

Kort resumé

Ejerlejlighed i hus fra 1929, solgt i 2010 til to købere under brug af huseftersynsordningen. Straks efter overtagelsen konstaterede køberne vandgennemgang gennem taget, der var et gammelt tegltag. Årsagen var, at en ca. tre år gammel overstrygning af taget ikke var intakt. Ejerskifteforsikringen dækkede købernes andel af udgiften til at udskifte taget, men med et meget stort fradrag på grund af tagets alder og med fradrag af selvrisiko 34.000 kr.

Køberne klagede til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige (klagenævnet), og klagenævnet pålagde den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, at betale beløbet 34.000 kr. til køberne. Klagenævnet henviste herved til følgende: Ifølge klagenævnets skønsmand burde den bygningsagkyndige have omtalt tagets tilstand i tilstandsrapporten med karakteren K3, da det ved huseftersynet kunne konstateres, at taget havde for få bindere, hvilket sandsynligvis havde påvirket tagets stabilitet.

Den bygningsagkyndige efterlevede ikke klagenævnets afgørelse, og sagen var anlagt af køber mod den bygningsagkyndige med påstand om dennes betaling af beløbet 34.000 kr.

Landsretten dømte den bygningsagkyndige til at betale beløbet. Landsretten henviste herved bl.a. til erklæringen fra klagenævnets skønsmand og til nogle udtalelser fra en skønsmand under retssagen, hvorefter for få bindere påvirker tagets stabilitet i negativ retning og dermed holdbarheden af under- og overstrygning. Skønsmanden under retssagen angav, at han selv ville have nævnt tagets tilstand i tilstandsrapporten med karakteren UN.

Landsretten lagde videre til grund, at det ikke var muligt at stabilisere taget ved en supplerende binding, og at udskiftning af taget derfor var nødvendig.

Kommentar

Afgørelsen må først og fremmest ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder, men kan give anledning til nogle bemærkninger.

1) Som det også fremgår af det fulde resumé, var grunden til den bygningsagkyndiges manglende efterlevelse af klagenævnets afgørelse tilsyneladende følgende: Den bygningsagkyndige var uenig i synspunktet hos klagenævnets skønsmand om, at de for få bindere sandsynligvis havde påvirket tagets stabilitet. Den bygningsagkyndige havde altså en anden faglig opfattelse end klagenævnets skønsmand.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.2, kan der være visse retssikkerhedsmæssige problemer ved syn og skøn. En skønsmands udtalelser er ikke sådan at komme udenom, også selvom de principielt kan være forkerte. Sådanne retssikkerhedsproblemer var der

dog øjensynligt ikke i sagen, da skønsmanden under retssagen gav udtryk for samme vurdering som klagenævnets skønsmand, endda mere uforbeholdent.

De omtalte retssikkerhedsproblemer vil vel også i væsentlig grad blive afhjulpet ved de planlagte ændringer i reglerne om syn og skøn, jf. regeringens forslag til ændring af retsplejelovens regler om sagkyndig bevisførelse m.v., der bygger på en betænkning fra Retsplejerådet, og som blev fremsat for Folketinget 5. oktober 2016.

2) Følgende virker nærmest kuriøst: Hvis den bygningssagkyndige havde nævnt tagets tilstand i tilstandsrapporten som anvist af de to skønsmand, ville ejerskifteforsikringen formentlig ikke have dækket udskiftningen af taget, og køber ville heller ikke have fået erstatningen fra den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndiges fejl var for så vidt direkte i købers egen interesse.

Men et sådant forhold må være en uundgåelig følge af tilstandsrapportens dobbelte funktion som oplysningsgrundlag både for køber og det forsikringsselskab, der udsteder tilbuddet om ejerskifteforsikring.

3) Tilstandsrapporten var udstedt før reformen af huseftersynsordningen pr. 1. maj 2012. Den indeholdt derfor utvivlsomt ikke en angivelse af den forventede restlevetid for taget, sådan som tilstandsrapporten gør det i dag.

En sådan angivelse havde imidlertid næppe gjort nogen forskel. I øvrigt kan angivelsen tilsyneladende være mere vildledende end vejledende, sådan som det er omtalt i flere tidligere kommentarer.

