

## DBB 13130

Afsagt 25. april 2014

### Kort resumé

Hus fra 1975/1976 med den oprindelige tagbeklædning, der bestod af asbestholdige tagplader. Tilstandsrapporten angav tagets forventede restlevetid til over 10 år. Tilstandsrapporten angav desuden med karakteren K3, at der var overfladeskader på nogle tagplader, og at nogle tagplader skulle udskiftes. Det synes imidlertid at fremgå, at hele tagbelægningen skulle udskiftes.

Den bygningsagkyndige blev pålagt at betale erstatning til køber med 20.000 kr., da de nævnte angivelser om tagplader ikke var dækkende for den ene af tagets sider.

Den bygningsagkyndige blev derimod ikke pålagt erstatningsansvar i anledning af angivelsen i tilstandsrapporten om restlevetiden for taget. Herved henvist til, at det klart fremgår af tilstandsrapporten, at angivelsen af tagets restlevetid alene bygger på en gennemsnitsbetragtning for den pågældende type tagbelægning.

### Kommentar

Den bygningsagkyndige skal i tilstandsrapporten angive den forventede restlevetid for husets tag. Dette er et led i reformen af huseftersynsordningen pr. 1. maj 2012 og fremgår af § 19 i den gældende udgave af BKHE.

Angivelsen skal imidlertid alene bygge på opslag i en levetidstabel for de forskellige typer tagbelægning og skal desuden kun placere restlevetiden i nogle overordnede kategorier. Dette fremgår af håndbogen for de bygningsagkyndige s. 58 ff. (Den omtalte levetidstabel står s. 59-70. Link til håndbogen gennem menupunktet »Regler« i midterste spalte på materialesamlingens forside). At angivelsen bygger på opslag i en tabel, omtales også i blanketten for tilstandsrapport, hvor det desuden nævnes, at den bygningsagkyndige ikke (understreget i tilstandsrapporten) foretager et individuelt skøn.

Afgørelsen her viser følgende: Det medfører ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige, at det konkrete tag ikke har restlevetiden i henhold til den omtalte levetidstabel. Ejerskifteforsikringen skal heller ikke dække dette, hvilket fremgår af punkt 6, litra h, i bilag 1 til BKDF2. Disse forhold er i overensstemmelse med bet. III, som reglen om angivelse af restlevetiden for taget stammer fra. Se nærmere betænkningens s. 254 ff., herunder ikke mindst s. 258 om ejerskifteforsikringen og s. 262 ff. om de bygningsagkyndiges erstatningsansvar. (Link til betænkningen ligeledes gennem midterste spalte på materialesamlingens forside).

Intentionerne med reglen om, at restlevetiden for taget skal angives i tilstandsrapporten, har naturligvis været de bedste. Som følge af systemet med opslag i en tabel er det er imidlertid nok et spørgsmål, om reglen har tilført huseftersynsordningen noget egentligt af værdi. Eller måske snarere

tværtimod i visse tilfælde. I en sag som den foreliggende bliver køber tilsyneladende nærmest vildledt af tilstandsrapportens angivelse om tagets restlevetid. Denne angivelse kan måske for så vidt siges at indgå i den »signalforvirring«, som blanketten for tilstandsrapport udsender på visse punkter, se herom nærmere Mangler ved fast ejendom kapital 2, afsnit 6.

### **Fuldt resumé**

Hus fra 1975/1976 med den oprindelige tagbeklædning, der bestod af asbestholdige tagplader. I tilstandsrapportens rubrik om den forventede restlevetid for bygningernes tage var restlevetiden angivet til over 10 år. I tilstandsrapporten var endvidere med karakteren K3 angivet, at der var overfladeskader på nogle tagplader, og at nogle tagplader skulle udskiftes. Det synes imidlertid at fremgå, at hele tagbelægningen var tjenlig til udskiftning.

Klagenævnet pålagde den bygningssagkyndige at betale en erstatning på 20.000 kr. til køber som følge af, at den omtalte angivelse om tagplader ikke var dækkende for den ene af tagets sider.

Køber gjorde gældende, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig i anledning af angivelsen om tagets forventede restlevetid, men klagenævnet pålagde ikke den bygningssagkyndige erstatningsansvar for denne angivelse. Klagenævnets begrundelse herfor var sålydende:

»Nævnet skal... bemærke, at tages restlevetid alene er baseret på en gennemsnitsbetragtning for den pågældende type tagbelægning, hvilket også klart fremgår af den tilhørende beskrivelse i tilstandsrapporten. Såfremt der er aktuelle skader på tagbelægningen, skal den bygningssagkyndige bemærke dette selvstændigt under skadesbeskrivelsen i tilstandsrapporten. På denne baggrund finder nævnet, at den bygningssagkyndige har registeret forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.«

Klagenævnets skønsmand havde endvidere henvist til, at tilstandsrapportens angivelse om tagets restlevetid skal bygge på opslag i en levetidstabel, og at angivelsen var i overensstemmelse med denne tabel.