

## DBB 15042

Afsagt 18. november 2015

### Kort resumé

I tilstandsrapporten var angivet, at en kælderydervæg ikke havde kunnet besigtiges som følge af indvendig beklædning, dvs. en forsatsvæg. Udtalt, at denne angivelse var fejlagtig, da den bygningssagkyndige ikke skal nævne lukkede og skjulte konstruktioner som utilgængelige, hvis han ikke forventer at kunne besigtige dem.

Refereres i øvrigt ikke.

### Kommentar

Det emne, som denne kommentar angår, er ret kompliceret. En del bemærkninger, der kunne have været medtaget, har af pladsmæssige grunde desværre måttet udelades eller er erstattet af forskellige henvisninger.

Den refererede del af sagen angår problematikken om generelt kontra konkret utilgængelige bygningsdele, se om emnet bl.a. kommentaren til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i AF 85996. Der er tale om et punkt, hvor reglerne om huseftersynet og ejerskifteforsikringen interagerer med hinanden, sådan som det også er omtalt i det nedenstående.

Det fremgår ikke, hvor i tilstandsrapporten den omtalte angivelse var placeret, altså angivelsen om, at en kælderydervæg ikke var besigtiget som følge af indvendig beklædning. Det var vel imidlertid i tilstandsrapportens sædvanlige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele.

Som refereret udtalte klagenævnet, at angivelsen var fejlagtig, fordi kælderydervæggens utilgængelighed ikke skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. Klagenævnets udtalelse herom sigter tydeligvis til bestemmelsen i afsnit 5.02.2.1 i håndbogen for de bygningssagkyndige. Denne bestemmelse går sammenfattende gengivet ud på følgende:

En bygningsdel er skjult, hvis den kun kan besigtiges ved et destruktivt indgreb. Som eksempler nævnes spær og isolering i built-up tage og parallelle tagkonstruktioner, strøer og isolering og opklodsning under stuegulve, betongulve under faste tæpper og bygningsdele bag fastholdt isolering.

Lukkede og skjulte konstruktioner skal endvidere ikke angives i tilstandsrapporten som utilgængelige, hvis den bygningssagkyndige ikke forventer at kunne besigtige dem.

Den nævnte bestemmelse i håndbogen sigter tydeligvis kun til generelt utilgængelige bygningsdele. Konkret utilgængelige bygningsdele skal jo netop nævnes i tilstandsrapporten, og bestemmelsen må derfor forstås som en tilkendegivelse om følgende: Det skal ikke nævnes i tilstandsrapporten, at en bygningsdel er utilgængelig, hvis utilgængeligheden skyldes, at sådanne bygningsdele er *generelt* utilgængelige.

Sondringen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele har reel betydning på grund af følgende: Angivelse af en konkret utilgængelig bygningsdel i tilstandsrapporten udløser mulighed for, at ejerskifteforsik-

ringen kan tage forbehold om dækning af den pågældende bygningsdel. Dette fordi en sådan angivelse opfylder betingelsen, om at forbehold i ejerskifteforsikringer skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten (elinstallationsrapporten). Derimod kan ejerskifteforsikringen ikke tage forbehold om en generelt utilgængelig bygningsdel, blot fordi tilstandsrapporten har nævnt den som utilgængelig, jf. AF 85996. Se i øvrigt om forbehold i ejerskifteforsikringer bl.a. kommentaren til AF 84473.

Sondringen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele kan imidlertid give anledning til visse afgrænsningsspørgsmål. Efter håndbogen for de bygningsagkyndige synes det afgørende at være, om den bygningsagkyndige »forventer« at kunne besigtige en bygningsdel, jf. håndbogens afsnit 5.02.2.1, der er gengivet ovenfor. Hvis den bygningsagkyndige ikke forventer at kunne besigtige en utilgængelig bygningsdel, er bygningsdelen altså generelt utilgængelig, men hvis han havde forventet at kunne besigtige den, er den konkret utilgængelig.

Dette siger dog vel ikke så meget i sig selv. Desuden synes det upræcist formuleret, da den enkelte bygningsagkyndiges individuelle forventninger ikke kan være afgørende. Håndbogen giver i afsnit 5.02.2.3 en række eksempler på konkret utilgængelige bygningsdele, men det fremgår, at der kun er tale om eksempler.

Som også nævnt i kommentaren til AF 85996 er den bedste eller måske eneste måde at definere de to typer bygningsdele i forhold til hinanden på formentlig at foretage en autoritativ opstilling af, hvilke typer utilgængelige bygningsdele der skal anses for generelt utilgængelige. Følgende kan endvidere konstateres på baggrund af den ovenfor refererede bestemmelse i håndbogens afsnit 5.02.2.1 og klagenævnets afgørelse her (og også en lignende afgørelse om en parallel tagkonstruktion i DBB 15011):

Følgende utilgængelige bygningsdele er generelt utilgængelige og skal og må derfor *ikke* nævnes i tilstandsrapportens rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele:

- Spær og isolering i built-up tage
- Parallelle tagkonstruktioner
- Strøer, isolering og opklodsninger under stuegulve
- Betongulve under faste tæpper
- Bygningsdele bag fastholdt isolering
- Det indvendige af kælderydervægge, der indvendigt er beklædt med forsatsvægge

Der er imidlertid kun tale om eksempler.

Særligt om *krybekældre* kan bemærkes: Håndbogens afsnit 5.02.2.3 synes at lægge op til, at utilgængelige krybekældre skal anses for konkret utilgængelige. Efter denne bestemmelse skal det således bl.a. nævnes i tilstandsrapporten, hvis en krybekælder er utilgængelig på grund af manglende adgangsløb. Dette harmonerer imidlertid ikke godt med AF 95996, hvor Ankenævnet for Forsikring tværtimod synes at lægge til grund, at i hvert fald krybekældre uden lem skal anses for generelt utilgængelige. Ved

fremtidige revisioner af håndbogen for de bygningsagkyndige vil det formentlig være hensigtsmæssig at have fokus på de forsikringsretlige konsekvenser af sondringen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele – ikke mindst med henblik på at sikre en ensartet forståelse af de to begreber i relation både til reglerne om huseftersynet og reglerne om ejer-skifteforsikringens dækningspligt.

### **Fuldt resumé**

Refereres kun delvist, og i øvrigt til dels på grundlag af skønserklæringen fra klagenævnets skønsmand.

Angår bl.a. fugtindtrængen i en kælder, tilsyneladende bl.a. som følge af montering af en forsatsvæg på det indvendige af en kælderydervæg. I tilstandsrapporten var angivet, at den pågældende kælderydervæg ikke var besigtiget som følge af indvendig let beklædning.

Køber gjorde bl.a. gældende, at tilstandsrapporten burde have omtalt risikoen ved opsætning af forsatsvægge på kælderydervægge. Klagen afviste imidlertid klagen på det pågældende punkt som uegnet til behandling i nævnet med henvisning til, at køber ikke havde lidt noget tab.

Klagenævnet bemærkede desuden, at forbeholdet i tilstandsrapporten om kælderydervæggen var fejlagtigt, da den bygningsagkyndige ikke skal nævne lukkede og skjulte konstruktioner som utilgængelige, hvis han ikke forventer at kunne besigtige dem. Ankenævnets skønsmand henviste på dette punkt yderligere til afsnit 5.02.2.1 i håndbogen for bygningsagkyndige.