

DBB 10122

Afsagt 15. juni 2012

Kort resumé

Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke i tilstandsrapporten at have omtalt skader på et gulv. Ifølge klagenævnets skønsmand var det en fejl, at den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige var derimod ikke erstatningsansvarlig med hensyn til nogle andre gulve, da tilstandsrapporten havde taget forbehold om dem.

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 bygningsagkyndiges 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 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.

Resumé

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 bygningsagkyndige ikke erstatningsansvarlig med hensyn til gulvene i de rum, som forbeholdene angik. Den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 bygnings sagkyndige ikke havde bemærket, at der var tale om et sådant hus med deraf følgende skærpet opmærksomhed på gulvkonstruktionen.