

H.P. Rosenmeier

**Resuméer
med kommentarer
af enkelte afgørelser fra
Disciplinær- og klage-
nævnet for beskikkede
bygningssagkyndige fra
og med ca. medio 2011**

**NB! Kopiering af dette hæfte til
andet end personligt brug
er en overtrædelse af ophavsretslovens § 12**

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningssagkyndige fra og med ca. medio 2011

Forord

Dette hæfte er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk.

Hæftet indeholder resuméer med kommentarer vedrørende visse afgørelser om bygningssagkyndiges erstatningsansvar truffet af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (i det følgende benævnt klagenævnet) fra og med ca. medio 2011.

Hæftet omfatter slet ikke alle klagenævnets afgørelser, men omfatter kun enkelte afgørelser, der er eksempler på en fast praksis, eller som synes principielle eller på anden måde af generel interesse.

Afgørelserne kan ses på klagenævnets websted www.husklage.dk.

Se om anvendte forkortelser link foroven på hver side i materialesamlingen.

H.P. Rosenmeier

Resuméer med kommentarer

DBB 10122

Afsagt 15. juni 2011

Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke i tilstandsrapporten at have omtalt skader på et gulv. Ifølge klagenævnets skønsmand var det en fejl, at den bygningssagkyndige ikke havde bemærket, at huset var et typehus af et bestemt fabrikat og en bestemt alder, idet det er almindeligt kendt blandt fagfolk, at sådanne huse har problemer med gulvkonstruktionen. Den bygningssagkyndige var derimod ikke erstatningsansvarlig med hensyn til nogle andre gulve, da tilstandsrapporten havde taget forbehold om dem

Angik eftergivende gulve og forskellige skader på gulve. Tilstandsrapporten havde taget forbehold om besigtigelse af gulvene i nogle rum, men indeholdt ikke bemærkninger om gulvene i øvrigt. Som følge af forbeholdene var den bygningssagkyndige ikke erstatningsansvarlig med hensyn til gulvene i de rum, som forbeholdene angik. Den bygningssagkyndige var derimod erstatningsansvarlig med hensyn til et stuegulv, som tilstandsrapporten ikke havde taget forbehold om, idet skaderne på dette gulv havde en sådan karakter og et sådant omfang, at den bygningssagkyndige burde have omtalt dem i tilstandsrapporten. Erstatningen blev fastsat til 10.000 kr. svarende til ejerskifteforsikringens selvrisiko.

Huset var et typehus fra ca. 1970 af fabrikatet Myresjö. Klagenævnets skønsmand udtalte bl.a., at det fra slutningen af 1980'erne har været alment kendt blandt fagfolk, at der i typehuse af det pågældende fabrikat og den pågældende alder er nærmere angivne problemer med gulvkonstruktionen. Skønsmanden udtalte videre, at de pågældende typehuse har et særdeles karakteristisk design, og at det var en fejl, at den bygningssagkyndige ikke havde bemærket, at der var tale om et sådant hus med deraf følgende skærpet opmærksomhed på gulvkonstruktionen.

Kommentar:

1) Tilstandsrapportens forbehold med hensyn til nogle af gulvene må være gået ud på, at de pågældende gulve ikke kunne besigtiges på grund af faste tæpper, eller en lignende angivelse. Klagenævnet har tydeligvis overtaget terminologien hos det tidligere Ankenævn for Huseftersyn, der anvendte ordet »forbehold« om denne type angivelser i en tilstandsrapport.

2) Afgørelsen om den bygningssagkyndiges erstatningsansvar for et gulv, som tilstandsrapporten ikke havde taget forbehold om, byggede utvivlsomt på de refererede udtalelser fra klagenævnets skønsmand. Som nævnt gik disse udtalelser ud på, at det er almindeligt kendt blandt fagfolk, at typehuse af det pågældende fabrikat og den pågældende alder har problemer

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

med gulvkonstruktionen, og at den bygningsagkyndige burde have bemærket, at der var tale om et sådant hus med deraf følgende skærpet opmærksomhed på gulvkonstruktionen.

Afgørelsen viser således, at en bygningsagkyndig kan blive erstatningsansvarlig på grundlag af en *almindelig byggefaglig målestok*, dvs. ikke alene for overtrædelse af de konkrete regler om huseftersynet og tilstandsrapportens udformning.

DBB 11126

Afsagt 22. februar 2012

Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have omtalt skader i den bærende konstruktion ved en altan. Henvist til, at den bygningsagkyndige (som omtalt af klagenævnets skønsmand) burde have foretaget en stikprøve på de kritiske steder på trækonstruktionen

Hus fra midten af 1990'erne, tilsyneladende solgt ca. 2010. Sagen angik råds-kader i den bærende konstruktion ved en altan. Ejerskifteforsikringen til-sagde dækning, og køber påstod den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, at betale en erstatning på 30.000 kr., hvad der nogenlunde svarede til ejerskifteforsikringens selvrisiko. Det fremgår, at forholdet ikke var omtalt i tilstandsrapporten.

Klagenævnet pålagde den bygningsagkyndige at betale en erstatning til køber på 23.800 kr., svarende til udbedringsudgiften med fradrag for forbedringer som anslået af klagenævnets skønsmand. Klagenævnet begrundede afgørelsen med, at den bygningsagkyndige ved huseftersynet burde have foretaget en stikprøve på de kritiske steder ved trækonstruktionen. Begrundelsen sigtede til en udtalelse fra klagenævnets skønsmand, hvorefter den bygningsagkyndige nok havde foretaget visse stikprøver i trækonstruktionen, men ikke havde gjort det på det kritiske sted. Efter skønsmandens opfattelse var konstruktionen uheldig, ligesom skønsmanden angav, at der sandsynligvis havde været råd ved huseftersynet, og at der burde være givet karakteren K2.

Kommentar:

Denne afgørelse er medtaget, fordi den er et markant eksempel på, at klagenævnets skøns mænd ofte har den afgørende indflydelse på, hvordan en sag for klagenævnet falder ud. Som følge heraf kan klagenævnets afgørelser være meget vanskelige at forudsige.

DBB 11129

Afsagt 27. juni 2012

Ikke medhold i klage. Klageren pålagt at betale 3.500 kr. til klagenævnet for syn og skøn

Klage over, at taget var udført uden undertag. Klagen blev ikke taget til følge, da det ikke var sandsynliggjort, at tagrummet ved huseftersynet havde været behæftet med forhold, der kunne have givet den bygningsagkyndige indtryk

af, at taget kunne være udsat for skader. Køber pålagt at betale 3.500 kr. til klagenævnet for syn og skøn.

Kommentar:

Er blot medtaget som et tilfældigt eksempel på følgende: En klager, der ikke får medhold for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, kan risikere at skulle betale 3.500 kr. til (delvis) dækning af udgiften til nævnets skønsmand.

DBB 11138

Afsagt 21. marts 2012

Den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig for hævdede forkerte angivelse om materialer i tilstandsrapporten og hævdede forkerte angivelser i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. Henvist til, at forkerte angivelser i tilstandsrapporten om materialer ikke i sig selv en skade, og at angivelserne i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring er ikke garanti

Forskellige klagepunkter, herunder klage over, at materialerne ikke var angivet korrekt i tilstandsrapporten, og klage over, at der var forkerte oplysninger i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. Disse klagepunkter ikke taget til følge, da en forkert angivelse af materialer ikke selvstændigt kan betegnes som en skade, og da angivelserne i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring ikke er garanti.

Kommentar:

Afgørelsen er medtaget, fordi den viser, at forkerte angivelser i tilstandsrapporten om de materialer, som ejendommen er opført af, og forkerte angivelser i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring ikke medfører erstatningsansvar for den bygningssagkyndige.

Forkerte angivelser i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring påfører heller ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt, se Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.3.

DBB 12001

Afsagt 11. april 2012

Den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig over for sælger som følge af en angivelse i tilstandsrapporten, som sælger var utilfreds med

Klage fra sælger over, at den bygningssagkyndige havde nægtet at fjerne betegnelsen UN om elinstallationerne i en allonge til tilstandsrapporten. Klagen ikke taget til følge. Henvist til, at en sælger, der klager over en angivelse i tilstandsrapporten, skal kunne dokumentere at have lidt et tab som følge af angivelsen. Desuden henvist til, at en bygningssagkyndig som udgangspunkt ikke kan pålægges erstatningsansvar eller honorarfortabelse, alene fordi der er givet flere oplysninger i tilstandsrapporten end krævet i reglerne om huseftersynet.

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

Kommentar:

Afgørelsen er blot medtaget, fordi den er et opdateret eksempel på en fast praksis. Jeg har ikke kendskab til tilfælde, hvor en bygningsagkyndig er pålagt erstatningsansvar over for sælger som følge af angivelser i tilstandsrapporten.

Det må være klart, at (rigtige) angivelser i tilstandsrapporten aldrig kan medføre erstatningsansvar for den bygningsagkyndige over for sælger, da sådanne angivelser ikke vil påføre sælger et tab. Sælgers ønske om at få fjernet en angivelse i tilstandsrapporten vil skyldes, at angivelsen efter sælgers opfattelse trykker købesummen. Men hvis angivelsen fjernes, og sælger derfor opnår en højere købesum, vil ejendommen reelt være solgt over værdien.

DBB 12002

Afsagt 27. juni 2012

I tilstandsrapporten blev en udestue angivet som en bygning. Det var fejlagtigt, at den bygningsagkyndige havde holdt udestuen uden for huseftersynet med henvisning til, at udestuen havde lav værdi, og havde angivet dette i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige imidlertid ikke pålagt erstatningsansvar i den anledning, da køber ikke skønnedes at have lidt et erstatningsberettigende tab som følge af, at køber ikke havde haft en berettiget forventning om, at udestuen repræsenterede nogen værdi. Udtalt overvejelse om disciplinærsag mod den bygningsagkyndige

Den bygningsagkyndige pålagt at betale en erstatning til køber på 100.000 kr. i anledning af forskellige forhold.

