

DBB 13080

Afsagt 17. december 2013

Kort resumé

Hus fra 1937. Den bygnings sagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af revner og udskydninger ud for vinduesoverliggerne. Herved henvist til husets alder og til en beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten samt til, at der ifølge klagenævnets skønsmand ikke var målt fugt indvendigt i huset. I tilstandsrapporten var forholdet beskrevet med karakteren K2, og ifølge skønsmanden skulle det have været beskrevet bedre og skulle have haft karakteren K3.

Kommentar

Denne afgørelse er interessant ved, at den (slet) ikke følger oplægget fra klagenævnets skønsmand. Noget sådant synes ellers så godt som aldrig at forekomme.

Det forekommer vanskeligt at vurdere, om der skal tillægges forholdet en mere generel rækkevidde. Man kunne måske fx forestille sig, at afgørelsen skal ses som en tilkendegivelse om følgende: Det er ikke erstatningspådragende i sig selv, at den bygnings sagkyndige omtaler et forhold med karakteren K2, selvom karakteren K3 måske havde været mere træffende.

Afgørelsen skal dog næppe forstås sådan, men skal formentlig snarere ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder.

Resumé

Hus fra 1937. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 nævnt stedvise revner i facaderne (fuger) samt tegn på tærede ståloverligger over vinduer samt lidt udfaldne/løse mørtelfuger og beslag efter elkabler. I en note var endvidere angivet følgende: Facaderne og soklen fremstod generelt i rimelig stand. Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønedes uden konstruktiv betydning, set ud fra ejendommens alder. Der måtte påregnes normal løbende vedligeholdelse af fugerne.

Tilsyneladende straks efter overtagelsen konstaterede køber følgende med hensyn til en gavl: Der var stærk forskydning med store revner over nogle vinduer med risiko for indtrængen af slagregn. Bærejern (der sigtes formentlig til vinduesoverliggerne) var stærkt tærede, og reparation eller udskiftning ville snart være påkrævet. Desuden var der vandindtrængen i et hjørne.

Ejerskifteforsikringen dækkede tilsyneladende de nævnte forhold (det fremgår ikke nærmere hvorledes), og køber ønskede tilsyneladende, at klagenævnet skulle pålægge den bygnings sagkyndige at betale ejerskifteforsikringens selvrisiko på 5.000 kr. (?).

Klagenævnets skønsmand udtalte bl.a., at der ikke kunne måles fugt indvendigt, og udtalte om den omhandlede gavl: Der var store sætningsrevner ud fra vindueshjørner og kraftigt udskudt murværk ud for vinduesoverliggerne, der var udført af stålprofiler. Skaderne var store og umiddel-

bart synlige. Den bygningsagkyndige skulle havde beskrevet forholdet bedre, da de store revner og det udskudte murværk gav risiko for skadelig vandindtrængen, og karakteren skulle have været K3.

Klagenævnet henviste til, at huset var opført i 1937, og til de ovenfor refererede angivelser i tilstandsrapporten samt til angivelsen i skønserklæringen om, der ikke var målt fugt indvendigt. Klagenævnet fandt under henvisning hertil, at der ikke var grundlag for at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar på grundlag af beskrivelsen i tilstandsrapporten.