

## **DBB 14112**

Afsagt 23. februar 2015

### **Kort resumé**

Angår en angivelse i tilstandsrapporten om, at et stråtag var brandsikret med branddug. Angivelsen stod i tilstandsrapportens rubrik om generelle kommentarer til bygningens tilstand.

Sagen drejer sig om et krav fra køber mod den bygningssagkyndige i anledning af, den omtalte angivelse var forkert. Klagenævnet pålagde imidlertid ikke den bygningssagkyndige erstatningsansvar med henvisning til følgende:

Der var ikke krav om branddug på tidspunktet for stråtagets udførelse, da branddug først blev udviklet senere. Da taget efter det oplyste var brandsikret, fandt klagenævnet endvidere, at uanset at taget ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, var der ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

### **Kommentar**

Bl.a. i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.4 er gjort rede for følgende: Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig over for køber i anledning af en urigtig oplysning i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring, da en sådan urigtig oplysning ikke er en »skade«.

Den urigtige oplysning om branddug i sagen her stod ikke i den pågældende rubrik, men derimod i en rubrik i tilstandsrapporten med overskriften: »Generelle kommentarer til bygningens tilstand«. Denne rubrik står i den del af tilstandsrapporten, der er rettet til køber, men dette gjorde altså ikke nogen forskel.

Konsekvensen synes nærmest at være følgende: Urigtige oplysninger i en tilstandsrapport om husets konstruktion kan aldrig i sig selv medføre erstatningsansvar for den bygningssagkyndige over for køber, uanset hvor i tilstandsrapporten de urigtige oplysninger er placeret. Hvis dette er rigtigt forstået, må det være et personligt temperamentsspørgsmål, om man finder det rimeligt.

Klagenævnet henviste ganske vist til, at stråtaget faktisk var brandsikret, (det fremgår ikke hvorledes), og det er måske muligt, at afgørelsen var faldet anderledes ud, hvis stråtaget slet ikke havde været brandsikret. Afgørelsen giver imidlertid ikke grundlag for gisninger om dette.

### **Fuldt resumé**

Referatet bygger til dels på erklæringen fra klagenævnets skønsmand.

Gammelt stråtekt hus. Stråtaget var tilsyneladende lagt i 1997 i forbindelse med en udvidelse af overetagen. Stråtaget var brandsikret i overensstemmelse med reglerne på udførelsestidspunktet (det fremgår ikke hvordan).

I tilstandsrapportens rubrik »Generelle kommentarer til bygningernes tilstand« var angivet, at stråtaget var sikret med branddug. Den bygningssagkyndige havde inden for de forudgående to år udstedt 5 tidligere tilstandsrapporter om huset, der alle indeholdt denne angivelse. Angivelsen var imidlertid forkert, idet der ikke var branddug, og det fremgår, at branddugene først kom til anvendelse efter stråtagets udførelse.

Sagen angår et krav fra køber mod den bygningssagkyndige i anledning af, der ikke var branddug. Etablering af branddug ville koste et meget stort beløb, da den ville kræve nedtagning og genetablering af taget.

Klagenævnet pålagde ikke den bygningssagkyndige erstatningsansvar med henvisning til følgende:

Der var ikke krav om branddug på udførelsestidspunktet, da branddugene først blev udviklet senere. Da taget efter det oplyste var brandsikret, fandt klagenævnet, uanset at taget ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.