

Kort resumé

Tilsyneladende lidt ældre hus solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var risiko for skader i tagkonstruktionen som følge af understrygning med skum, men at der p.t. ikke var skader. Tilsyneladende forholdsvis kort tid efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid omfattende skader i tagkonstruktionen. Ankenævnet for Huseftersyn pålagde den bygningsagkyndige erstatningsansvar over for køber med henvisning til, at understrygningen med skum var ukorrekt bl.a. som følge af taghældningen, og til at det var overvejende sandsynligt, at skaderne havde været til stede ved huseftersynet. Ved landsrettens dom blev den bygningsagkyndige frifundet for erstatningsansvar, da der ikke havde været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelse af det pågældende skum, og da det af nærmere angivne grunde ikke var godt gjort, at der havde været skader ved huseftersynet. I den sidstnævnte forbindelse henvist til, at købers husforsikring ikke havde konstateret skader, og til, at ankenævnets afgørelse byggede på en besigtigelse 2½ år efter huseftersynet.

Kommentar

Det er egentlig vanskeligt at kommentere afgørelsen nærmere, da den synes at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Men følgende kan måske lige bemærkes:

Sagen er vel en illustration af forskellen i sagsbehandlingen hos domstolene på den ene side og Ankenævnet for Huseftersyn (nu DBB) på den anden side. Ankenævnets afgørelse byggede på en vurdering hos ankenævnets skønsmand af, at det var overvejende sandsynligt, at skaderne i tagkonstruktionen havde været til stede ved huseftersynet. Landsretten stillede imidlertid de krav til et egentligt bevis, som domstolene normalt stiller, og fandt herefter ikke forholdet bevist. Det har i denne sammenhæng formentlig spillet en væsentlig rolle, at købers husforsikring godt og vel to år efter huseftersynet ikke fandt skader i tagkonstruktionen (bortset fra en svampeskade ved en skotrende).

Resumé

Hus solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten, der var udfærdiget i august 2005, var med karakteren K2 angivet, at tagstene var understrøget med skum, og at der var risiko for fugtophobning i skummet med skader på lægter og spær til følge, men at der dog p.t. ikke var tegn på skader. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

Tilsyneladende i forbindelse med en ombygning forholdsvis kort tid efter overtagelsen konstaterede køber omfattende skader i tagkonstruktionen. Køber klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, der pålagde den bygningsagkyndige at betale erstatning køber. Erstatningen blev fastsat efter fradrag for forbedringer og et dækningsbeløb fra købers husforsikring (der dækkede en svampeskade ved en skotrende).

Ankenævnets afgørelse byggede på en skønserklæring fra ankenævnets skønsmand, der havde besigtiget ejendommen i februar 2008. I skønserklæringen var udtalt: Understrygningen med skum var ukorrekt bl.a. som følge af taghældningen, hvilket var grunden til skaderne, og der skulle foretages nogle nærmere angivne omfattende udbedringsforanstaltninger. Det var endvidere overvejende sandsynligt, at de pågældende forhold kunne konstateres og vurderes på tidspunktet for huseftersynet. Der skulle være givet karakteren K3, og de refererede bemærkninger i tilstandsrapporten var utilstrækkelige og vildledende.

Det synes at fremgå, at den bygningsagkyndige ikke betalte erstatningsbeløbet til køber. Under alle omstændigheder anlagde køber retssagen mod den bygningsagkyndige med påstand om en større erstatning end fastsat af ankenævnet. Byretten kom til samme resultat som ankenævnet og pålagde derfor den bygningsagkyndige at betale beløbet 80.000 kr. til køber.

Den bygningsagkyndige ankede til landsretten, der frifandt den bygningsagkyndige for erstatningsansvar. Som begrundelse herfor anførte landsretten:

Det kunne efter sagens oplysninger ikke lægges til grund, at der havde været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelse af det skum, der var tale om. (Denne udtalelse sigter tilsyneladende til tidspunktet for huseftersynet. Det synes at fremgå, at der senere er fremkommet visse byggetekniske krav til anvendelse af skummet).

Det var desuden ikke bevist, at der var tegn på fugtskader ved huseftersynet. Herved henvist til forskellige omstændigheder, herunder at købers husforsikring i oktober 2007 ikke havde konstateret nedbrud i lægter og spær, og at skønserklæringen fra ankenævnets skønsmand byggede på en besigtigelse 2½ år efter huseftersynet. Den bygningsagkyndige havde endvidere ved de refererede angivelser i tilstandsrapporten i tilstrækkeligt omfang gjort opmærksom på risikoen for skader.