

DBB 12011

Afsagt 27. juni 2012

Kort resumé

Den bygningsagkyndige ikke pålagt erstatningsansvar for ikke at have omtalt utætheder i taget, da det ikke var tilstrækkelig sandsynliggjort, at der var synlige tegn på utætheder ved huseftersynet. I skønserklæringen bl.a. udtalt, at det ligger uden for huseftersynsordningen at anvende en lang stige eller at klatre på taget.

Kommentar

Køber havde konstateret utæthederne straks efter overtagelsen, og det er vel usandsynligt, at de ikke også skulle have været til stede ved huseftersynet. Det havde fundet sted under et halvt år forinden. Realiteten synes at være, at utæthederne ikke kunne konstateres inden for de fastsatte rammer for huseftersynet.

Afgørelse synes for så vidt at være en markant illustration af følgende: Tilstandsrapporten er trods navnet ikke en »varedeklaration«, idet huseftersynet ikke er en tilbundsgående undersøgelse af alle forhold ved huset.

Der er forskellige grunde til dette. En af dem er, at bygningsgennemgangen ved huseftersynet skal være »visuel med brug af enkle håndredskaber til ikke destruktive undersøgelser«, jf. punkt 4.06 i Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige (link gennem menupunktet »Regler i midterste spalte på materialesamlingens forside).

Se om tilstandsrapportens informationsniveau også Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 6).

Resumé

Klage over utæthed ved kvist og indtrængende vand ved slagregn konstateret af køber straks efter overtagelsen. Den bygningsagkyndige ikke pålagt erstatningsansvar, da det ikke var tilstrækkelig sandsynliggjort, at der var synlige tegn på utætheder ved huseftersynet.

I skønserklæringen fra klagens skønsmand blev bl.a. udtalt, at tagdækning og skotrender ikke kunne besigtiges uden at anvende en lang stige eller klatre ud på tagsiden, og at det ligger uden for huseftersynsordningen at anvende en lang stige eller at klatre på taget.