Desuden henvist til følgende: Den bygningsagkyndige havde i tilstandsrapporten angivet, at en udestue, der i tilstandsrapporten var omtalt som en bygning, ikke var omfattet af huseftersynet, fordi udestuen havde lav værdi.

Udtalt, at dette var fejlagtigt, idet udestuen ikke skønnedes at have lav værdi. Videre udtalt, at køber ikke skønnedes at have lidt noget erstatningsberettigende tab i den anledning, da køber ikke havde haft en berettiget forventning om, at udestuen havde repræsenteret nogen værdi.

Videre udtalt, at klagenævnet overvejede, om sagen skulle danne grundlag for en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige.

Kommentar:

Afgørelsen vedrørende udestuen er udslag af en fast praksis hos klagenævnet, se om denne praksis klagenævnets årsberetning for 2011 (link gennem menupunktet »Bygningsagkyndiges erstatningsansvar« i midterste spalte på materialesamlingens forside).

Når det i tilstandsrapporten er angivet, at en bygning ikke er omfattet af huseftersynet, er konsekvensen følgende: Den pågældende bygning er ikke omfattet af ejerskiftforsikringens dækning, jf. punkt 1 i bilaget til BKDF og BKDF 2, bilag 1, punkt 1.

På den anden side er det vel ubestrideligt, at køber i sagen ikke havde lidt noget tab som følge af, at den bygnings sagkyndige fejlagtigt havde holdt den omhandlede bygning uden for huseftersynet med angivelse af dette i tilstandsrapporten. Som det fremgår, er sanktionen i et sådant tilfælde en disciplinærsag mod den bygnings sagkyndige.

Den bygning, der var tale om, var som nævnt en udestue, og det fremgår, at den var bygget sammen med huset. Det er vel derfor et spørgsmål, om udestuen i det hele taget kunne anses for en selvstændig »bygning«, og om den ikke snarere var en bygningsdel, altså en del af det egentlige hus. Klagenævnets skønsmand angav da også, at udestuen var en »integreret del« af huset. Bygningsdele, der ikke er undersøgt ved huseftersynet, er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning (medmindre ejerskifteforsikringen har taget et gyldigt forbehold om ikke at dække dem).

Klagenævnet forholdt sig ikke til spørgsmålet og havde vel heller ikke anledning til det. I øvrigt kan der måske være en flydende overgang mellem begreberne »bygning« og »bygningsdel« (?).

DBB 12004

Afsagt 27. juni 2012

Den bygnings sagkyndige ikke pålagt erstatningsansvar over for køber i anledning af, at en ukorrekt anvendelse af fugeskum ikke var nævnt i tilstandsrapporten, da klagenævnet ud fra en samlet vurdering fandt, at køber ikke havde lidt et tab. Herved henvist til, at køber havde fået et afslag i købesummen i anledning af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, og til, at den påberåbte konsekvens af det ukorrekt anvendte fugeskum, dvs. fugt i træværk, var nævnt i rapporten

Angik et træsommerhus. Køber klagede over forskellige forhold.

Et af klagepunkterne gik ud på, at det ikke var nævnt i tilstandsrapporten, at der stedvist var anvendt fugeskum mellem sokkel og træbeklædning med deraf følgende manglende ventilation og opfugtning. Ifølge klagenævnets skønsmand burde forholdet have været nævnt i tilstandsrapporten.

Klagenævnet pålagde imidlertid ikke den bygnings sagkyndige erstatningsansvar med henvisning til følgende: Køber havde fået et afslag i købesummen for de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, og selvom forholdet vedrørende fugeskum ikke var nævnt i tilstandsrapporten, var nedbrydning af den udvendige træbeklædning nævnt i den. Efter en samlet vurdering fandt klagenævnet, at køber allerede havde fået kompensation for forholdet vedrørende træbeklædningen og således ikke havde lidt noget tab.

Det kan ikke af afgørelsen ses, hvad det i øvrigt var for forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, og som derfor var omfattet af afslaget i købesummen.

Sagen angik nogle øvrige klagepunkter, der ikke skal omtales nærmere.

Kommentar:

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

Der var tilsyneladende tale om et særegent tilfælde, hvor det påberåbte forhold ligesom både var nævnt og ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Klagenævnet valgte så at lægge den afgørende vægt på, at køber havde fået et afslag i købesummen i anledning af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, dvs. efter det foreliggende også nogle andre forhold.

Under alle omstændigheder viser afgørelsen følgende: En bygningsagkyndig bliver (naturligvis) kun erstatningsansvarlig, hvis de almindelige erstatningsretlige betingelser er opfyldt, herunder den erstatningsretlige betingelse om, at der være lidt et *tab*.

DBB 12011

Afsagt 27. juni 2012

Den bygningsagkyndige ikke pålagt erstatningsansvar for ikke at have omtalt utætheder i taget, da det ikke var tilstrækkelig sandsynliggjort, at der var synlige tegn på utætheder ved huseftersynet. I skønserklæringen bl.a. udtalt, at det ligger uden for huseftersynsordningen at anvende en lang stige eller at klatre på taget

Klage over utæthed ved kvist og indtrængende vand ved slagregn konstateret af køber straks efter overtagelsen. Den bygningsagkyndige ikke pålagt erstatningsansvar, da det ikke var tilstrækkelig sandsynliggjort, at der var synlige tegn på utætheder ved huseftersynet.

I skønserklæringen fra klagenævnets skønsmand blev bl.a. udtalt, at tagdækning og skotrender ikke kunne besigtiges uden at anvende en lang stige eller klatre ud på tagsiden, og at det ligger uden for huseftersynsordningen at anvende en lang stige eller at klatre på taget.

Kommentar:

Køber havde konstateret utæthederne straks efter overtagelsen, og det er vel usandsynligt, at de ikke også skulle have været til stede ved huseftersynet. Det havde fundet sted under et halvt år forinden. Realiteten synes at være, at utæthederne ikke kunne konstateres inden for de fastsatte rammer for huseftersynet.

Afgørelse synes for så vidt at være en markant illustration af følgende: Tilstandsrapporten er trods navnet ikke en »varedeklaration«, idet huseftersynet ikke er en tilbundsående undersøgelse af alle forhold ved huset.

Der er forskellige grunde til dette. En af dem er, at bygningsgennemgangen ved huseftersynet skal være »visuel med brug af enkle håndredskaber til ikke destruktive undersøgelser«, jf. punkt 4.06 i Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige (link gennem menupunktet »Regler i midterste spalte på materialesamlingens forside).

Se om tilstandsrapportens informationsniveau også Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 6).

DBB 12012

Afsagt 11. april 2012

Klage afvist, da de forhold, der var tale om, var udbedret før klagens indgivelse

Klage over forskellige angivelser i tilstandsrapporten afvist, da de pågældende forhold var udbedret før afholdelse af syn og skøn, hvorfor sagen var uegnet til behandling i klagenævnet.

Kommentar:

En sådan sag kan ikke falde anderledes ud, da klagenævnet ikke er en domstol. Klagenævnet træffer sin afgørelser på grundlag af en summarisk sagsbehandling, typisk bestående i et kort syn og skøn ved en af klagenævnets egne skøns mænd. Den køber, der vil klage til klagenævnet, bør derfor ikke foretage udbedring, før klagenævnets afgørelse er truffet, og i hvert fald ikke, før klagenævnets syn og skøn er afholdt.

Noget tilsvarende gælder i øvrigt for klager til Ankenævnet for Forsikring, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10. Der er i øvrigt den forskel på de to nævns sagsbehandling, at Ankenævnet for Forsikring i modsætning til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige ikke selv lader afholde syn og skøn, men til gengæld er villigt til at lægge vægt på et syn og skøn, som køber selv har fået foretaget.

DBB 12020

Afsagt 27. juni 2012

Køberne ejede hver en ideel andel af huset, og klagen var indgivet af en af køberne. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig i anledning af, at et forhold ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og blev pålagt til klageren at betale en andel af udbedringsbeløbet svarende til klagerens ideelle andel af ejendommen. Et andet klagepunkt afvist som bevismæssigt uegnet, da klageren efter de foreliggende oplysninger fra en retssag muligvis havde haft kendskab til forholdet før købet

Angik et hus, der øjensynligt var købt af flere personer, således at hver af dem ejede en »ideel andel« af huset i henhold til en samejeoverenskomst.

Sagen var indbragt for klagenævnet af en af ejerne. Klagerens ideelle andel var 2/3. Klagen omfattede forskellige punkter. To af disse omtales i det følgende.

Klagenævnet anså den bygningssagkyndige for erstatningsansvarlig i anledning af, at en defekt inddækning ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Klagenævnet pålagde endvidere den bygningssagkyndige at betale 2/3 af udbedringsudgiften til klageren, dvs. den andel af udbedringsudgiften, der svarede til klagerens andel af huset.

Klagenævnet afviste et klagepunkt om, at utætte skotrender ikke var nævnt i tilstandsrapporten, som bevismæssigt uegnet til at blive afgjort af klagenævnet. Klagenævnet henviste herved til, at klageren efter oplysningerne under en retssag mod sælger kunne have haft kendskab til forholdet før købet.

Kommentar:

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningssagkyndige fra og med ca. medio 2011

Afgørelsen viser flere ting:

1) Hvis ejendommen ejes af flere personer, således at hver af dem ejer en ideel andel, bør alle ejerne stå som klagere. Ellers får man ikke fuld erstatning hos klagenævnet.

