

Kort resumé

Bygningssagkyndig var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have bemærket nedbøjning af etageadskillelse. Erstatningen fastsat som svarende til udbedringsudgiften med tillæg af ejendommens værdiforringelse som følge af fejlen.

Kommentar

1) En udenforstående kan ikke forholde sig til, om domfældelsen af den bygningssagkyndige var rigtig. Sagen illustrerer imidlertid efter min opfattelse de retssikkerhedsmæssige problemer ved oplysningsformen syn og skøn. Sat lidt på spidsen kan man sige, at det, der skal til for at gøre en bygningssagkyndig erstatningsansvarlig over for køber, er ganske simpelt: En skønsmand skal sige, at den bygningssagkyndige burde have bemærket den fejl, der er tale om. Det er uden betydning, om skønsmandens opfattelse er dækkende for den almindelige holdning i fagkredse, og om der kunne findes en anden skønsmand, der ville sige noget andet. Nyt syn og skøn tillades ikke i praksis. Sml. herved FED 2008 s. 214 Ø om et tilfælde, hvor en skønsmand havde afgivet en tvivlsomt rigtig udtalelse.

2) Afgørelsen om, at erstatningen skulle omfatte både udbedringsudgiften og ejendommens værdiforringelse, kan sammenlignes med den noget lignende FED 2008 s. 141 Ø, hvor erstatningen kun skulle omfatte udbedringsudgiften og ikke skulle dække værdiforringelsen.

3) Ejerskifteforsikringens afvisning af at dække er i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings praksis, hvorefter en byggefejl normalt ikke i sig selv skal dækkes af ejerskifteforsikringen, medmindre den har fremkaldt »skade« i betydningen revner, lækager e.l. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 4.2.

Resumé

Sagen angik nedbøjning af etageadskillelsen i et parcelhus som følge af ukorrekt udførelse. Huset var tilsyneladende bygget i 1980'erne eller tidligere. S købte huset ca. 1998. I en tilstandsrapport, der var fremlagt i forbindelse med S' køb, var nedbøjningen ikke angivet. I 2000 solgte S huset til K for ca. 2,7 mio. kr. S gjorde ved salget brug af huseftersynsordningen, og K tegnede ejerskifteforsikringen. Heller ikke i den tilstandsrapport, der blev fremlagt ved salget til K, var der angivet noget om nedbøjningen.

K bemærkede imidlertid nedbøjningen ret kort efter indflytningen. K henvendte sig til ejerskifteforsikringen, der afslog dækning med henvisning til, at der ikke var større risiko for skader og til, at der ikke var tale om en væsentlig nedsættelse af værdien eller brugbarheden. K klagede endvidere til Ankenævnet for Huseftersyn, der afviste sagen som bevismæssigt uegnet.

K anlagde derefter sagen mod den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten ved K's køb af ejendommen, med påstand om erstatning.

En skønsmand udtalte, at en bygnings sagkyndig kunne se nedbøjningen med det blotte øje, og at det var en faglig fejl, at nedbøjningen ikke var nævnt i den tilstandsrapport, der blev fremlagt ved salget fra S til K. Skønsmanden anviste flere mulige udbedringsforanstaltninger. Den dyreste af de anviste udbedringsforanstaltninger ville tilsyneladende koste ca. 2 mio. kr. I hvert fald nedlagde K endelig påstand om, at erstatningen fra S skulle fastsættes til dette beløb. Det fremgår, at skønsmanden ikke selv var beskikket bygnings sagkyndig.

Den bygnings sagkyndige bestred, at der havde foreligget en nedbøjning på tidspunktet for huseftersynet og gjorde bl.a. gældende, at K kunne have sikret sig hurtigere bevis, fx ved isoleret bevisoptagelse, og at K selv kunne have set nedbøjningen, hvis den havde foreligget ved huseftersynet.

Byretten lagde efter skønsmandens udtalelser til grund, at det var en faglig fejl, at nedbøjningen ikke var nævnt i den tilstandsrapport, der var fremlagt ved salget fra S til K. Byretten henviste videre til, at nedbøjningen ikke var så markant, at K selv skulle have bemærket den, og at K ikke havde fortabt kravet ved passivitet eller af andre grunde. Byretten pålagde herefter den bygnings sagkyndige at betale en erstatning, der af forskellige grunde skønsmæssigt blev fastsat til 350.000 kr. Byretten forholdt sig tilsyneladende ikke direkte til den bygnings sagkyndiges synspunkt om, at nedbøjningen ikke havde foreligget på tidspunktet for huseftersynet. Den bygnings sagkyndige betalte det idømte beløb.

K ankede til landsretten, hvor sagen kun angik erstatningens størrelse. Landsretten pålagde den bygnings sagkyndige at betale en yderligere erstatning på ca. 900.000 kr., således at den samlede erstatning skulle dække udbedringsudgiften ved den billigste af de af skønsmanden anviste udbedringsforanstaltninger (ca. 980.000 kr.) og et skønsmæssigt fastsat værditab (300.000 kr.).