

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen havde regres mod den bygningssagkyndige i anledning af, at den bygningssagkyndige burde have angivet nogle forhold med karaktererne K3 eller UN i stedet for som sket med K1. En eventuel uagtsomhed hos ejerskifteforsikringen ved visiteringen af tilstandsrapporten før udstedelsen af ejerskifteforsikringen var uden betydning, da ejerskifteforsikringen var indtrådt i købers krav mod den bygningssagkyndige.

Kommentar

1) Det er tydeligt, at det var skønsmandens udtalelser, der var afgørende for, at den bygningssagkyndige blev pålagt erstatningsansvar. Som altid var skønsmanden derfor reelt en slags enedommer i sagen. De retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved dette system har ikke hidtil givet anledning til ændringer af det.

2) Ejerskifteforsikringen var indtrådt i købers erstatningskrav mod den bygningssagkyndige i medfør af regresreglen i erstatningsansvarslovens § 22, stk. 1. Denne bestemmelse går ud på, at et forsikringsselskab, der har betalt erstatning i henhold til en skadesforsikring, indtræder i den skadelidtes ret mod den erstatningsansvarlige.

Landsretten har hermed fastslået, at en eventuel uagtsomhed hos forsikringsselskabet ved udstedelsen af forsikringen er uden betydning i denne forbindelse. Spørgsmålet er rent forsikringsretligt, og en nærmere analyse af det ville falde uden for denne materialesamlings rammer.

Resumé

Sagens faktum kan tilsyneladende gengives således:

Hus fra begyndelsen af 1970'erne, solgt ca. 2000 under brug af huseftersynsordningen. Husets bærende konstruktion bestod af trykimprægnerede træsøjler, der var nedstøbt i beton et stykke under jorden. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt bløde områder i træsøjler. Nogle år efter overtagelsen konstaterede køber øjensynligt, at der var råd i den del af træsøjlerne, der befandt sig under jorden. Huset blev nedrevet, men ejerskifteforsikringen dækkede med ca. 6000.000 kr., svarende til et tilbud på udbedring.

Sagen angik et regreskrav fra ejerskifteforsikringen mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

En skønsmand udtalte, at konstruktionen var i strid med en bestemmelse i bygningsreglementet om, at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden, og at den ikke var i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik. Skønsmanden udtalte videre bl.a., at rådskader som udgangspunkt skal have karakteren K3.

Landsretten udtalte:

Den bygningssagkyndiges konstatering af bløde områder i træ søjlerne burde have givet anledning til mistanke om rådangreb eller nærliggende risiko herfor i bærende dele af fundamentet. Den bygningssagkyndige burde derfor i tilstandsrapporten have gjort opmærksom på problemerne ved at anføre K3 eller UN i tilstandsrapporten og var erstatningsansvarlig for ikke at have gjort dette. Ejerskifteforsikringen var indtrådt i købers krav mod den bygningssagkyndige efter LFFE § 3, og en eventuel uagtsomhed hos ejerskifteforsikringen ved visiteringen af tilstandsrapporten før udstedelsen af forsikringen kunne derfor ikke (som hævdet af den bygningssagkyndige) medføre nedsættelse eller bortfald af erstatningskravet.

Den bygningssagkyndige blev herefter dømt til at betale en erstatning på ca. 437.000 kr. til ejerskifteforsikringen. Erstatningen blev fastsat på grundlag af skønsmandens skøn over udbedringsomkostningerne.