2) Hvis det kan lægges til grund, at køber før købet kendte (eller burde kende?) den defekt, som en klage angår, bliver den bygningssagkyndige ikke erstatningsansvarlig. Dette må skyldes et synspunkt om, at køber i så fald ikke har lidt noget tab.

Konsekvensen må være følgende i tilfælde, hvor køber har en fornemmelse af, at ejendommen måske har en bestemt defekt, selvom denne defekt ikke er nævnt i tilstandsrapporten: Køber skal ikke »lukke øjnene« for defekten i tillid til, at den bygningssagkyndige bliver erstatningsansvarlig, hvis defekten viser sig at være der. Køber skal heller ikke regne med, at ejerskifteforsikringen vil dække en sådan defekt, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4. Købers rådgiver bør derfor være opmærksom på følgende:

Hverken ejerskifteforsikringen eller den bygningssagkyndiges erstatningsansvar er et sikkerhedsnet under et tvivlsomt forhold ved ejendommen.

DBB 12029

Afsagt 27. juni 2012

Den bygningssagkyndige pålagt at betale erstatning til køber i anledning af, at en defekt ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Erstatningen fastsat i overensstemmelse med den udbedringsudgift, som klagenævnets skønsmand havde angivet. Ikke tilagt betydning, at et håndværkertilbud, som køber havde indhentet, lød på et højere beløb. Udtalt, at der var tale om en kontanterstatning, og at klagenævnet ikke havde kompetence til at anvise håndværkere, der kunne udbedre forholdet for det tilkendte beløb

Klagenævnet pålagde den bygningssagkyndige at betale erstatning til køber i anledning af, at en forkert udført inddækning ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Erstatningen blev fastsat til 7.000 kr., svarende til den udbedringsudgift, som klagenævnets skønsmand havde angivet.

Efter afgørelsen beklagede køber sig over erstatningsbeløbets størrelse og henviste til, at et indhentet håndværkertilbud lød på et større beløb. Køber anmodede øjensynligt desuden klagenævnet om at anvise en håndværker, der kunne udføre udbedringen for beløbet 7.000 kr.

Klagenævnet fastholdt afgørelsen om at fastsætte erstatningen til dette beløb. Klagenævnet henviste herved til, at nævnet havde lagt skønsmandens uvildige erklæring til grund, og at det tilbud, som køber havde indhentet, betragtedes som ensidigt indhentet materiale. Klagenævnet henviste videre til, at erstatningen var en kontanterstatning, hvorfor det lå uden for nævnets kompetence at anvise håndværkere, der kunne udbedre forholdet for det tilkendte beløb.

Kommentar:

Ligesom alle andre mennesker kan en skønsmand tage fejl. Klagenævnets skøns mænd kan således (naturligvis) komme til at angive en for lav udbedringsudgift for et forhold, om end formodningen klart må være mod dette. I øvrigt kan der ikke af afgørelsen ses noget nærmere om, hvorfor det tilbud, som køber havde indhentet, lød på et højere beløb den udbedringsudgift, som klagenævnets skønsmand havde angivet.

Afgørelsen illustrerer imidlertid, at klagenævnets sagsbehandling er summarisk og bygger på en kort skønserklæring i skemaform. Hvis en tilsvarende situation opstår under en retssag, er der mulighed for at stille supplerende spørgsmål til skønsmanden og derved få afklaret, om skønsmandens beregning af udbedringsudgiften er holdbar. Noget sådant er der øjensynligt ikke mulighed for under en sag for klagenævnet.

DBB 13037

Afsagt 17. december 2013

Hus fra 1982. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt nogle revner, og det var angivet, at revnerne efter husets alder blev vurderet til at være i ro og uden betydning. Efter overtagelsen foretog køber en udgravning ved huset med henblik på opførelse af en tilbygning og konstaterede herved, at huset havde sætningsskader som følge af fejlfinding. Den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig, da angivelserne i tilstandsrapporten var fyldestgørende på grundlag af en visuel besigtigelse, og da køber havde konstateret de påklagede sætningsskader ved et destruktivt indgreb, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen

Hus fra 1972, købt 2013. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt revner i soklen med videre forløb op i murværk. I en note var angivet, at revnerne efter husets alder blev vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningsens stabilitet, men at mindre bevægelser efter en reparation kunne forekomme.

Efter overtagelsen fik køber foretaget en udgravning ved huset med henblik på at opføre en tilbygning. I forbindelse med udgravningen konstaterede køber, at huset havde sætningsskader som følge af fundering på ikke bæredygtig undergrund. Det fremgår, at murværket havde sat sig 4-5 cm, men at der ikke med det blotte øje kunne ses skævheder i murværket, og at der var fine revner i nogle indvendig skillevægge. Køber havde tegnet ejerskifteforsikring, men den dække ikke som følge af et forbehold i forsikringsvilkårene.

Køber klagede herefter til klagenævnet og gjorde gældende, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig som følge af, tilstandsrapporten ikke havde omtalt revner i sokkel og fundament med karakteren UN.

Klagenævnets skønsmand vurderede revnedannelserne i soklen og facaderne til at være af ældre dato. Skønsmanden udtalte desuden bl.a., at disse revner ikke indikerede, at ejendommen havde en aktiv sætning, men at ejendommen havde haft en mindre sætning, der var faldet til ro. Skønsmanden henviste desuden til, at den bygningsagkyndige ikke ved udarbejdelsen af tilstandsrapport-

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningssagkyndige fra og med ca. medio 2011

ten havde haft mulighed for at konstatere de forhold, som havde vist sig i forbindelse med købers udgravning. Skønsmanden fandt videre, at angivelserne i tilstandsrapporten var fyldestgørende og havde en korrekt karakter på grundlag af en visuel besigtigelse samt retningslinjerne for de bygningssagkyndige.

Klagenævnet tiltrådte skønsmandens vurdering og fandt herefter, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig. Ankenævnet henviste herved bl.a. til, at de påklagede sætningsskader var konstateret ved et destruktivt indgreb, der ikke var en del af huseftersynsordningen.

Kommentar:

Afgørelsen virker ret oplagt. Den er imidlertid medtaget, fordi den viser eller illustrerer følgende:

1) Det ser efter sagens oplysninger ud til, at der var tale om ældre relativt beskedne sætninger, der var gået i ro, sådan at angivelserne i tilstandsrapporten om revner var korrekt og dækkende.

Men *hvis* det var videregående sætninger, der var blevet konstateret ved købers udgravning, kan sagen ses et slående eksempel på, at en tilstandsrapport ikke er en »varedeklaration«. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 6.

2) Som nævnt i det fulde resumé: Køber havde tegnet ejerskifteforsikringen, men den dækkede ikke som følge af et forbehold i forsikringsvilkårene. Det fremgår ikke, hvad forbeholdet nærmere gik ud på, men det var vel noget i stil med, at forsikringen ikke dækkede skader som følge af de revner, der var nævnt i tilstandsrapporten, og årsagen til disse revner.

Ejerskifteforsikringen skulle imidlertid næppe heller have dækket, selv om forbeholdet ikke var taget. Der skal meget til, for at sætninger udløser dækningspligt for en ejerskifteforsikring, og de sætninger, der var tale om i sagen, havde tilsyneladende ikke tilstrækkeligt omfang til at gøre det. Se herved fremstillingen om ejerskifteforsikringens dækningspligt for sætninger i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5. Se også henvisningerne i rubrikken »Sætninger« i materialesamlingens emneregister om afgørelser vedrørende ejerskifteforsikringer.

DBB 13080

Afsagt 17. december 2013

Hus fra 1937. Den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af revner og udskydninger ud for vinduesoverliggerne. Herved henvist til husets alder og til en beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten samt til, at der ifølge klagenævnets skønsmand ikke var målt fugt indvendigt i huset. I tilstandsrapporten var forholdet beskrevet med karakteren K2, og ifølge skønsmanden skulle det have været beskrevet bedre og skulle have haft karakteren K3

Hus fra 1937. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 nævnt stedvise revner i facaderne (fuger) samt tegn på tærede ståloverligger over vinduer samt

lidt udfaldne/løse mørtelfuger og beslag efter elkabler. I en note var endvidere angivet følgende: Facaderne og soklen fremstod generelt i rimelig stand. Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnedes uden konstruktiv betydning, set ud fra ejendommens alder. Der måtte påregnes normal løbende vedligeholdelse af fugerne.

Tilsyneladende straks efter overtagelsen konstaterede køber følgende med hensyn til en gavl: Der var stærk forskydning med store revner over nogle vinduer med risiko for indtrængen af slagregn. Bærejern (der sigtes formentlig til vinduesoverliggerne) var stærkt tærede, og reparation eller udskiftning ville snart være påkrævet. Desuden var der vandindtrængen i et hjørne.

Ejerskiftforsikringen dækkede tilsyneladende de nævnte forhold (det fremgår ikke nærmere hvorledes), og køber ønskede tilsyneladende, at klagenævnet skulle pålægge den bygningsagkyndige at betale ejerskiftforsikringens selvrisiko på 5.000 kr. (?).

Klagenævnets skønsmand udtalte bl.a., at der ikke kunne måles fugt indvendigt, og udtalte om den omhandlede gavl: Der var store sætningsrevner ud fra vindueshjørner og kraftigt udskudt murværk ud for vinduesoverliggerne, der var udført af stålprofiler. Skaderne var store og umiddelbart synlige. Den bygningsagkyndige skulle havde beskrevet forholdet bedre, da de store revner og det udskudte murværk gav risiko for skadelig vandindtrængen, og karakteren skulle have været K3.

