

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Skønsmænd uenige om byggefejl – boligejeren trak det længste strå

Trods nederlag i Byggeriet Ankenævn stod ejere af en lejlighed fast på, at deres nye badeværelse var mangelfuldt udført af håndværkeren. De indbragte sagen for retten, hvor en ny skønsmand kom til det stik modsatte resultat – nu har retten pålagt håndværkeren at betale for at omgøre arbejdet



Af Lars Bastholm,
advokat (H) Elvang & Partnere
lba@elvang.dk

Københavns Byret har i oktober 2018 afgjort en sag angående et mangelfuldt badeværelse i en beboelseslejlighed. Håndværkeren havde ikke havde udført badeværelsesgulvet i overensstemmelse med forskrifterne. Men under sagen udtalte først én skønsmand, at badeværelsesgulvet uanset dette ikke skulle omgøres, hvorefter en anden skønsmand udtalte det stik modsatte.

Sagen tog sin begyndelse, da ejerne af lejligheden antog håndværkeren til at lave et helt nyt badeværelse. Efter at håndværkeren havde færdigbygget og afleveret badeværelset opdagede ejerne, at gulvet knirkede og var fjedrende, samt at der var revner i fugerne. Ejerne lod arbejdet vurdere af egen rådgiver, der oplyste, at arbejdet skulle omgøres. Håndværkeren afviste indsigelserne, hvorefter ejerne indbragte sagen for Byggeriets Ankenævn.

Skønsmand afviste problem

Ankenævnet udpegede en skønsmand, der sammen med parterne besigtigede badeværelset og herefter vurderede ejernes indsigelser.

Ankenævns-skønsmanden skrev i hans erklæring, at han ikke vurderede, at den minimale tendens til fleksibilitet og den konstaterede stivhed i gulvplanet ikke afveg fra, hvad der sædvanligvis kan konstateres ved en konstruktion i fuld overensstemmelse med gældende forskrifter. Endvidere vurderede han, at den samlede konstruktion havde en trykfordeling samt stivhed, som er højere, end hvad der er lagt til grund for anvisningen i for eksempel SBI-anvisning 252. Efter overvejelser, som bl.a. havde indbefattet SBI 252 og egen erfaring, samt i og med, at der ikke kunne konstateres nogen svigt/skader, der kunne henføres til den udførte konstruktion, vurderede han, at understøtningen af/og gulvkonstruktionen som sådan var i orden, og der ikke skulle ske nogen udbedring heraf.

Begærede ny skønsmand

Konklusionen kom meget bag på ejerne, da denne stred mod de tekniske vurderinger, som ejerne tidligere havde indhentet, og også mod de tek-

niske vurderinger, som ejerne efterfølgende indhentede. Ejerne bad derfor mig om at indbringe sagen for retten.

Under retssagen begærede jeg på vegne mine klienter syn og skøn ved en anden skønsmand. Retssags-skønsmanden konkluderede i hans skønserklæring, at det udførte undergulv ikke levede op til de stillede krav, og derfor skulle kasseres. Denne skønsmand vurderede således, at hele gulvet skulle laves om.

Idet der således forelå to skønserklæringer med modstridende indhold, bestred håndværkeren, at min klient havde løftet bevisbyrden for, at badeværelsesgulvet skulle være mangelfuldt.

Både ankenævns-skønsmanden og retssags-skønsmanden blev afhørt under retssagen.

Ankenævns-skønsmanden forklarede, at han havde været murer siden 1993, og nu var ansat som teknisk direktør med ansvar for produktionen, i et firma, der lavede mange badeværelser. Han fungerede som skønsmand ved Byggeriets Ankenævn, domstolene og voldgiftsnævnet, og det var sædvanligt for ham at vurdere badeværelser.

Hoppede på gulvet

Ankenævns-skønsmanden forklarede for retten, at han havde hoppet på gulvet og havde iagttaget stivheden. Han oplyste, at gulvet ikke var i overensstemmelse med SBI-anvisningen på alle punkter, men at der blandt andet grundet større fliser var en anden stivhed i gulvet. Han mente derfor, at SBI-anvisningen kunne fraviges, og fandt ikke at revnerne i fugerne kunne begrunde en omlægning af gulvet.

Retssags-skønsmanden var uddannet arkitekt og havde en Master i Bygningsfysik. Siden 1996 havde han drevet egen tegnestue, med baggrund i 10 års ansættelse i forskellige arkitekt- og ingeniørvirksomheder i ind- og udland.

Retssags-skønsmanden forklarede for retten, at han var bekendt med ankenævns-skønserklæringen, men at det var hans opfattelse, at gulvet skulle kasseres. Han forklarede, at det udførte mellemunderlag ikke var tilstrækkeligt understøttet, og han havde konstateret at gulvet gav

sig og kunne høre, at det knirkede. Han oplyste, at fliserne er en stiv belægning, der fordrer, at underlaget har den samme stivhed. Han afviste, at større fliser gav gulvet større stivhed, og oplyste, at anvisningerne skulle følges for at sikre vandtæthed.

Ankenævns-skønsmanden havde i øvrigt foretaget hans vurdering på baggrund af fotodokumentation, men uden destruktive indgreb. Under forberedelsen af retssagen bestred håndværkeren imidlertid, at fotodokumentationen var tilstrækkelig, hvorfor retssags-skønsmanden måtte foretage destruktive indgreb i badeværelset. I den forbindelse havde han konstateret, at vådrumsmembranen hverken på gulv eller vægge havde den fornødne tykkelse.

Under retsmødet spurgte jeg skønsmanden, om hvorvidt noget af badeværelset ikke skulle laves om, hvortil han meget beskrivende svarede, at "loftet" ikke skulle laves om.

Retten anførte, at et syn og skøn gennemført for ankenævnet ikke kan sidestilles med et indenretligt syn og skøn. Retten lagde endvidere vægt på, at den for retten udmeldte skønsmand havde foretaget destruktive undersøgelser i gulvarealet og væggene. Retten fandt herefter, at der var mangler ved badeværelsesgulvet, som anført af retssags-skønsmanden, og at det af ankenævns-skønsmanden oplyste ikke kunne føre til et andet resultat.

Overraskende stor forskel

Ankenævnsafgørelsen blev således ændret, og håndværkeren blev pålagt at betale omkostningerne forbundet med at omgøre arbejdet samt retssagens omkostninger.

Sagen viser ihvertfald to ting. For det første skal en forbruger langt fra altid opgive en sag, selvom forbrugeren ikke får medhold i et ankenævn, hvor der afholdes syn og skøn. For det andet kan der være overraskende stor forskel på indholdet af tekniske skønserklæringer, der indhentes til brug for en retlig afgørelse af, om et byggearbejde er udført fagligt korrekt eller ej.