

DBB 13107

Afsagt 17. december 2013

Kort resumé

Den bygnings sagkyndig var erstatningsansvarlig som følge af, at det ikke i tilstandsrapporten med karakteren K3 var omtalt, at et altanrækværk på grund af sin udformning medførte risiko for personskade, og ikke med karakteren K3 var omtalt, at et badeværelsesgulv var udført forkert.

Kommentar

Er medtaget som følge af afgørelsen med hensyn til altanrækværket. Denne afgørelse viser følgende:

Forhold, der medfører risiko for personskade, skal nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Dette kan måske virke lidt overraskende, bl.a. fordi karakteren K3 sigter til skader på andre bygningsdele end den bygningsdel, der er tale om. Kommentatoren bekendt har det da også virket overraskende på nogle bygnings sagkyndige.

At det er sådan, har imidlertid været gældende i mange år. Det har stået i håndbogen for de bygnings sagkyndige siden 2004. I den gældende håndbog står det s. 29 (link til håndbogen gennem menupunktet »Regler« i midterste spalte på materialesamlingens forside).

Resumé

Hus købt efteråret 2012 eller foråret 2013. I efteråret 2013 klagede køber til klagenævnet over, at rækværket på en altan var utilstrækkeligt, og at vinylgulvet i et badeværelse var udført forkert. Forholdene var ikke omtalt i tilstandsrapporten.

På grundlag af erklæringen fra klagenævnets skønsmand pålagde klagenævnet den bygnings sagkyndige erstatningsansvar på begge punkter med henvisning til, at begge forhold burde have været omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3. Klagenævnet bemærkede herved, at altanrækværket som følge af sin udformning medførte risiko for personskade.

Særligt om altanrækværket bemærkes:

Skønsmanden udtalte i skønserklæringen følgende: Rækværkets konstruktion var ikke tilstrækkelig stiv og gav indtryk af, at rækværket kunne bryde sammen ved større belastning fra personer. Rækværket opfyldte endvidere ikke bygningsreglementets krav til børnesikring som følge af, at de lodrette åbninger i rækværket var for store.

Den bygnings sagkyndige havde for skønsmanden gjort gældende, at rækværket var det samme, som er anvendt på hundredvis af huse fra samme årgang, og at det var godkendt af bygningsmyndigheden.