

Kort resumé

Forkerte oplysninger om ydermurene i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring medførte ikke erstatningsansvar for den bygningssagkyndige over for køber

Kommentar

Selvom køber havde tegnet ejerskifteforsikringen, skulle forsikringen ikke have dækket, idet køber efter Ankenævnet for Forsikrings praksis som helt almindelig regel ikke over for ejerskifteforsikringen kan påberåbe sig, at angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring er forkerte. Emnet er omtalt flere steder i Mangler ved fast ejendom, ikke mindst i kapitel 6, afsnit 5.2.

Efter praksis hos Ankenævnet for Huseftersyn (nu Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige) bliver heller ikke den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig over for køber som følge af forkerte angivelser i den pågældende rubrik. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.4.

Sagen angik et tilfælde, hvor en forkert oplysning i tilstandsrubrikkens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring tilsyneladende var afgørende for købers beslutning om at købe ejendommen. Men det var altså købers risiko alene, at oplysningen var urigtig, også selvom oplysningen tilsyneladende muligvis skyldtes en faglig fejl hos den bygningssagkyndige. Sagen er en illustration af, at tilstandsrapporten kan være mere vildledende end vejledende.

En sag som denne giver derfor anledning til at understrege følgende, som også købernes rådgivere må være opmærksomme på: Køber kan ikke regne med, hvad der står i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. *Køber og købers rådgiver bør se væk fra denne rubrik.*

Resumé

Angik et pudset træhus, som S solgte til K i 2006 under brug af huseftersynsordningen. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen. I tilstandsrapporten var med betegnelserne K2 og UN angivet revner og udbulinger m.m. i murværk. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikringen var angivet, at ydervægge var udført af massivt murværk, betonblokke, letbeton og letpladekonstruktion. Ved tilstandsrapportens udarbejdelse havde den bygningssagkyndige tilsyneladende en tilstandsrapport fra 1997, hvor det var angivet, at ydervæggene bl.a. var udført af pudset træ. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

Efter overtagelsen konstaterede K, at ydervæggene til dels var udført af pudset træ, og K opgav som følge heraf at tage huset i brug. Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte forholdet, at huset var nedrivningsmodent, tilsyneladende fordi ingen vil købe et pudset træhus.

(Angivelserne i næste afsnit bygger på gengivelsen på www.husklage.dk af Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse i sagen, dvs. ankenævnets afgørelse af 8. august 2007 i sag 7103).

K klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, der afslog at anse den bygningssagkyndige for erstatningsansvarlig. Ankenævnet henviste herved til, at det ved den pågældende rubrik i tilstandsrapporten var angivet, at oplysningerne i rapporten var beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring, og at oplysningerne ikke var en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. Ankenævnets skønsmand havde bl.a. udtalt, at tilstandsrapportens angivelser om ydervæggene måtte anses for at være udtryk for et fejlskøn hos den bygningssagkyndige.

K anlagde herefter sag mod den bygningssagkyndige med påstand om en erstatning på 200.000 kr. i anledning af de omtalte angivelser i tilstandsrapporten om ydermurene, men den bygningssagkyndige blev frifundet både ved byret og landsret.

For landsretten blev der indhentet et responsum Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenterets retsudvalg. I dette responsum udtaltes bl.a., at det forhold, at en facade delvis er opbygget som pudset træfacade, ikke i sig selv er en skade, der skal angives som sådan i tilstandsrapportens afsnit om bygningens tilstand.

Som begrundelsen for frifindelsen udtalte landsretten:

Det lagdes efter det omtalte responsum til grund, at en oplysning om, at en facade delvis er en pudset træfacade, alene skal angives i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring. At oplysningerne i denne rubrik var forkerte, kunne ikke i sig selv medføre erstatningsansvar for den bygningssagkyndige. At den bygningssagkyndige måtte antages at have været i besiddelse af tilstandsrapporten fra 1997, hvor ydervæggene var korrekt beskrevet, kunne heller ikke begrunde et erstatningsansvar for den bygningssagkyndige. Landsretten havde herved lagt vægt på, at ydervæggens konstruktion ikke i sig selv udgjorde en skade.

K havde gjort gældende, at de forkerte oplysninger om ydervæggene var udtryk for en faglig fejl hos den bygningssagkyndige. Hverken byret eller landsret forholdt sig til dette anbringende.

Dommen er også optaget i FED som FED 2010 s. 103 V.