne ville dermed let komme til at dreje sig om, hvorvidt køber skal have kompensation for "skuffede forventninger", hvilket der ikke er grundlag for efter dansk ret. Efter almindelige erstatningsretlige principper er det en betingelse for at yde erstatning, at der er lidt et tab."

5. Ankenævnshandling af forbrugerklager

Med ankenævnshandling forstås behandling af klager i et privat ankenævn oprettet efter reglerne i lov om forbrugerklager⁵ (i det følgende "forbrugerklageloven"). Et af formålene bag forbrugerklageloven er, at det offentlige ikke skal involveres i konflikter, som parterne selv kan løse. Et væsentligt element er i den forbindelse, at de enkelte brancher selv skal tage ansvar for klagebehandlingen på egne områder⁶.

⁴Jf. bl.a. U.1996.200/2H.

⁵ Jf. lovbkg. nr. 815 af 30. september 2003 med senere ændringer.

⁶ Jf. Almindelige bemærkningerne til lovforslaget.

Ifølge forbrugerklageloven kan Ministeren for familie- og forbrugeranliggender godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- eller ankenævn, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Forarbejderne fastslår, at det som udgangspunkt er en forudsætning for at godkende ankenævnet,

”at nævnet behandler klager over alle erhvervsdrivende inden for den pågældende branche eller det pågældende område.”

Forbrugerstyrelsens vejledning om godkendelse af private ankenævn⁷ uddyber kravet til branchedækning. Ved branchedækkende forstås herefter,

“at nævnet behandler klager mod alle erhvervsdrivende inden for den pågældende branche eller det pågældende område, også klager mod erhvervsdrivende, som ikke er medlem af den/de stiftende brancheorganisationer eller ikke har tilsluttet sig nævnet. Dette er dog ikke et absolut krav f.eks. hvor der er tale en bred, men ikke fuldstændig dækning inden for en branche eller et erhvervsområde. Ministeren kan - hvis særlige grunde taler herfor - godkende private klage- eller ankenævn, der ikke er branchedækkende, eller ankenævn, der kun behandler visse typer klager inden for det pågældende område.”

Der findes udover Ankenævnet for Huseftersyn 16 godkendte, private klagenævn⁸. Alle disse er med undtagelse af Ankenævnet for Huseftersyn og Rejseankenævnet finansieret af den relevante branche.

Et ankenævns kompetence til klagebehandling følger altså af selve Familie- og forbrugerministerens godkendelse af nævnets oprettelse og vedtægter. Ankenævnet er i sin virksomhed underlagt lovgivningen i sin helhed og kan derfor ikke træffe afgørelser, der enten strider imod eller udvider denne.

6. Ankenævnet for Huseftersyn

Ankenævnet for Huseftersyn blev godkendt som privat klagenævn i 2000 i medfør af den tidligere lov om forbrugerklagenævnet.

⁷ Notat af 16. december 2003 Sag 101/1-181.

⁸ Ankenævnet for Bedemandsbranchen, Ankenævnet for Energiområdet, Ankenævnet for Fondsmæglerselskaber, Ankenævnet for Forsikring, Ankenævnet for Hotel, Restaurant og Turisme, Ankenævnet for hulrumsisolering, Ankenævnet for Investeringsforeninger, Ankenævnet for Køreundervisning, Ankenævnet for Tekniske Installationer (el- og vvs-installationer), Byggeriets Ankenævn, Håndværkets Ankenævn, Klagenævnet for ejendomsformidling, Pengeinstitutankenævnet, Realkreditankenævnet, Rejse-Ankenævnet Og Teleankenævnet.

Ankenævnet er organiseret således, at Forbrugerrådet, Forsikring & Pension og de bygningsagkyndiges organisationer har stiftet en forening (Foreningen for Ankenævnet for Huseftersyn), som har til formål at drive Ankenævnet for Huseftersyn. De nævnte organisationer udpeger medlemmerne af ankenævnet og stiller sekretariatsbistand til rådighed for dette. Nævnet har i 2006 modtaget i alt 280 klager og truffet 241 afgørelser. Forbrugerne har fået helt eller delvis medhold i ca. 34 pct. af de afgjorte sager⁹.

Udgifterne til administrationen af huseftersynsordningen finansieres af et beskikkelses- og genbeskikkelsesgebyr samt et gebyr pr. udarbejdet tilstandsrapport. Hjemmelen til at opkræve disse gebyrer findes i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 4, stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen anvender en andel af gebyrmidlerne som tilskud til driften af Ankenævnet for Huseftersyn. Hjemlen hertil findes i Finansloven. Af tekstanmærkningerne til § 08.31.01.14 fremgår således, at gebyret pr. udfærdiget tilstandsrapport bl.a. skal finansiere Ankenævnet for Huseftersynsordningen. Herudover betaler klageren ved indbringelse af klagen et klagegebyr på kr. 275,-, der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren medhold i klagen.

Ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for ankenævnets udgifter til syn og skøn, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen. Beløbet kan dog ikke overstige kr. 3.500 inkl. moms. Ankenævnet kan herudover beslutte, at de bygningsagkyndige, skal betale omkostninger, som er forbundet med behandlingen af den konkrete sag, herunder for udgifter til syn og skøn. De gennemsnitlige omkostninger til syn og skøn ved Ankenævnet er i øjeblikket ca. 9.200 kr., mens den gennemsnitlige nettoudgift for behandling af en klage i Ankenævnet er ca. 15.000 kr. I 2006 blev der givet et driftstilskud i henhold til resultatkontrakten mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Ankenævnet på 4.297.015 kr.

Ifølge de gældende regler for Ankenævnet behandler Ankenævnet kun klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningsagkyndige. Ankenævnets kompetence fremgår af § 1, stk. 1, i reglerne for Ankenævnet for Huseftersyn, hvorefter:

"Ankenævnet behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningsagkyndige i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, med de begrænsninger, der følger af denne, samt tager stilling til den bygningsagkyndiges ansvar. Ankenævnet tager stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne."

Ankenævnet tager således stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem den bygningsagkyndige og klageren. Dog tager ankenæv-

⁹Årsberetning for Ankenævnet for Huseftersyn 2006 s. 13.

net ikke stilling til de oplysninger, sælger afgiver i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Ankenævnets kompetence dækker hele branchen for beskikkede bygningsagkyndige, uanset om disse er medlem af en brancheforening. Kompetencen omfatter herunder også mulighed for at tilkende en erstatning, hvis betingelserne for et erstatningsansvar er opfyldt.

Ifølge § 15 i forbrugerklage-loven er der mulighed for at fastsætte regler om bl.a. offentliggørelse af klage- og ankenævnets afgørelser, herunder om afgørelserne bliver efterlevet. Offentliggørelsen skal ifølge bemærkningerne til bestemmelsen bygge på objektive fastlagte kriterier og kan først ske, når en række entydige faktiske betingelser er opfyldt. Disse betingelser fremgår af Ankenævnets regler § 26, hvorefter:

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

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

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

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

7. Behovet for ankenævnsbehandling af tillæg

Som ovenfor nævnt anslås det, at der udarbejdes tillæg til tilstandsrapporter i langt den overvejende del af de tilfælde, hvor der udarbejdes en tilstandsrapport. Samtidig skønnes det dog, at dette antal vil falde til mellem 20 og 30 pct. af de tilfælde, hvor der udarbejdes tilstandsrapporter.

Det fremgår bl.a. af Justitsministeriets redegørelse af 12. oktober 2005, at bl.a. Dansk Ejendomsmæglerforening har oplyst, at køberne i vidt omfang lægger vægt på at modtage de oplysninger, der findes i tillæggene. Det nævnes videre, at der vil kunne opstå skuffelser, hvis oplysningerne viser sig ikke at være korrekte.

Ankenævnet har i sin årsrapport fra 2001, 2002 og 2003 bl.a. gjort opmærksom på, at der kan være et behov for, at Ankenævnet får mulighed for også at behandle klager over tillæg til tilstandsrapporten, da ankenævnet i forbindelse med klager over tilstandsrapporter modtager et ikke ubetydeligt antal klager over tillæg til tilstandsrapporter.

Fonden Realdania har i samarbejde med Public Affairs Group gennemført en analyse af huseftersynsordningen med udgangspunkt i boligejeres erfaringer med ordningen. Analysens resultater er den 1. februar 2006 blevet offentliggjort i rapporten *Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne*.

Det fremgår bl.a. af rapporten, at 7 ud af 10 forbrugere ikke ved, at tillæggene ikke er en del af tilstandsrapporten. Det konstateres i rapporten, at det er særdeles problematisk blandt andet fordi, det giver komplikationer i forbindelse med tilstandsrapporten, forsikringen og klagesystemet. Endvidere viser undersøgelsen, at forbrugerne generelt har en lavere grad af tillid til tillæggene end til tilstandsrapporten. Således mente 32 % af de adspurgte i Realdanias undersøgelse, at tillæggene har en lavere troværdighed end selve tilstandsrapporten. Endvidere var 32 % utilfredse med kvaliteten af tillægget, mens kun 20 % var utilfredse med kvaliteten af tilstandsrapporten.