Klagenævnet henviste til, at huset var opført i 1937, og til de ovenfor refererede angivelser i tilstandsrapporten samt til angivelsen i skønserklæringen om, der ikke var målt fugt indvendigt. Klagenævnet fandt under henvisning hertil, at der ikke var grundlag for at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar på grundlag af beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Kommentar:

Denne afgørelse er interessant ved, at den (slet) ikke følger oplægget fra klagenævnets skønsmand. Noget sådant synes ellers så godt som aldrig at forekomme.

Det forekommer vanskeligt at vurdere, om der skal tillægges forholdet en mere generel rækkevidde. Man kunne måske fx forestille sig, at afgørelsen skal ses som en tilkendegivelse om følgende: Det er ikke erstatningspådragende i sig selv, at den bygningsagkyndige omtaler et forhold med karakteren K2, selvom karakteren K3 måske havde været mere træffende.

Afgørelsen skal dog næppe forstås sådan, men skal formentlig snarere ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder.

DBB 13086

Afsagt 17. december 2013

Den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig for ikke at have omtalt fejl ved en dampspærre. Fejlene kunne konstateres ved at løfte loftsisoleringen. Bl.a. henvist til, at bygningsdele bag løst udlagt isolering ikke skal besigtiges, medmin-

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

dre der foreligger konkret mistanke om skadesudvikling. Omfatter forskellige andre klagepunkter, der ikke omtales nærmere

Angår forskellige klagepunkter. Her skal kun omtales et enkelt af dem, et klagepunkt om, at en dampspærre i loftet var utilstrækkeligt udført.

Det synes at fremgå, at dampspærren var udført af et forkert materiale, og at den ikke var tætsluttende. Det fremgår videre, at man kunne konstatere forholdet ved at løfte loftsisoleringen.

Klagenævnets skønsmand udtalte følgende om forholdet: Loftsisoleringen var forholdsvis jævnt udlagt og dækkede hele loftet, hvorfor forholdet ved dampspærren med overvejende sandsynlighed ikke havde været synligt ved huseftersynet. Der kunne endvidere ikke konstateres tegn på skader som følge af forholdet, og den bygningsagkyndige havde derfor ikke begået fejl ved ikke at nævne det i tilstandsrapporten.

Klagenævnet henviste til de refererede udtalelser fra skønsmanden og bemærkede, at bygningsdele bag løst udlagt isolering ikke skal besigtiges, medmindre der foreligger konkret mistanke om skadesudvikling.

Klagenævnet pålagde herefter ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvar.

Kommentar:

Afgørelsen ses at indeholde en principiel tilkendegivelse om følgende princip:

Den bygningsagkyndige skal ikke løfte løs isolering og undersøge tilstanden under den, medmindre der er en særlig konkret grund til det.

Dette princip synes ikke at være omtalt udtrykkeligt i håndbogen for de bygningsagkyndige. Men det kan vel ses som en slags udslag af den almindelige regel om, at huseftersynet foretages uden destruktive indgreb.

DBB 13107

Afsagt 17. december 2013

Den bygningsagkyndig var erstatningsansvarlig som følge af, at det ikke i tilstandsrapporten med karakteren K3 var omtalt, at et altanrækværk på grund af sin udformning medførte risiko for personskade, og ikke med karakteren K3 var omtalt, at et badeværelsesgulv var udført forkert

Hus købt efteråret 2012 eller foråret 2013. I efteråret 2013 klagede køber til klagenævnet over, at rækværket på en altan var utilstrækkeligt, og at vinylgulvet i et badeværelse var udført forkert. Forholdene var ikke omtalt i tilstandsrapporten.

På grundlag af erklæringen fra klagenævnets skønsmand pålagde klagenævnet den bygningsagkyndige erstatningsansvar på begge punkter med henvisning til, at begge forhold burde have været omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3. Klagenævnet bemærkede herved, at altanrækværket som følge af sin udformning medførte risiko for personskade.

Særligt om altanrækværket bemærkes:

Skønsmanden udtalte i skønserklæringen følgende: Rækværkets konstruktion var ikke tilstrækkelig stiv og gav indtryk af, at rækværket kunne bryde sammen ved større belastning fra personer. Rækværket opfyldte endvidere ikke bygningsreglementets krav til børnesikring som følge af, at de lodrette åbninger i rækværket var for store.

Den bygnings sagkyndige havde for skønsmanden gjort gældende, at rækværket var det samme, som er anvendt på hundredvis af huse fra samme år gang, og at det var godkendt af bygningsmyndigheden.

Kommentar:

Er medtaget som følge af afgørelsen med hensyn til altanrækværket. Denne afgørelse viser følgende:

Forhold, der medfører risiko for personskade, skal nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Dette kan måske virke lidt overraskende, bl.a. fordi karakteren K3 sigter til skader på andre bygningsdele end den bygningsdel, der er tale om. Kommentatoren bekendt har det da også virket overraskende på nogle bygnings sagkyndige.

At det er sådan, har imidlertid været gældende i mange år. Det har stået i håndbogen for de bygnings sagkyndige siden 2004. I den gældende håndbog står det s. 29 (link til håndbogen gennem menupunktet »Regler« i midterste spalte på materialesamlingens forside).

DBB 13117

Afsagt 20. februar 2014

Den bygnings sagkyndige ikke pålagt erstatningsansvar, da der ikke var grundlag herfor. Udtalt, at fotos optaget af andre end skønsmanden betragtes som ensidigt indhentet materiale, der som udgangspunkt ikke kan danne grundlag for nævnets afgørelse. Klageren pålagt at betale udgift til klagenævnets skønsmand med 3.500 kr. (hvilket er i overensstemmelse med sædvanlig praksis i sager, hvor klageren ikke får medhold)

Refereres kun rent oversigtligt.

Hus fra 1934, købt 2010. I 2013 klagede køber til klagenævnet over forskellige forhold, herunder at det ikke var tilstrækkeligt nævnt i tilstandsrapporten, at vinduesoverliggerne var rustne og skubbede murværket ud.

Klagenævnet bemærkede indledningsvis, at fotos optaget af sagens parter eller andre end skønsmanden betragtes som ensidigt indhentet materiale og vil derfor som udgangspunkt ikke kunne danne grundlag for nævnets afgørelse.

Ankenævnet fandt endvidere ikke den bygnings sagkyndige erstatningsansvarlig navnlig med henvisning til, at det ikke var sandsynliggjort, at de påberåbte forhold på huseftersynets var af en sådan karakter, at de burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Herved henvist til den tid, der var gået siden huseftersynet.

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

Klagenævnet pålagde endvidere klager at betale udgiften til klagenævnets skønsmand med 3.500 kr.

Kommentar:

1) Er kun medtaget som følge af klagenævnets udtalelse om, at fotos fra andre end skønsmanden, dvs. ankenævnets skønsmand, som udgangspunkt ikke kan danne grundlag for nævnets afgørelse.

Det fremgår ikke, hvilke fotos i sagen der sigtes til. Udtalelsen viser imidlertid, at oplysningen af sagerne for klagenævnet (næsten) udelukkende består i skønserklæringen fra klagenævnets egen skønsmand.

Dette står i modsætning til oplysningen af sagerne for Ankenævnet for Forsikring, der i princippet synes villigt til at lade enhver oplysning indgå i grundlaget for sin afgørelse.

2) At klageren skulle betale udgift til nævnets skønsmand med 3.500 kr., er helt sædvanligt i sager, hvor klageren ikke får medhold. Det er imidlertid nok værd at bemærke sig, at det er sådan. Det viser, at det ikke nødvendigvis er »gratis« at klage til klagenævnet, idet det kan koste op til 3.500 kr. + klagegebyret på 275 kr. at tabe en klagesag. Dette fremgår også udtrykkeligt af nævnets klagevejledning.

DBB 13123

Afsagt 24. november 2014

Den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af, at nogle defekter ikke var nævnt i tilstandsrapporten, selvom de efter det foreliggende burde have været nævnt, da de pågældende defekter var omtalt i rapporten om en byggeteknisk gennemgang, som køber selv havde fået foretaget før købet. Henvist til, at køber derfor kendte defekterne, eller at det ikke var tilstrækkeligt sandsynliggjort, at køber ikke kendte dem. Den bygningsagkyndige pålagt erstatningsansvar for nogle andre defekter. Køber havde fået nedslag i købesummen i anledning af nogle defekter, der var nævnt i rapporten om den byggetekniske gennemgang, som køber havde fået foretaget. Udtalt, at klagenævnet ville overveje en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige.

Angår en længere række forskellige forhold.

Det fremgår, at køber havde fået nedslag i købesummen i anledning af forskellige defekter, der var påpeget i en byggeteknisk gennemgang, som køber selv havde fået foretaget. Disse defekter var efter det foreliggende ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Klagenævnet pålagde den bygningsagkyndige at betale en erstatning på 30.000 kr. til køber i anledning af nogle af de forhold, som sagen angik.

Klagenævnet anså derimod ikke den bygningsagkyndige for erstatningsansvarlig i anledning af de øvrige forhold, som sagen angik, med henvisning til følgende (lidt sammentrængt gengivet): De pågældende forhold var nævnt i rapporten om den byggetekniske gennemgang, som køber selv havde fået fore-

taget. Som følge heraf var køber bekendt med et af forholdene før købet, ligesom det ikke var tilstrækkelig sandsynliggjort, at køber ikke havde været bekendt med de øvrige forhold før købet.

Udtalt, at klagenævnet ville overveje en disciplinærsag mod den bygnings-sagkyndige.

Kommentar:

Denne afgørelse er medtaget, fordi den synes at vise, at klagenævnet anlægger følgende synspunkt:

At den bygnings-sagkyndige ikke i tilstandsrapporten har nævnt en defekt, der burde have været nævnt, medfører ikke erstatningsansvar over for køber, hvis det må antages, at køber kendte den pågældende defekt før købet. Dette gælder i hvert fald, hvis købers kendskab som her skyldes en byggeteknisk undersøgelse, som køber selv har fået foretaget. Det gælder vel imidlertid generelt.

