

14047

Afsagt 8. september 2014

Kort resumé

Den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig som følge af, at tagbelægningen havde kortere restlevetid end den forventede restlevetid, der var angivet i tilstandsrapporten. Herved henvist til, at angivelsen bygger på opslag i en tabel.

Et klagepunkt vedrørende en anden bygningsdel afvist, da klagenævnets skønsmand ikke havde kunne besigtige forholdet som følge af købers ombygning, hvorved forholdet var udbedret/ændret.

Kommentar

1) Tagbelægningens restlevetid:

Se om emnet nærmere kommentaren til den lignende DBB 13130, der sammen med sagen her og klagenævnets samtidigt afsagte afgørelse i DBB 14020 viser følgende:

Det medfører ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige, at tilstandsrapportens angivelse af tagets forventede restlevetid viser sig ikke at holde stik. (Hvis ellers den bygningsagkyndige har slået rigtigt op i den tabel, som angivelsen skal bygge på).

Klagenævnet har hermed inden for få måneder haft tre sager om spørgsmålet. Dette bestyrker vel bemærkningerne i kommentaren til DBB 13130 om, at tilstandsrapportens rubrik om tagets forventede restlevetid kan være mere vildledende end vejledende.

2) Klagenævnets afvisning af et klagepunkt vedrørende en anden bygningsdel:

Er et udslag af klagenævnets praksis, hvorefter klagenævnet ikke tager stilling til forhold der er udbedrede. Denne praksis hænger sammen med, at oplysningen af sagerne for klagenævnet principielt består af besigtigelse ved klagenævnets skønsmand og ikke andet.

Fuldt resumé

Hus fra 1950 med den oprindelige tagbelægning bestående af betontagsten. I tilstandsrapportens rubrik herom var angivet, at tagets forventede restlevetid i henhold til huseftersynsordningens tabel for restlevetider var over 10 år.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en større ombygning og konstaterede herved ifølge sin angivelse, at tagets restlevetid var under 10 år. Køber ønskede den bygningsagkyndige pålagt erstatningsansvar som følge heraf.

Klagenævnets skønsmand henviste til følgende: Tagbelægningen var 64 år gammel ved huseftersynet. Ifølge den tabel, som den bygningsagkyndige skal slå op i som grundlag for angivelsen om tagets forventede restle-

vetid, er levetiden for tagbelægninger som den pågældende endvidere 80 år.

Klagenævnet fandt ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvarlig som følge af forholdet og henviste herved til følgende: Tilstandsrapportens angivelse om tagets forventede restlevetid bygger ifølge blanketten for tilstandsrapport på en gennemsnitsbetragtning baseret på opslag i en tabel. Da den bygningsagkyndiges skøn var baseret på opslag i en tabel, havde den bygningsagkyndige ikke begået fejl eller forsømmelser.

Klagenævnet afviste et klagepunkt vedrørende en anden bygningsdel, da klagenævnets skønsmand ikke havde kunnet besigtige det pågældende forhold som følge af købers ombygning, hvorved forholdet var udbedret/ændret.