Alle involverede aktører på markedet for omsætning af fast ejendom må således antages at have interesse i, at tillæggene omfattes af passende klagemulighed. Det vil være en af mulighederne for at betrygge forbrugerne og give kvalitetssikring af tillæggene. Endvidere kan det være med til at afbøde kritikken af tillæggenes standard og forbygge kritik af ordningen for huseftersyn som sådan.

Arbejdsgruppen har i øvrigt noteret sig, at tilstandsrapporten i efteråret 2006 er blevet revideret, og at forbrugeroplysningerne i rapporten er blevet udbygget, bl.a. således at forskellen mellem tilstandsrapporten og et eventuelt tillæg er bedre forklaret.

8. Mulige modeller for finansiering af ankenævnsbehandling

Arbejdsgruppen har overvejet forskellige modeller for finansiering af en ankenævnsbehandling. Arbejdsgruppen har i den forbindelse forudsat, at ankenævnsbehandlingen sker enten i Ankenævnet for Huseftersyn eller i et tilsvarende ankenævn, der har sekretariatsfællesskab med Husankenævnet.

Begrundelsen for dette er, at det giver en god udnyttelse af den viden og erfaring med spørgsmål om fejl og mangler ved fast ejendom, der allerede er opbygget i dette nævn og dets sekretariat. Giver der endvidere en ligestillet klageadgang for tillæg til tilstandsrapporter, vil dette også forebygge kritik af ordningen i sin helhed, idet det må formodes at ville mindske forbrugernes forvirring omkring ordningen generelt og utilfredshed med kvaliteten af tillæggene konkret.

Den skønnede bruttoomkostning for driften af ankenævns behandling af tillæg vil være 3.542.816 kr. Dette tal er baseret på det formodede antal af udarbejdede tillæg i 2006 samt en antagelse om, at klageprocenten og

nettoomkostningen pr. behandlet klage vil være den samme som i det nuværende klagenævn¹⁰.

Der må dog forventes en vis effektivisering, således at udgiften for den samlede ankenævnsbehandling ikke stiger med den samlede skønnede bruttoomkostning. Dette skyldes at en del af klagerne vil angå både tilstandsrapporten og tillægget, således at nettoomkostningen pr. behandlet klage formodentligt vil være mindre.

8.a. Branchefinansiering

En mulig model for en ankenævnsbehandling af tillæg kan være en model, hvor de interesserede brancheorganisationer finansierer Ankenævnets udgifter til behandling af tillæg. Det er forudsat, at udgifterne til behandling af tilstandsrapporter og tillæg holdes adskilt¹¹.

I bemærkningerne til forslag til lov om forbrugerklager fremgår, at tanken bag omlægningen af den offentlige klageadgang bl.a. var:

"[...]at forbedre konkurrencevilkårene mellem erhvervsdrivende i forhold til finansiering af omkostninger ved behandling af forbrugerklager. Dette opnås ved dels at øge antallet af branchefinansieret klagenævn [...]."

Om de erhvervsdrivendes udtales det, at:

"De erhvervsdrivende skal som udgangspunkt selv tage hånd om behandlingen og finansieringen af egne klager i godkendte, private klagenævne."

Branchen har en egeninteresse i, at forbrugerne opfatter branchen som troværdig, og det bør således først og fremmest være branchen selv, der via muligheden for ankenævnsbehandling af tillæg til tilstandsrapporterne bidrager til at skabe troværdighed om branchen. Branchefinansiering er således også den mest udbredte finansieringsmodel for private ankenævne, idet kun 2 ud af 16 nævn i dag er finansieret anderledes.

En branchefinansieret model vil være prisbillig og effektiv, idet en klage over tillægget kan behandles samtidig med en eventuel klage over tilstandsrapporten.

Det skal bemærkes, at det forhold, at brancheorganisationer finansierer ankenævnet, ikke betyder, at erhvervsdrivende, der ikke er medlem af en brancheorganisation, "kører på frihjul" i forhold til ankenævnet. Der er således hjemmel i § 17, stk. 3, i lov om forbrugerklager, til at erhvervsdrivende, der taber en sag ved klagenævnet, men som ikke bidrager til at

¹⁰ Se bilag 1.

¹¹ Ankenævnet for Huseftersyn påpeger, at der kan opstå visse praktiske og regnskabsmæssige problemer med dette.

finansiere ankenævnet, pålægges markant større sagsomkostninger end andre erhvervsdrivende¹².