Forholdet skal vel ses som udslag af den almindelige erstatningsretlige betingelse om, at der skal være lidt et *tab*.

Sanktionen over for den bygnings-sagkyndige i et sådant tilfælde er altså ikke erstatningsansvar. Det fremgår, at sanktionen derimod er disciplinær.

DBB 13130

Afsagt 25. april 2014

Hus fra 1975/1976 med den oprindelige tagbeklædning, der bestod af asbestholdige tagplader. Tilstandsrapporten angav tagets forventede restlevetid til over 10 år. Tilstandsrapporten angav desuden med karakteren K3, at der var overfladeskader på nogle tagplader, og at nogle tagplader skulle udskiftes. Det synes imidlertid at fremgå, at hele tagbelægningen skulle udskiftes. Den bygnings-sagkyndige blev pålagt at betale erstatning til køber med 20.000 kr., da de nævnte angivelser om tagplader ikke var dækkende for den ene af tagets sider. Den bygnings-sagkyndige blev derimod ikke pålagt erstatningsansvar i anledning af angivelsen i tilstandsrapporten om restlevetiden for taget. Herved henvist til, at det klart fremgår af tilstandsrapporten, at angivelsen af tagets restlevetid alene bygger på en gennemsnitsbetragtning for den pågældende type tagbelægning

Hus fra 1975/1976 med den oprindelige tagbeklædning, der bestod af asbestholdige tagplader. I tilstandsrapportens rubrik om den forventede restlevetid for bygningernes tage var restlevetiden angivet til over 10 år. I tilstandsrapporten var endvidere med karakteren K3 angivet, at der var overfladeskader på nogle tagplader, og at nogle tagplader skulle udskiftes. Det synes imidlertid at fremgå, at hele tagbelægningen var tjenlig til udskiftning.

Klagenævnet pålagde den bygnings-sagkyndige at betale en erstatning på 20.000 kr. til køber som følge af, at den omtalte angivelse om tagplader ikke var dækkende for den ene af tagets sider.

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

Køber gjorde gældende, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig i anledning af angivelsen om tagets forventede restlevetid, men klagenævnet pålagde ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvar for denne angivelse. Klagenævnets begrundelse herfor var sålydende:

»Nævnet skal... bemærke, at tages restlevetid alene er baseret på en gennemsnitsbetragtning for den pågældende type tagbelægning, hvilket også klart fremgår af den tilhørende beskrivelse i tilstandsrapporten. Såfremt der er aktuelle skader på tagbelægningen, skal den bygningsagkyndige bemærke dette selvstændigt under skadesbeskrivelsen i tilstandsrapporten. På denne baggrund finder nævnet, at den bygningsagkyndige har registeret forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.«

Klagenævnets skønsmand havde endvidere henvist til, at tilstandsrapportens angivelse om tagets restlevetid skal bygge på opslag i en levetidstabel, og at angivelsen var i overensstemmelse med denne tabel.

Kommentar:

Den bygningsagkyndige skal i tilstandsrapporten angive den forventede restlevetid for husets tag. Dette er et led i reformen af huseftersynsordningen pr. 1. maj 2012 og fremgår af § 19 i den gældende udgave af BKHE.

Angivelsen skal imidlertid alene bygge på opslag i en levetidstabel for de forskellige typer tagbelægning og skal desuden kun placere restlevetiden i nogle overordnede kategorier. Dette fremgår af håndbogen for de bygningsagkyndige s. 58 ff. (Den omtalte levetidstabel står s. 59-70. Link til håndbogen gennem menupunktet »Regler« i midterste spalte på materialesamlingens forside). At angivelsen bygger på opslag i en tabel, omtales også i blanketten for tilstandsrapport, hvor det desuden nævnes, at den bygningsagkyndige ikke (understreget i tilstandsrapporten) foretager et individuelt skøn.

Afgørelsen her viser følgende: Det medfører ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige, at det konkrete tag ikke har restlevetiden i henhold til den omtalte levetidstabel. Ejerskifteforsikringen skal heller ikke dække dette, hvilket fremgår af punkt 6, litra h, i bilag 1 til BKDF2. Disse forhold er i overensstemmelse med bet. III, som reglen om angivelse af restlevetiden for taget stammer fra. Se nærmere betænkningens s. 254 ff., herunder ikke mindst s. 258 om ejerskifteforsikringen og s. 262 ff. om de bygningsagkyndiges erstatningsansvar. (Link til betænkningen ligeledes gennem midterste spalte på materialesamlingens forside).

Intentionerne med reglen om, at restlevetiden for taget skal angives i tilstandsrapporten, har naturligvis været de bedste. Som følge af systemet med opslag i en tabel er det er imidlertid nok et spørgsmål, om reglen har tilført huseftersynsordningen noget egentligt af værdi. Eller måske snarere

tværtimod i visse tilfælde. I en sag som den foreliggende bliver køber tilsyneladende nærmest vildledt af tilstandsrapportens angivelse om tagets restlevetid. Denne angivelse kan måske for så vidt siges at indgå i den »signalforvirring«, som blanketten for tilstandsrapport udsender på visse punkter, se herom nærmere Mangler ved fast ejendom kapital 2, afsnit 6.

DBB 13147

Afsagt 31. marts 2014

Klage over tilstandsrapport afoist, da sagen var uegnet til behandling i klagenævnet som følge af, at de påklagede forhold var udbedrede

Afvist en klage over en tilstandsrapport med henvisning til følgende (lidt sammentrængt gengivet):

De forhold, der var tale om, var efter det oplyste udbedret, og klagenævnet kunne derfor ikke foranstalte et uvildigt syn og skøn ved klagenavnets egen skønsmand. Klagenævnet har endvidere ikke kompetence til at foretage mundtlige afhøringer under strafansvar, og klagenævnet kunne derfor ikke foretage en konkret bevismæssig vurdering af nogle erklæringer, som køber havde indhentet.

Sagen var herefter bevismæssigt uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform, som klagenævnet anvender.

Kommentar:

Afgørelsen er blot medtaget, fordi den er en (tilfældig) illustration af følgende:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige tager ikke stilling til en klage, hvis det pågældende forhold er udbedret. Dette hænger sammen med, at oplysningen af sagerne for klagenævnet består i den skønserklæring, der afgives af klagenavnets egen skønsmand på grundlag af en besigtigelse. Hvis det påklagede forhold er udbedret, kan klagenavnets skønsmand jo imidlertid ikke komme til at foretage en besigtigelse.

Hvis man overvejer at klage til klagenævnet over et forhold, må man altså ikke udbedre forholdet, før klagenævnet har truffet afgørelse om klagen.

DBB 14020

Afsagt 8. september 2014

Klage fra køber over forskellige forhold vedrørende et hus fra 1930'erne. Køber fik ikke medhold i nogen af klagepunkterne. Et af dem gik ud på, at tilstandsrapporten ikke havde givet en beskrivelse af tagbelægningens tilstand. Med hensyn til dette klagepunkt henvist til, at tilstandsrapporten havde taget forbehold om, at tagfladerne ikke var besigtiget på grund af sne, og til, at tilstandsrapportens angivelse af tagets forventede restlevetid bygger på en gennemsnitsbetragtning baseret på opslag i en tabel.

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

Hus fra 1930'ern med tilstandsrapport fra i februar 2013. Sagen angår en række klager fra køber over forskellige forhold. Køber fik ikke medhold i nogen af klagepunkterne.

Her skal kun omtales et af klagepunkterne, der gik ud på, at der manglede en beskrivelse i tilstandsrapporten af tagbelægningens tilstand. Klagenævnets begrundelse for, at køber ikke fik medhold i dette klagepunkt, var følgende: Dels havde den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten angivet, at tagfladerne ikke var besigtiget på grund af sne. Dels (kort gengivet) fremgår det af tilstandsrapporten, at tilstandsrapportens angivelse af forventede restlevetid for taget bygger på en gennemsnitsbetragtning baseret på opslag i en tabel.

(Det fremgår ikke, om og i bekræftende hvorledes den bygningsagkyndige havde angivet den forventede restlevetid for taget).

Kommentar:

Er kun medtaget som følge af klagenævnets henvisning til, at tilstandsrapportens angivelse af tagets forventede restlevetid bygger på en gennemsnitsbetragtning baseret på opslag i en tabel.

Se om emnet kommentaren til klagenævnets samtidige afgørelse i DBB 14047 og kommentaren til DBB 13130.

DBB 14026

Afsagt 31. marts 2014

Klage afvist, da sagen ikke var indgivet inden for klagefristen i henhold til § 9, stk. 1, bekendtgørelsen om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Hus købt med overtagelsesdag 31. marts 2006 på grundlag af en tilstandsrapport af 6. juni 2006 og med klage indgivet 19. februar 2014.

Klagenævnet afviste klagen med henvisning til, at den ikke var indgivet inden udløbet af fristen i henhold til § 9, stk. 1, i bekendtgørelsen om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

(Efter den nævnte bestemmelse skal klager over en tilstandsrapport indgives til nævnet inden for 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens dato medmindre den bygningsagkyndige har ydet garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt).

Kommentar:

Afgørelsen er blot medtaget, fordi den illustrerer, at købers erstatningskrav mod den bygningsagkyndige kan blive forældet. Emnet er nærmere omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.8.

NB! Som også omtalt dér gælder følgende:

Erstatningskravet er undergivet *forældelseslovens almindelige treårige forældelsesfrist*. Forældelsesfristen løber formentlig fra købers overtagelse af ejendommen eller eventuelt fra tilstandsrapportens dato.

