

DBB 12002

Afsagt 27. juni 2012

Kort resumé

I tilstandsrapporten blev en udestue angivet som en bygning. Det var fejlagtigt, at den bygningssagkyndige havde holdt udestuen uden for huseftersynet med henvisning til, at udestuen havde lav værdi, og havde angivet dette i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige imidlertid ikke pålagt erstatningsansvar i den anledning, da køber ikke skønnedes at have lidt et erstatningsberettigende tab som følge af, at køber ikke havde haft en berettiget forventning om, at udestuen repræsenterede nogen værdi. Udtalt overvejelse om disciplinærsag mod den bygningssagkyndige.

Kommentar

Afgørelsen vedrørende udestuen er udslag af en fast praksis hos klagenævnet, se om denne praksis klagenævnets årsberetning for 2011 (link gennem menupunktet »Bygningssagkyndiges erstatningsansvar« i midterste spalte på materialesamlingens forside).

Når det i tilstandsrapporten er angivet, at en bygning ikke er omfattet af huseftersynet, er konsekvensen følgende: Den pågældende bygning er ikke omfattet af ejerskiftforsikringens dækning, jf. punkt 1 i bilaget til BKDF og BKDF 2, bilag 1, punkt 1.

På den anden side er det vel ubestrideligt, at køber i sagen ikke havde lidt noget tab som følge af, at den bygningssagkyndige fejlagtigt havde holdt den omhandlede bygning uden for huseftersynet med angivelse af dette i tilstandsrapporten. Som det fremgår, er sanktionen i et sådant tilfælde en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige.

Den bygning, der var tale om, var som nævnt en udestue, og det fremgår, at den var bygget sammen med huset. Det er vel derfor et spørgsmål, om udestuen i det hele taget kunne anses for en selvstændig »bygning«, og om den ikke snarere var en bygningsdel, altså en del af det egentlige hus. hus. Klagenævnets skønsmand angav da også, at udestuen var en »integreret del« af huset. Bygningsdele, der ikke er undersøgt ved huseftersynet, er omfattet af ejerskiftforsikringens dækning (medmindre ejerskiftforsikringen har taget et gyldigt forbehold om ikke at dække dem).

Klagenævnet forholdt sig ikke til spørgsmålet og havde vel heller ikke anledning til det. I øvrigt kan der måske være en flydende overgang mellem begreberne »bygning« og »bygningsdel« (?).