

Kort resumé

Hus fra 1970. Ejerskifteforsikringen havde afvist dækning af råd i tagkonstruktion med henvisning til en K3-angivelse i tilstandsrapporten om, at taget ikke var oplagt i henhold til oplægningsvejledningen. Taget var imidlertid oplagt i henhold til oplægningsvejledningen på tidspunktet for husets opførelse, men opfyldte derimod ikke kravene i den nugældende oplægningsvejledning.

Fastslået, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig over for køber i anledning af K3-angivelsen, bl.a. med henvisning til, at angivelsen var relevant og hensigtsmæssig.

Kommentar

Afgørelsen er sikkert rimelig nok. Det kunne ganske vist godt se ud til, at K3-angivelsen var forkert, for så vidt som det tilsyneladende ikke fremgik udtrykkeligt, at angivelsen sigtede til de nugældende oplægningskrav. På den anden side gav angivelsen køber en kraftig advarsel om, at der kunne være problemer med taget – hvad der jo altså også var.

Afgørelsen er medtaget, fordi den på næsten kuriøs vis belyser konsekvenserne af, at tilstandsrapporten har to forskellige funktioner, som ikke har noget med hinanden at gøre. Dels skal tilstandsrapporten tjene som oplysning til køber, dels indgår tilstandsrapporten i grundlaget for ejerskifteforsikringen.

De to funktioner er på sin vis indbyrdes modstridende. På den ene side er det i købers interesse, at tilstandsrapporten oplyser om husets defekter og om forhold, der kan føre til defekter. På den anden side er det i købers interesse, at tilstandsrapporten ikke giver sådanne oplysninger, fordi de medfører, at ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Men selvfølgelig må det være det optimale, at køber får så mange oplysninger som muligt på forhånd, så de kan indgå i købsforhandlingerne, frem for at køber efterfølgende skal impliceres med et forsikringsselskab.

Fuldt resumé

Hus fra 1970 med tag af skifteternit. Taget var det oprindelige. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at taget ikke var oplagt i henhold til oplægningsvejledningen. Efter det foreliggende sigtede angivelsen til, at der efter de nugældende forskrifter skal være undertag ved den anvendte taghældning (hvad der øjensynligt ikke var). Den nøjagtige formulering af angivelsen fremgår ikke.

På et tidspunkt konstaterede køber råd i tagkonstruktionen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til den omtalte K3-angivelse.

Følgende fremgår: Taget var udført i overensstemmelse med retningslinjerne på byggetidspunktet. Det nugældende krav om undertag skyldes, at retningslinjerne på byggetidspunktet har vist sig at være uhensigtsmæssige

Køber gjorde gældende, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig for at have indsat K3-angivelsen i tilstandsrapporten.

Klagenævnet gav imidlertid ikke køber medhold. Herved henvist til følgende: Den bygningssagkyndige kan som udgangspunkt ikke pålægges erstatningsansvar eller honorarfortabelse, alene fordi der er givet flere oplysninger i tilstandsrapporten om ejendommen end de oplysninger, den bygningssagkyndige som minimum skal anføre i henhold til reglerne om huseftersynet. Uanset at taget var oplagt efter de forskrifter, der var gældende ved husets opførelse, var bemærkningen i tilstandsrapporten relevant og hensigtsmæssig, når der henvises (menes der »henses«?) til de nugældende forskrifter.

Den bygningssagkyndige var heller ikke erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om rådskaderne i tilstandsrapporten, da de ikke kunne konstateres ved huseftersynet.