En særlig reklamationsregel i LFFE § 3, stk. 2, og en lignende regel i bekendtgørelsen om klagenævnet, som klagenævnet henviste til i sagen her,

ændrer ikke herved. Dette gælder uanset, at det efter disse regler umiddelbart ser ud, som om forældelsesfristen er længere end tre år. Men det er den altså ikke.

14047

Afsagt 8. september 2014

Den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig som følge af, at tagbelægningen havde kortere restlevetid end den forventede restlevetid, der var angivet i tilstandsrapporten. Herved henvist til, at angivelsen bygger på opslag i en tabel. Et klagepunkt vedrørende en anden bygningsdel afvist, da klagenævnets skønsmand ikke havde kunne besigtige forholdet som følge af købers ombygning, hvorved forholdet var udbedret/ændret.

Hus fra 1950 med den oprindelige tagbelægning bestående af betontagsten. I tilstandsrapportens rubrik herom var angivet, at tagets forventede restlevetid i henhold til huseftersynsordningens tabel for restlevetider var over 10 år.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en større ombygning og konstaterede herved ifølge sin angivelse, at tagets restlevetid var under 10 år. Køber ønskede den bygningsagkyndige pålagt erstatningsansvar som følge heraf.

Klagenævnets skønsmand henviste til følgende: Tagbelægningen var 64 år gammel ved huseftersynet. Ifølge den tabel, som den bygningsagkyndige skal slå op i som grundlag for angivelsen om tagets forventede restlevetid, er levetiden for tagbelægninger som den pågældende endvidere 80 år.

Klagenævnet fandt ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvarlig som følge af forholdet og henviste herved til følgende: Tilstandsrapportens angivelse om tagets forventede restlevetid bygger ifølge blanketten for tilstandsrapport på en gennemsnitsbetragtning baseret på opslag i en tabel. Da den bygningsagkyndiges skøn var baseret på opslag i en tabel, havde den bygningsagkyndige ikke begået fejl eller forsømmelser.

Klagenævnet afviste et klagepunkt vedrørende en anden bygningsdel, da klagenævnets skønsmand ikke havde kunnet besigtige det pågældende forhold som følge af købers ombygning, hvorved forholdet var udbedret/ændret.

Kommentar:

1) Tagbelægningens restlevetid:

Se om emnet nærmere kommentaren til den lignende DBB 13130, der sammen med sagen her og klagenævnets samtidigt afsagte afgørelse i DBB 14020 viser følgende:

Det medfører ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige, at tilstandsrapportens angivelse af tagets forventede restlevetid viser sig ikke at holde stik. (Hvis ellers den bygningsagkyndige har slået rigtigt op i den tabel, som angivelsen skal bygge på).

Klagenævnet har hermed inden for få måneder haft tre sager om spørgsmålet. Dette bestyrker vel bemærkningerne i kommentaren til DBB

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

13130 om, at tilstandsrapportens rubrik om tagets forventede restlevetid kan være mere vildledende end vejledende.

2) Klagenævnets afvisning af et klagepunkt vedrørende en anden bygningsdel:

Er et udslag af klagenævnets praksis, hvorefter klagenævnet ikke tager stilling til forhold der er udbedrede. Denne praksis hænger sammen med, at oplysningen af sagerne for klagenævnet principielt består af besigtigelse ved klagenævnets skønsmand og ikke andet.

DBB 14064

Afsagt 8. september 2014

Den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig dels som følge af klagenævnets sædvanlige mindstegrænse, dels fordi den bygningsagkyndige ikke er erstatningsansvarlig for sælgers oplysning til tilstandsrapporten.

Nogle klagepunkter vedrørende forskellige mindre forhold ikke taget til følge, da udgiften til udbedring for hvert af forholdene lå under klagenævnets sædvanlige mindstegrænse (på 5.000-8.000 kr., jf. § 10, stk. 2, i klagenævnets forretningsorden).

Desuden et klagepunkt om, at sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten på flere punkter var afgivet mod bedre vidende. Klagenævnet udtalte herom, at den bygningsagkyndige ikke er erstatningsansvarlig for sælgers oplysninger i tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige var herefter ikke erstatningsansvarlig.

Kommentar:

Er medtaget som følge af klagenævnets udtalelse om, at den bygningsagkyndige ikke er erstatningsansvarlig for sælgers oplysninger til tilstandsrapporten.

Dette forhold giver ganske vist sig selv, men er nok værd at bemærke sig. Det er herved værd at bemærke sig, at heller ikke ejerskifteforsikringen dækker urigtige sælgeroplysninger, hvad enten de står i tilstandsrapporten eller er fremkommet på anden måde.

Eller sagt sammenfattende: Køber kan kun gøre urigtige sælgeroplysninger gældende over for sælger. Sælger har endvidere kun mangelshæftelse for urigtige oplysninger, hvis de almindelige betingelser for sælgers mangelshæftelse er opfyldt (eventuelt garantihæftelse og i øvrigt svig/uagtsomhed vedrørende fysiske bygningsmangler og fuld mangelshæftelse for andre mangler).

DBB 14088

Afsagt 8. september 2014

Ved først at rejse krav mod den bygningsagkyndige ca. 3½ år efter være blevet opmærksom på de forhold, som sagen angik, havde køber udvist en sådan passivitet,

at køber ikke kunne gøre et erstatningsansvar gældende over for den bygnings-sagkyndige.

Hus købt i november 2009 med overtagelse 1. april 2010. Tilstandsrapporten var udstedt i juni 2009.

Sagen angår efter det foreliggende fejl ved elinstallationen, og det fremgår, at købers advokat havde påpeget forholdet allerede før overtagelsen.

I marts 2011 anlagde køber retssag mod sælger med påstand om sælgers betaling af ca. 112.000 kr. i anledning af forholdet.

I september 2013 blev retssagen forligt mod sælgers betaling af 60.000 kr. Baggrunden for forliget var ifølge køber, at sælger vurdering ikke var i stand til at betale mere.

I oktober 2013 rejste køber krav mod den bygnings-sagkyndige, der efter en korrespondance afviste kravet i februar 2014.

I juli 2014 klagede køber til klagenævnet og gjorde gældende, at den bygnings-sagkyndige var erstatningsansvarlig.

Klagenævnet udtalte:

Køber havde allerede før overtagelsen den opfattelse, at der kunne være fejl ved elinstallationen og kunne derfor allerede da have rejst krav mod den bygnings-sagkyndige. Henset hertil og til, at i hvert fald nogle af de krav, som køber nu havde rejst mod den bygnings-sagkyndige, indgik i retssagen mod sælger, havde køber ved først at klage over tilstandsrapporten i oktober 2013 udvist en sådan passivitet, at køber ikke kunne gøre et erstatningsansvar gældende over for den bygnings-sagkyndige.

Kommentar:

Kendelsen er medtaget, fordi den viser følgende:

Almindelige ulovbestemte regler om pligt til reklamation inden for rimelige tid gælder (naturligvis) også for erstatningskrav mod bygnings-sagkyndige. Køber kan således ikke vente på udfaldet af en sag mod ejerskifteforsikringen eller sælger, før køber rejser krav mod den bygnings-sagkyndige. Det var tydeligvis det, der var sket her, se nærmere det fulde resumé.

I øvrigt kunne det godt se ud til, at købers krav mod den bygnings-sagkyndige var egentligt forældet i medfør af forældelseslovens treårige forældelsesfrist. Denne forældelsesfrist gælder for de bygnings-sagkyndige erstatningsansvar, se fx kommentaren til DBB 14026.

DBB 14090

Afsagt 19. januar 2015

Den bygnings-sagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af en fejlagtig angivelse i tilstandsrapportens rubrik om den forventede restlevetid for taget. Det fejlagtige bestod i, at angivelsen ikke angik den del af bygningens tag, der havde kortest restlevetid (hvilket angivelsen skal).

I tilstandsrapportens rubrik om den skønnede restlevetid for taget var restlevetiden angivet til 10 år. Dette var en fejl, da restlevetiden skulle have været an-

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

givet til 5 år. Forholdet skyldtes følgende: Angivelsen i rubrikken skal angå den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid (dette fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten). Endvidere var den korrekte angivelse for taget på en tilbygning 5 års restlevetid.

Den bygningsagkyndige var imidlertid ikke erstatningsansvarlig, da forholdet ikke i sig selv kunne danne grundlag for erstatningsansvar.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

I flere tidligere kommentarer er det påpeget, at tilstandsrapportens rubrik om forventet restlevetid for taget øjensynligt kan være mere vildledende end vejledende. Selvom angivelsen i rubrikken viser sig ikke at holde stik, er den bygningsagkyndige ikke erstatningsansvarlig, og ejerskifteforsikringen skal heller ikke dække. Se kommentarerne til DBB 13130, DBB 14047 og AF 85886.

Afgørelsen her synes at vise, at den bygningsagkyndige ikke en gang er erstatningsansvarlig som følge af en egentligt forkert angivelse i rubrikken.

DBB 14112

Afsagt 23. februar 2015

Angår en angivelse i tilstandsrapporten om, at et stråtag var brandsikret med branddug. Angivelsen stod i tilstandsrapportens rubrik om generelle kommentarer til bygningens tilstand. Sagen drejer sig om et krav fra køber mod den bygningsagkyndige i anledning af, den omtalte angivelse var forkert. Klagenævnet pålagde imidlertid ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvar med henvisning til følgende: Der var ikke krav om branddug på tidspunktet for stråtagets udførelse, da branddug først blev udviklet senere. Da taget efter det oplyste var brandsikret, fandt klagenævnet endvidere, at uanset at taget ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, var der ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Referatet bygger til dels på erklæringen fra klagenævnets skønsmand.

