

Kort resumé

Hus solgt 2011 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at gulvkonstruktionen bestod af betongulve. Denne angivelse var imidlertid ikke rigtig, idet der var krybekælder, og sagen angår et erstatningskrav fra køber mod den bygningssagkyndige i den anledning.

Den bygningssagkyndige blev frifundet for erstatningskravet, da han ikke havde tilsidesat sine forpligtelser i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Herved henvist til, at krybekælderen var en bygningsdel, der ikke kunne efterses, og at den efter det oplyste ikke kunne konstateres ved huseftersynet.

Desuden henvist til følgende: Køber havde ikke bevist, at den bygningssagkyndige (som hævdede af køber) vidste, at det var en afgørende forudsætning for køber, at der var støbt betongulv, og køber havde heller ikke løftet sin bevisbyrde for, at den bygningssagkyndige (som ligeledes hævdede af køber) havde givet garanti.

Kommentar

1) Afgørelserne om, at køber ikke havde bevist, at den bygningssagkyndige vidste, at det var en afgørende forudsætning for køber, at der var betongulv, og om, at køber ikke havde løftet sin bevisbyrde for, at den bygningssagkyndige havde givet garanti:

Det giver sig selv, at køber har bevisbyrden for, at den bygningssagkyndige har givet garanti. I øvrigt er disse afgørelser konkrete afgørelser uden generel interesse.

2) Det centrale i begrundelsen for frifindelsen af den bygningssagkyndige er henvisningen til, at han ikke havde tilsidesat sine forpligtelser. Denne begrundelse kan forstås som indeholdende en forudsætning om, at den bygningssagkyndige havde været erstatningsansvarlig over for køber, hvis den urigtige angivelse om gulvkonstruktionen kunne tilregnes den bygningssagkyndige som en faglig fejl.

På den anden side var den urigtige angivelse indeholdt i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring, og det synes at være den almindelige holdning, at urigtige angivelser i denne rubrik ikke under nogen omstændigheder kan medføre erstatningsansvar for den bygningssagkyndige. Dette fordi huseftersynet går ud på at afdække skader, og fordi en urigtig angivelse i den omtalte rubrik ikke er en »skade«. Den ledende afgørelse herom er UfR 2011 s. 328 V. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.4, hvor 2011-dommen ligeledes er nævnt. DBB's praksis er i overensstemmelse med det anførte, se fx DBB 11138.

Under alle omstændigheder må dommen her ses som en illustration af følgende, der også er nævnt flere steder i Mangler ved fast ejendom, ikke mindst i bogens kapitel 2, afsnit 6:

Tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring er en slags »fælde«, hvilket enhver køberrådgiver bør være opmærksom på. Angivelserne i denne rubrik fremtræder reelt som oplysninger til køber om ejendommen, men køber kan ikke støtte ret på disse oplysninger i nogen henseende.

Fuldt resumé

Hus solgt 2011 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at gulvkonstruktionen bestod af betongulve. Der var imidlertid krybekælder. Dette kunne ikke ses ved huseftersynet, fordi nogle ventilationsåbninger var skjult af bevoksning.

Køber havde på den anden side lagt afgørende vægt på, at der ikke var krybekælder. Før købet havde køber derfor ringet til den bygnings-sagkyndige og spurgt, hvorledes den omtalte angivelse i tilstandsrapporten skulle forstås. Det fremtræder som lidt uklart, hvad den bygnings-sagkyndige svarede, men det fremgår tydeligvis, at køber forstod svaret som en udtalelse om, at der ikke var krybekælder.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en renovering af huset. Køber konstaterede herved, at der var krybekælder, og sagen angår et erstatningskrav fra køber mod den bygnings-sagkyndige i den anledning.

Den bygnings-sagkyndige blev frifundet både ved byret og landsret. Landsrettens begrundelse for frifindelsen kan sammenfattes således:

Den bygnings-sagkyndige havde ikke handlet erstatningspådragende ved huseftersynet og udfærdigelsen af tilstandsrapporten, idet han ikke havde tilsidesat sine forpligtelser efter den dagældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen (bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010). Herved henvist til, at krybekælderen var en bygningsdel, der ikke kunne efterses, og at den efter det oplyste ikke kunne konstateres ved bygnings-gennemgangen, heller ikke på baggrund af ventilationsåbningerne i soklen. Køber havde endvidere ikke bevist, at den bygnings-sagkyndige før købet (som hævdede af køber) var bekendt med, at det var en afgørende forudsætning for køber, at der var støbt betongulv, og køber havde heller ikke løftet bevisbyrden for, at den bygnings-sagkyndige (som ligeledes hævdede af køber) skulle have givet garanti herfor.