

DBB 12020

Afsagt 27. juni 2012

Kort resumé

Køberne ejede hver en ideel andel af huset, og klagen var indgivet af en af køberne. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig i anledning af, at et forhold ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og blev pålagt til klageren at betale en andel af udbedringsbeløbet svarende til klagerens ideelle andel af ejendommen. Et andet klagepunkt afvist som bevismæssigt uegnet, da klageren efter de foreliggende oplysninger fra en retssag muligvis havde haft kendskab til forholdet før købet.

Kommentar

Afgørelsen viser flere ting:

1) Hvis ejendommen ejes af flere personer, således at hver af dem ejer en ideel andel, bør alle ejerne stå som klager. Ellers får man ikke fuld erstatning hos klagenævnet.

2) Hvis det kan lægges til grund, at køber før købet kendte (eller burde kende?) den defekt, som en klage angår, bliver den bygningssagkyndige ikke erstatningsansvarlig. Dette må skyldes et synspunkt om, at køber i så fald ikke har lidt noget tab.

Konsekvensen må være følgende i tilfælde, hvor køber har en fornemmelse af, at ejendommen måske har en bestemt defekt, selvom denne defekt ikke er nævnt i tilstandsrapporten: Køber skal ikke »lukke øjnene« for defekten i tillid til, at den bygningssagkyndige bliver erstatningsansvarlig, hvis defekten viser sig at være der. Køber skal heller ikke regne med, at ejerskifteforsikringen vil dække en sådan defekt, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4. Købers rådgiver bør derfor være opmærksom på følgende:

Hverken ejerskifteforsikringen eller den bygningssagkyndiges erstatningsansvar er et sikkerhedsnet under et tvivlsomt forhold ved ejendommen.

Resumé

Angik et hus, der øjensynligt var købt af flere personer, således at hver af dem ejede en »ideel andel« af huset i henhold til en samejeoverenskomst.

Sagen var indbragt for klagenævnet af en af ejerne. Klagerens ideelle andel var 2/3. Klagen omfattede forskellige punkter. To af disse omtales i det følgende.

Klagenævnet anså den bygningssagkyndige for erstatningsansvarlig i anledning af, at en defekt inddækning ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Klagenævnet pålagde endvidere den bygningssagkyndige at betale 2/3 af udbedringsudgiften til klageren, dvs. den andel af udbedringsudgiften, der svarede til klagerens andel af huset.

Klagenævnet afviste et klagepunkt om, at utætte skotrender ikke var nævnt i tilstandsrapporten, som bevismæssigt uegnet til at blive afgjort af klagenævnet. Klagenævnet henviste herved til, at klageren efter oplysning-

gerne under en retssag mod sælger kunne have haft kendskab til forholdet før købet.