

### Kort resumé

*Angår et hus med tagbelægning af betontagsten understrøget med PUR-skum. Ankenævnet for Huseftersyn havde på grundlag af en erklæring fra ankenævnets skønsmand anset den bygningsagkyndige erstatningsansvarlig over for køber i anledning af, at den bygningsagkyndige ikke i tilstandsrapporten havde omtalt fugt i tagkonstruktionen som følge af skummet og ikke med karakteren K3 havde omtalt, at taghældningen var for lav til understrygning med skummet. Ved landsretten blev den bygningsagkyndige imidlertid frifundet for erstatningsansvar, da det efter en indhentet skønserklæring ikke kunne lægges til grund, at der havde været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelsen af PUR-skum som understrygning, og da det efter sagens oplysninger ikke kunne anses for godtgjort, at der ved huseftersynet havde været tegn på fugtskader som følge af skummet. Også bl.a. henvist til, at en bestemt angivelse i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad havde gjort køber opmærksom på risikoen for skader som følge af skummet. Den pågældende angivelse havde karakteren K1 og gik ud på, at der var mulighed for opfugtning i skummet med skader på lægter og spær til følge.*

### Kommentar

1) I modsætning til en antagelse hos Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand fandt landsretten det ikke bevist, at der ved huseftersynet havde været tegn på fugtskader som følge af det anvendte skum. Dette hang bl.a. sammen med forskellige oplysninger, der var fremkommet under retssagen.

Afgørende for, om den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig, var herefter øjensynligt følgende: Hørte det på tidspunktet for huseftersynet til almindelig byggefaglig viden, at det omhandlede skum er uegnet som understrygning ved tage med lav taghældning? I bekræftende fald skulle den bygningsagkyndige tilsyneladende bl.a. have udformet tilstandsrapportens angivelser om skummet anderledes end sket.

Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand fandt øjensynligt, at forholdet hørte med til almindelig byggefaglig viden. Men dette var tilsyneladende forkert, hvilket blev konstateret ved et syn og skøn for landsretten.

Ankenævnet for Huseftersyns (nu DDB's) skøns mænd er højt kvalificerede. Sagen illustrerer imidlertid, at skøns mænd kan tage fejl lige som alle andre mennesker, og at man derfor bør være opmærksom på mulige retssikkerhedsmæssige problemer ved syn og skøn. Emnet er også omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.2.

2) Landsrettens udtalelse om, at køber bl.a. ved en bestemt angivelse i tilstandsrapporten var blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på risikoen for fugtskader som følge af skummet:

Denne udtalelse forekommer yderst tvivlsom som følge af, at den pågældende angivelse havde karakteren K1, og udtalelsen er ikke i overensstemmelse med karaktersystemet. Sådan som karaktersystemet er bygget

op, kan en angivelse i en tilstandsrapport med karakteren K1 ikke tjene som advarsel til køber om risiko for fremtidige skader. Tværtimod kunne anvendelsen af denne karakter anses for en ansvarspådragende fejl hos den bygningssagkyndige, hvilket Ankenævnet for Huseftersyn og dets skønsmand også fandt.

Spørgsmålet havde dog tilsyneladende mindre betydning i den konkrete sag.

### **Resumé**

Tilsyneladende ca. 30-årigt hus med lav taghældning solgt i 2005. Taget bestod af betontagsten understrøget med PUR-skum. Før salget blev der udleveret en tilstandsrapport til køber. Køber fik derimod ikke et tilbud om ejerskifteforsikring, tilsyneladende fordi salget ikke blev ekspederet af en professionel.

I tilstandsrapporten var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt forskellige forhold ved taget. Der var herunder med karakteren K1 angivet, at understrygningen var udført med skum. I en note til denne angivelse var anført, at der var risiko for fugtphobning i skummet med skader på lægter og spær til følge, men at der dog ikke var tegn på skader.

Et års tid efter overtagelsen konstaterede køber utæthed i taget og opfugtning af lægter m.m. Køber klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, der i 2008 pålagde den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, at betale en erstatning på 80.000 kr. til køber (ankenævnets sag 8004).

Ankenævnets afgørelse byggede på nogle udtalelser fra ankenævnets skønsmand. Disse udtalelser kan noget sammentrængt gengives således: Forskellige fugtskader og råd og svamp i tagkonstruktionen skyldtes, at det anvendte PUR-skum var uegnet som understrygningsmateriale, hvorfor der var utætheder i taget. En forudsætning for anvendelsen af PUR-skum som understrygning af betontagdækning er bl.a., at taghældningen ikke er under 40 grader. Denne forudsætning var ikke opfyldt, og skaderne var så omfattende, at udskiftning af tagstenene var uundgåelig. Det var overvejende sandsynligt, at de nævnte forhold havde kunnet konstateres ved den bygningssagkyndiges huseftersyn. Den forkerte understrygning burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3, og bl.a. den omtalte angivelse om understrygningen med karakteren K1 og noten til den var utilstrækkelig og vildledende.

Efter ankenævnets afgørelse fik køber tagbelægningen udskiftet.

Den bygningssagkyndige ønskede ikke at efterkomme Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse, og køber anlagde derfor retssag mod den bygningssagkyndige med påstand om, at den bygningssagkyndige skulle tilpligtes at betale et erstatningsbeløb til køber. Den bygningssagkyndige påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at erklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand ikke kunne tillægges vægt, og at den bygningssagkyndige havde flere indsigelser mod den.

Byretten fandt ikke grundlag for at antage, at et nyt syn og skøn ville føre til et andet resultat i forhold til udtalelserne fra Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand, og byretten dømte den bygningssagkyndige til at betale en erstatning på 80.000 kr. til køber.

Den bygningssagkyndige ankede til landsretten, og for landsretten blev der iværksat et syn og skøn, tilsyneladende kun med et enkelt spørgsmål til skønsmanden. Dette spørgsmål gik kort gengivet ud på, om der eksisterer erfa-blade eller tidsskriftsartikler m.m. om, at anvendelsen af PUR-skum som understrygning forudsætter en taghældning på mindst 40 grader.

Skønsmanden svar på spørgsmålet kan sammentrængt gengives således: Der findes 4 erfa-blade og en artikel om anvendelse af tagskum. To af erfa-bladene er udgået. Det gældende erfa-blad (de to gældende erfa-blade?) og artiklen omtaler ikke taghældning. Derimod er det i de to udgåede erfa-blade omtalt, at for lille taghældning er en typisk fejl.

Landsrettens udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Det kunne ikke efter skønserklæringen lægges til grund, at der har været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelsen af PUR-skum som understrygning.

Det kunne af nærmere angivne grunde ikke anses for godtgjort, at der ved huseftersynet havde været tegn på fugtskader som følge af anvendelsen af PUR-skum. Den bygningssagkyndige havde endvidere i tilstandsrapporten påpeget forskellige problemer med tagkonstruktionen og havde i den forbindelse angivet, at der var risiko for fugtophobning i skum med skader på lægter og spær til følge. Den bygningssagkyndige måtte derved anses for i tilstrækkelig grad at have gjort opmærksom på risikoen for skader som følge under understrygningen med PUR-skum.

Landsretten fandt på denne baggrund ikke grundlag for at anse den bygningssagkyndige for erstatningsansvarlig, og landsretten frifandt herefter den bygningssagkyndige.