4) Følgende kan næsten undre: Som nævnt i det fulde resumé var den ene af de to købere tømrer. Enhver bygningshåndværker ved da vist, at et overstrøget tegltag er en advarsel om, at taget står for udskiftning. Men dette er måske forkert.

Fuldt resumé

Hus tilsyneladende fra 1929, opdelt i to ejerlejligheder. Den ene lejlighed blev solgt i 2010 til to købere under brug af huseftersynsordningen. Tilstandsrapporten angik øjensynligt hele huset. I tilstandsrapporten var taget forbehold om, at skunkarealer kun kunne besigtiges fra en skunklem. Ejendommens tag var et tegltag, der tilsyneladende havde en betydelig alder. Det fremgår, at taget var overstrøget i 2007.

Straks efter overtagelsen konstaterede køberne vandgennemgang gennem taget. Årsagen var efter det foreliggende, at overstrygningen ikke længere var intakt. Købers ejerskifteforsikring ansatte udgiften til et nyt tag til 450.000 kr. og dækkede den del af denne udgift, der svarede til købers andel af huset, men med et meget stort fradrag på grund af tagets alder. Efter et yderligere fradrag af selvrisiko på 34.000 kr. kom der herefter kun 20.000 kr. til udbetaling fra ejerskifteforsikringen.

Køberne klagede til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (klagenævnet), og klagenævnet pålagde den bygnings-

sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, at betale en erstatning på 34.000 kr. til køber, svarende til ejerskifteforsikringens selvrisiko. Klagenævnet henviste herved til en erklæring fra klagenævnets skønsmand, hvor der bl.a. var angivet følgende (sammenfattet gengivet):

Den bygningsagkyndige havde ved en fejl ikke besigtiget tagrummet, der kunne besigtiges fra en lem. Både ved den denne besigtigelse og ved besigtigelse fra skunklemmen kunne konstateres, at tagets understrykning stort set var faldet af, og at tagstenenes binding var mangelfuld. Der var desuden stort udfald af overstrykningen, hvilket sandsynligvis hang sammen med den mangelfulde binding, og forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K3. Da en væsentlig del af taget var utilgængeligt på grundlag af skrålofter, var det ikke muligt at foretage en supplerende binding, hvorfor det var nødvendigt at fjerne tagbelægningen og montere en ny tagbelægning med undertag.

Den bygningsagkyndige efterlevede ikke nævnets afgørelse, og køberne anlagde herefter sagen mod den bygningsagkyndige med påstand om dennes betaling af beløbet 34.000 kr.

Under retssagen blev der holdt syn og skøn øjensynligt ved en ny skønsmand, der bl.a. udtalte følgende (ligeledes sammenfattet gengivet): Overstrykning af et tegtag er en uholdbar nødløsning, der skal gentages ca. hvert 5-8. år (også angivet som ca. hvert 3.-5. år) for et tag af type som i sagen, og som anvendes for at udsætte udskiftning af taget, når understrykning ikke er mulig. Taget havde for få bindere i forhold til standarden helt tilbage fra starten af forrige århundrede, og for få bindere påvirker tagets stabilitet i negativ retning og dermed holdbarheden af under- og overstrykning. Skønsmanden ville have nævnt tagets tilstand med karakteren UN (udtalelsen herom skal tilsyneladende forstås således).

Den bygningsagkyndige påstod frifindelse og udtalte bl.a.: De manglende bindere kunne ikke tillægges nævneværdig betydning, da der ikke havde været stormskader. Han var derfor ikke enig i skønsmandens vurdering af, at der burde have været angivet UN om taget.

Byretten frifandt køberne med begrundelse, at de ikke havde fremlagt dokumentation for at have lidt et tab på beløbet 34.000 kr. Køberne ankede byrettens dom til landsretten, og den omtalte dokumentation fremkom øjensynligt for landsretten. Det fremgår, at den ene af køberne, der var tømrer, selv havde udskiftet taget, og at ejerskifteforsikringen havde udbetalt beløbet 20.000 kr. til køberne.

Landsretten dømte den bygningsagkyndige til at betale beløbet 34.000 kr. til køberne. Landsretten henviste herved bl.a. til erklæringen fra klagenævnets skønsmand og til nogle af udtalelserne fra skønsmanden under retssagen. Landsretten lagde videre til grund, at det ikke var muligt at stabilisere taget ved en supplerende binding, og at udskiftning af taget derfor var nødvendig.