

Kort resumé

Sag anlagt af køber mod den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring i medfør af Forsikringsaftalelovens § 95. Udtalt, at erstatning i anledning af bygningsagkyndiges fejl som udgangspunkt skal fastsættes som svarende til udbedringsudgiften med fradrag af forbedringer, men at erstatningen skal fastsættes som svarende til værdiforringelsen, hvis køber har videresolgt ejendommen uden at foretage udbedring.

Kommentar

Landsrettens udtalelser om principperne for opgørelsen af tabet svarer reelt til og er formentlig inspireret af Højesterets udtalelser om tabsopgørelse i UfR 2006 s. 1981 (om udmålingen af garantierstatning i et tilfælde, hvor køber havde videresolgt ejendommen uden at foretage udbedring, resumé af dommen i Den aktuelle retspraksis s. 80).

Sagen illustrerer, at den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring ikke hæfter umiddelbart over for køber, men kun har en slags subsidær hæftelse over for denne, og at selvriskoen skal fradrages ved opgørelsen af denne subsidiære hæftelse.

Resumé

Angik et hus solgt til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten, der var udfærdiget af bygningsagkyndig B, var ikke nævnt særlige fejl ved ejendommen. Da K efter nogle år satte huset til salg, blev der indhentet en tilstandsrapport hos en anden bygningsagkyndig. Ved denne tilstandsrapport blev der konstateret en længere række fejl, hvorfor K anlagde sag mod B med påstand om erstatning ca. 162.000 kr. B blev ved en udeblivelsesdom dømt til at betale en erstatning på dette beløb til K.

Dommen i FED angår et sagsanlæg fra K mod B's ansvarsforsikringsselskab. A. Det fremgår, at dette sagsanlæg skete i henhold til forsikringsaftalelovens § 95 (hvorefter den skadelidte indtræder i skadevolderens krav mod skadevolderens ansvarsforsikring i visse tilfælde, herunder hvis skadevolderens erstatningsansvar er fastslået og erstatningens størrelse bestemt). Det synes videre at fremgå, at landsretten ved en kendelse under sagsforberedelsen bestemte, at udeblivelsesdommen over B ikke skulle lægges uprøvet til grund, således at der skulle foretages en realitetsprøvelse af B's erstatningsansvar.

Byretten pålagde A at betale en erstatning til K på 50.000 kr. med fradrag af selvrisiko 25.000 kr. i henhold til forsikringsvilkårene, dvs. 25.000 kr.

K ankede til landsretten, der pålagde A at betale en yderligere erstatning på ca. 71.000 kr. samt nogle sagsomkostninger, der var omfattet af forsikringsdækningen.

Landsretten udtalte bl.a. følgende (af forståelsesgrunde lidt omformuleret og sammentrængt): Tabet i en sådan sag skal som udgangspunkt opgøres som udbedringsomkostningerne med fradrag for forbedringer. I den foreliggende situation, hvor K havde videresolgt ejendommen uden at foretage udbedring, kunne K's erstatningsberettigede tab imidlertid ikke overstige den forringelse af ejendommens handelsværdi, som en påpegning i tilstandsrapporten af fejlene ville have medført.

Referatet ovenfor er summarisk og har ikke medtaget dommens omtale af de fejl, der blev begået af B.