Gammelt stråttækt hus. Stråtaget var tilsyneladende lagt i 1997 i forbindelse med en udvidelse af overetagen. Stråtaget var brandsikret i overensstemmelse med reglerne på udførelsestidspunktet (det fremgår ikke hvordan).

I tilstandsrapportens rubrik »Generelle kommentarer til bygningernes tilstand« var angivet, at stråtaget var sikret med branddug. Den bygningsagkyndige havde inden for de forudgående to år udstedt 5 tidligere tilstandsrapporter om huset, der alle indeholdt denne angivelse. Angivelsen var imidlertid forkert, idet der ikke var branddug, og det fremgår, at branddug først kom til anvendelse efter stråtagets udførelse.

Sagen angår et krav fra køber mod den bygningsagkyndige i anledning af, der ikke var branddug. Etablering af branddug ville koste et meget stort beløb, da den ville kræve nedtagning og genetablering af taget.

Klagenævnet pålagde ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvar med henvisning til følgende:

Der var ikke krav om branddug på udførelsestidspunktet, da brandduge først blev udviklet senere. Da taget efter det oplyste var brandsikret, fandt klagenævnet, uanset at taget ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Kommentar:

Bl.a. i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.4 er gjort rede for følgende: Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig over for køber i anledning af en urigtig oplysning i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring, da en sådan urigtig oplysning ikke er en »skade«.

Den urigtige oplysning om branddug i sagen her stod ikke i den pågældende rubrik, men derimod i en rubrik i tilstandsrapporten med overskriften: »Generelle kommentarer til bygningens tilstand«. Denne rubrik står i den del af tilstandsrapporten, der er rettet til køber, men dette gjorde altså ikke nogen forskel.

Konsekvensen synes nærmest at være følgende: Urigtige oplysninger i en tilstandsrapport om husets konstruktion kan aldrig i sig selv medføre erstatningsansvar for den bygningssagkyndige over for køber, uanset hvor i tilstandsrapporten de urigtige oplysninger er placeret. Hvis dette er rigtigt forstået, må det være et personligt temperamentsspørgsmål, om man finder det rimeligt.

Klagenævnet henviste ganske vist til, at stråtaget faktisk var brandsikret, (det fremgår ikke hvorledes), og det er måske muligt, at afgørelsen var faldet anderledes ud, hvis stråtaget slet ikke havde været brandsikret. Afgørelsen giver imidlertid ikke grundlag for gisninger om dette.

DBB 14167

Afsagt 15. december 2014

Klage fra sælger over, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten havde givet forskellige forkerte oplysninger og en forkert karakter for et forhold. Klagenævnet afviste klagen med begrundelse, at spørgsmålet om, hvorvidt sælger havde lidt et tab, var uegnet til afgørelse under klagenævnets sagsbehandlingsform. Herved henvist til følgende: Klagenævnet kan kun behandle et sådant spørgsmål, når sælger dokumenterer at have lidt et tab som følge af angivelser i tilstandsrapporten. En sådan dokumentation kan være en købsaftale, hvoraf det fremgår, at der er givet konkret nedslag i salgsprisen som følge af forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Kommentar:

Som det fremgår, angår afgørelsen en klage fra sælger. Sådanne klager er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 3. Afgørelsen her er

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

endvidere medtaget som et tilfældigt eksempel blandt flere på, at følgende synes at være blevet klagenævnets praksis:

Klager fra sælgere afvises som uegnede til afgørelse under klagenævnets sagsbehandlingsform.

I sagen her blev afgørelsen om afvisning truffet efter behandling i klagenævnet. Det forekommer imidlertid også, at afvisningen af en klage fra en sælger foretages af klagenævnets sekretariat uden forelæggelse for nævnet. Som et eksempel kan nævnes DBB 14124 (der ikke er medtaget i materiale-samlingen).

Kommentatoren har ikke kendskab til tilfælde, hvor en bygningsagkyndig er blevet erstatningsansvarlig over for sælger som følge af en angivelse i tilstandsrapporten. Klagenævnet og det tidligere Ankenævnet for Hus-eftersyn synes aldrig at have pålagt et sådant erstatningsansvar.

DBB 15011

Afsagt 18. juni 2015

Refereres kun med hensyn til det klagepunkt, der nævnes nedenfor. Angår et hus med lukket parallel tagkonstruktion. I tilstandsrapporten var taget forbehold om, at nogle skunke ikke var besigtiget som følge af manglende adgangsmulighed. Klagen gik bl.a. ud på, at tilstandsrapporten ikke havde oplyst om den manglende adgang til tagkonstruktionen. Klagenævnet tog ikke denne del af klagen til følge med følgende begrundelse: Taget var en paralleltagskonstruktion og var således oprindeligt uden inspektionsmulighed fra bagsiden. Der skulle derfor ikke i tilstandsrapporten tages andre forbehold for tagkonstruktionen end angivelsen om, at skunkrummene ikke var besigtiget.

Refereres kun delvist. Referatet bygger til dels på erklæringen fra klagenævnets skønsmand.

Angår et stråtekt hus fra 1920, væsentligt ombygget i 1995. Stråtaget var tilsyneladende oplagt i forbindelse med ombygningen. Tagkonstruktionen var en lukket såkaldt parallel tagkonstruktion med indvendige gipsplader ført til kip. Der var ganske vist skunke ved tre af husets sider, men der var ikke adgang til dem, idet der blot var en enkelt skunklem, som imidlertid var fuget fast.

I tilstandsrapporten var angivet, at skunkrummene ikke var besigtiget på grund af manglende adgangsmulighed.

Klagen gik bl.a. ud på, at tilstandsrapporten ikke havde oplyst om den manglende adgang til tagkonstruktionen («Manglende oplysninger om adgang til lukkede tagflader»).

Klagenævnet pålagde ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvar på dette punkt med følgende begrundelse (lidt sammentrængt gengivet): Stråtaget var en paralleltagskonstruktion og var således oprindeligt uden inspektionsmulighed fra bagsiden. Der skulle derfor ikke i tilstandsrapporten tages andre forbe-

hold for tagkonstruktionen end angivelsen om, at skunkrummene ikke var besigtiget.

Kommentar:

Afgørelsen synes at være udtryk for en tilkendegivelse om følgende:

1) En lukket parallel tagkonstruktion er en *generelt* utilgængelig bygningsdel.

2) Det skal derfor *ikke* angives i tilstandsrapporten, at en sådan tagkonstruktion ikke har kunnet besigtiges.

Forholdet har relevans for ejerskifteforsikringens dækningspligt, se nærmere de ret udførlige bemærkninger om generelt utilgængelige bygningsdele i kommentaren til AF 85996.

DBB 15042

Afsagt 18. november 2015

I tilstandsrapporten var angivet, at en kælderydervæg ikke havde kunnet besigtiges som følge af indvendig beklædning, dvs. en forsatsvæg. Udtalt, at denne angivelse var fejlagtig, da den bygningsagkyndige ikke skal nævne lukkede og skjulte konstruktioner som utilgængelige, hvis han ikke forventer at kunne besigtige dem.

Refereres kun delvist, og i øvrigt til dels på grundlag af skønserklæringen fra klagenævnets skønsmand.

Angår bl.a. fugtindtrængen i en kælder, tilsyneladende bl.a. som følge af montering af en forsatsvæg på det indvendige af en kælderydervæg. I tilstandsrapporten var angivet, at den pågældende kælderydervæg ikke var besigtiget som følge af indvendig let beklædning.

Køber gjorde bl.a. gældende, at tilstandsrapporten burde have omtalt risikoen ved opsætning af forsatsvægge på kælderydervægge. Klagen afviste imidlertid klagen på det pågældende punkt som uegnet til behandling i nævnet med henvisning til, at køber ikke havde lidt noget tab.

Klagenævnet bemærkede desuden, at forbeholdet i tilstandsrapporten om kælderydervæggen var fejlagtigt, da den bygningsagkyndige ikke skal nævne lukkede og skjulte konstruktioner som utilgængelige, hvis han ikke forventer at kunne besigtige dem. Ankenævnets skønsmand henviste på dette punkt yderligere til afsnit 5.02.2.1 i håndbogen for bygningsagkyndige.

Kommentar:

Det emne, som denne kommentar angår, er ret kompliceret. En del bemærkninger, der kunne have været medtaget, har af pladsmæssige grunde desværre måttet udelades eller er erstattet af forskellige henvisninger.

Den refererede del af sagen angår problematikken om generelt kontra konkret utilgængelige bygningsdele, se om emnet bl.a. kommentaren til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i AF 85996. Der er tale om et punkt, hvor reglerne om huseftersynet og ejerskifteforsikringen interagerer med hinanden, sådan som det også er omtalt i det nedenstående.

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

Det fremgår ikke, hvor i tilstandsrapporten den omtalte angivelse var placeret, altså angivelsen om, at en kælderydervæg ikke var besigtiget som følge af indvendig beklædning. Det var vel imidlertid i tilstandsrapportens sædvanlige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele.

Som refereret udtalte klagenævnet, at angivelsen var fejlagtig, fordi kælderydervæggens utilgængelighed ikke skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. Klagenævnets udtalelse herom sigter tydeligvis til bestemmelsen i afsnit 5.02.2.1 i håndbogen for de bygningsagkyndige. Denne bestemmelse går sammenfattende gengivet ud på følgende:

En bygningsdel er skjult, hvis den kun kan besigtiges ved et destruktivt indgreb. Som eksempler nævnes spær og isolering i built-up tage og parallelle tagkonstruktioner, strøer og isolering og opklodsning under stuegulve, betongulve under faste tæpper og bygningsdele bag fastholdt isolering.