Løsningen kræver ikke lovændringer og kan umiddelbart etableres inden for rammerne af lov om forbrugerklager. Ankenævnets kompetence skal fremgå af nævnets regler, og i den forbindelse vil det formentlig være nødvendigt at definere nærmere, hvad der forstås ved et "tillæg".

Modellen har ydermere den fordel, at hele branchen omfattes, idet alle beskikkede bygningsagkyndige, der udarbejder tillæg vil være omfattet af ordningen - dvs. kan indklages for Ankenævnet. Forbrugerne kan således klage over alle tillæg, der udarbejdes af beskikkede bygningsagkyndige.

Over for en branchefinansiering kan det indvendes, at det virker inkonsekvent, at en del af nævnets arbejde er gebyrfinansieret, hvorimod en anden del er finansieret af branchen.

Af de brancheforeninger, der er medlem af arbejdsgruppen, er det kun BfBE der ikke er afvisende overfor en branchefinansieret model¹³.

8.b. Gebyrfinansiering

Ved Gebyrfinansiering forstås en forhøjelse af gebyret pr. tilstandsrapport eller opkrævning af særskilt bidrag pr. tillæg.

En model baseret på gebyrfinansiering kan f.eks. finansieres ved, at Erhvervs- og Byggestyrelsen opkræver et gebyr pr. udarbejdet tillæg hos de bygningsagkyndige og anvender provenuet af forhøjelsen som tilskud til Ankenævnets udgifter til behandling af tillæg.

Modellen kan være juridisk og administrativ kompliceret. Ordningen kan etableres inden for rammerne af lov om forbrugerklager. Men der skal tilvejebringes en særlig hjemmel i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og finansloven til at opkræve gebyret og anvende midler fra gebyrforhøjelsen til at finansiere Ankenævnets behandling af tillæg.

Det skyldes, at tillæggene ikke er omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor der ikke er hjemmel til at lade gebyrer opkrævet efter denne lov dække udgifter vedrørende ankenævnsbehandling af tillæggene.

¹² Denne mulighed er udnyttet i eksempelvis Vedtægt for Håndværkets Ankenævn § 29, Vedtægt for Ankenævnet for Tekniske Installationer note til § 14, Vedtægt for Ankenævnet for Hulrumsisolering § 25, Vedtægt for Ankenævnet for Hotel, Restaurant og Turisme § 5.

¹³ BfBE gør samtidig opmærksom på, at det i sidste ende vil være forbrugeren, der kommer til at bære omkostningen ved en branchefinansieret model.

Endelig forudsætter modellen formentlig, at tillæggene skal udarbejdes på en særlig rapportformular, og at de indberettes enten til Erhvervs- og Byggestyrelsen eller til Ankenævnet.

8.c. Medlemsfinansiering

Man kan endelig forestille sig en model, hvor der alene etableres ankenævnets behandling for tillæg udarbejdet af bygningsagkyndige, der vælger at "tilmelde" sig en sådan klageordning. Disse bygningsagkyndige skulle så betale et beløb pr. udarbejdet tillæg som bidrag til ankenævnets behandling af klager over tillæg. Sådan en ordning kan virke noget uigennemskuelig for forbrugerne.

Da modellen ikke sikrer en generel klageadgang, kan man også tvivle på, om den er egnet til at sikre et generelt kvalitetsløft af tillæg til tilstandsrapporterne.

Hertil kommer, at en sådan ordning ikke er i overensstemmelse med forudsætningen i lov om forbrugerklager om, at et godkendt privat klagenævn som udgangspunkt skal dække hele den pågældende branche.

9. Indstilling

Arbejdsgruppen indstiller, at spørgsmålet om ankenævnetsbehandling af tillæg indgår i overvejelserne i udvalget om huseftersynsordningen.

Bilag 1

Forventet antal tillæg	60.000	stk.	1)
Forventet antal klager	228	stk.	2)
Forventet nettoudgift pr. klage	15.634	kr.	3)
Klagegebyr	21.736	kr.	4)
Forventet samlet bruttoomkostning	<u>3.542.816</u>	kr.	

- 1) Skønnet antal udarbejdede tillæg til tilstandsrapporter i 2006
- 2) Baseret på den nuværende klageprocent for tilstandsrapporter, hvor der bliver klaget over ca 3,8 promille af de udarbejdede tilstandsrapporter jf. Resultatkontrakt om ydelser 2007 mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn 2007 s. 4.
- 3) Baseret på den nuværende nettoudgift pr. behandlet klage, jf. Resultatkontrakt om ydelser 2007 mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn 2007 s. 4.
- 4) Jf. Regler for Ankenævnet for Huseftersyns virke og ansvar for udenretlige bilæggelse af tvister § 14.