Lukkede og skjulte konstruktioner skal endvidere ikke angives i tilstandsrapporten som utilgængelige, hvis den bygningsagkyndige ikke forventer at kunne besigtige dem.

Den nævnte bestemmelse i håndbogen sigter tydeligvis kun til generelt utilgængelige bygningsdele. Konkret utilgængelige bygningsdele skal jo netop nævnes i tilstandsrapporten, og bestemmelsen må derfor forstås som en tilkendegivelse om følgende: Det skal ikke nævnes i tilstandsrapporten, at en bygningsdel er utilgængelig, hvis utilgængeligheden skyldes, at sådanne bygningsdele er *generelt* utilgængelige.

Sondringen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele har reel betydning på grund af følgende: Angivelse af en konkret utilgængelig bygningsdel i tilstandsrapporten udløser mulighed for, at ejerskifteforsikringen kan tage forbehold om dækning af den pågældende bygningsdel. Dette fordi en sådan angivelse opfylder betingelsen, om at forbehold i ejerskifteforsikringer skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten (elinstallationsrapporten). Derimod kan ejerskifteforsikringen ikke tage forbehold om en generelt utilgængelig bygningsdel, blot fordi tilstandsrapporten har nævnt den som utilgængelig, jf. AF 85996. Se i øvrigt om forbehold i ejerskifteforsikringer bl.a. kommentaren til AF 84473.

Sondringen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele kan imidlertid give anledning til visse afgrænsningsspørgsmål. Efter håndbogen for de bygningsagkyndige synes det afgørende at være, om den bygningsagkyndige »forventer« at kunne besigtige en bygningsdel, jf. håndbogens afsnit 5.02.2.1, der er gengivet ovenfor. Hvis den bygningsagkyndige ikke forventer at kunne besigtige en utilgængelig bygningsdel, er byg-

ningsdelen altså generelt utilgængelig, men hvis han havde forventet at kunne besigtige den, er den konkret utilgængelig.

Dette siger dog vel ikke så meget i sig selv. Desuden synes det upræcist formuleret, da den enkelte bygningsagkyndiges individuelle forventninger ikke kan være afgørende. Håndbogen giver i afsnit 5.02.2.3 en række eksempler på konkret utilgængelige bygningsdele, men det fremgår, at der kun er tale om eksempler.

Som også nævnt i kommentaren til AF 85996 er den bedste eller måske eneste måde at definere de to typer bygningsdele i forhold til hinanden på formentlig at foretage en autoritativ opstilling af, hvilke typer utilgængelige bygningsdele der skal anses for generelt utilgængelige. Følgende kan endvidere konstateres på baggrund af den ovenfor refererede bestemmelse i håndbogens afsnit 5.02.2.1 og klagenævnets afgørelse her (og også en lignende afgørelse om en parallel tagkonstruktion i DBB 15011):

Følgende utilgængelige bygningsdele er generelt utilgængelige og skal og må derfor *ikke* nævnes i tilstandsrapportens rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele:

- Spær og isolering i built-up tage
- Parallelle tagkonstruktioner
- Strøer, isolering og opklodsninger under stuegulve
- Betongulve under faste tæpper
- Bygningsdele bag fastholdt isolering
- Det indvendige af kælderydervægge, der indvendigt er beklædt med forsatsvægge

Der er imidlertid kun tale om eksempler.

Særligt om *krybekældre* kan bemærkes: Håndbogens afsnit 5.02.2.3 synes at lægge op til, at utilgængelige krybekældre skal anses for konkret utilgængelige. Efter denne bestemmelse skal det således bl.a. nævnes i tilstandsrapporten, hvis en krybekælder er utilgængelig på grund af manglende adgangslem. Dette harmonerer imidlertid ikke godt med AF 95996, hvor Ankenævnet for Forsikring tværtimod synes at lægge til grund, at i hvert fald krybekældre uden lem skal anses for generelt utilgængelige. Ved fremtidige revisioner af håndbogen for de bygningsagkyndige vil det formentlig være hensigtsmæssig at have fokus på de forsikringsretlige konsekvenser af sondringen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele – ikke mindst med henblik på at sikre en ensartet forståelse af de to begreber i relation både til reglerne om huseftersynet og reglerne om ejer-skifteforsikringens dækningspligt.

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningsagkyndige fra og med ca. medio 2011

DBB 16024

Afsagt 18. august 2016

Hus fra 1970. Ejerskifteforsikringen havde afvist dækning af råd i tagkonstruktion med henvisning til en K3-angivelse i tilstandsrapporten om, at taget ikke var oplagt i henhold til oplægningsvejledningen. Taget var imidlertid oplagt i henhold til oplægningsvejledningen på tidspunktet for husets opførelse, men opfyldte derimod ikke kravene i den nugældende oplægningsvejledning.

Fastslået, at den bygningsagkyndige ikke var erstatningsansvarlig over for køber i anledning af K3-angivelsen, bl.a. med henvisning til, at angivelsen var relevant og hensigtsmæssig.

Hus fra 1970 med tag af skifteternit. Taget var det oprindelige. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at taget ikke var oplagt i henhold til oplægningsvejledningen. Efter det foreliggende sigtede angivelsen til, at der efter de nugældende forskrifter skal være undertag ved den anvendte taghældning (hvad der øjensynligt ikke var). Den nøjagtige formulering af angivelsen fremgår ikke.

På et tidspunkt konstaterede køber råd i tagkonstruktionen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til den omtalte K3-angivelse.

Følgende fremgår: Taget var udført i overensstemmelse med retningslinjerne på byggetidspunktet. Det nugældende krav om undertag skyldes, at retningslinjerne på byggetidspunktet har vist sig at være uhensigtsmæssige

Køber gjorde gældende, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for at have indsat K3-angivelsen i tilstandsrapporten.

Klagenævnet gav imidlertid ikke køber medhold. Herved henvist til følgende: Den bygningsagkyndige kan som udgangspunkt ikke pålægges erstatningsansvar eller honorarfortabelse, alene fordi der er givet flere oplysninger i tilstandsrapporten om ejendommen end de oplysninger, den bygningsagkyndige som minimum skal anføre i henhold til reglerne om huseftersynet. Uanset at taget var oplagt efter de forskrifter, der var gældende ved husets opførelse, var bemærkningen i tilstandsrapporten relevant og hensigtsmæssig, når der henvises (menes der »henses«?) til de nugældende forskrifter.

Den bygningsagkyndige var heller ikke erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om råds-kaderne i tilstandsrapporten, da de ikke kunne konstateres ved huseftersynet.

Kommentar:

Afgørelsen er sikkert rimelig nok. Det kunne ganske vist godt se ud til, at K3-angivelsen var forkert, for så vidt som det tilsyneladende ikke fremgik udtrykkeligt, at angivelsen sigtede til de nugældende oplægningskrav. På den anden side gav angivelsen køber en kraftig advarsel om, at der kunne være problemer med taget – hvad der jo altså også var.

Afgørelsen er medtaget, fordi den på næsten kuriøs vis belyser konsekvenserne af, at tilstandsrapporten har to forskellige funktioner, som ikke har noget med hinanden at gøre. Dels skal tilstandsrapporten tjene som op-

lysning til køber, dels indgår tilstandsrapporten i grundlaget for ejerskifteforsikringen.

De to funktioner er på sin vis indbyrdes modstridende. På den ene side er det i købers interesse, at tilstandsrapporten oplyser om husets defekter og om forhold, der kan føre til defekter. På den anden side er det i købers interesse, at tilstandsrapporten ikke giver sådanne oplysninger, fordi de medfører, at ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Men selvfølgelig må det være det optimale, at køber får så mange oplysninger som muligt på forhånd, så de kan indgå i købsforhandlingerne, frem for at køber efterfølgende skal impliceres med et forsikringselskab.

DBB 16076

Afsagt 18. august 2016

Hus købt i 2011 på grundlag af en tilstandsrapport fra samme år.

I marts 2015 blev køber opmærksom på voksende skævheder m.m. Årsagen var manglende understøtning af en mur. I april 2015 anmeldte køber forholdet til ejerskifteforsikringen, og i maj 2015 tilkendegav forsikringselskabet, at ejerskifteforsikringen dækkede med fradrag af selvrisiko 37.000 kr.

I samme måned, altså maj 2015, rejste køber krav over for den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, øjensynligt om erstatning af selvrisikoen. Utvivlsomt fordi den bygningsagkyndige afviste kravet eller ikke reagerede, indbragte køber sagen for klagenævnet. Dette skete i maj 2016.

Klagenævnet traf afgørelse om, at den bygningsagkyndige ikke var erstatningsansvarlig. Klagenævnet henviste herved til, at køber ved først at klage over tilstandsrapporten i maj 2016 havde udvist en sådan passivitet, at der ikke kunne gøres et erstatningsansvar gældende over for den bygningsagkyndige.

Kommentar:

De bygningsagkyndiges erstatningsansvar forældes efter forældelseslovens treårige forældelse. I sagen her løb den treårige forældelse øjensynligt fra marts 2015, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2, og købers krav var således ikke forældet. Se om forældelse af de bygningsagkyndiges erstatningsansvar Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.8.

Selvom en bygningsagkyndigs erstatningsansvar ikke er forældet, kan det imidlertid bortfalde efter almindelige ulovbestemte regler om reklamation og passivitet. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.7.

Afgørelsen her er udslag af et almindeligt princip om, at en reklamation skal følges op, hvis der ikke kommer noget ud af den. Princippet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3. I sagen her fulgte køber først sin forgæves reklamation over for den bygningsagkyndige op efter et år, hvad der var for sent.

Resuméer med kommentarer vedrørende enkelte afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet fra beskikkede bygningssagkyndige fra og med ca. medio 2011