

### Kort resumé

*Hus fra 1971 solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. Tagbeklædningen var den oprindelige og havde en restlevetid på højst 8-9 år, men tilstandsrapportens almindelige del indeholdt en urigtig angivelse om, at tagbeklædningen var ny. I købsaftalen blev om bygningens fysiske tilstand henvist til tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber som følge af den omtalte angivelse i tilstandsrapporten. Udgiften til ny tagbeklædning ville udgøre ca. 160.000 kr., og erstatningen blev i overensstemmelse med købers påstand fastsat til ca. 131.000 kr., hvilket var udtryk for et forbedringsfradrag på grundlag af restlevetiden for den bestående tagbeklædning. Sælger blev frifundet for erstatningsansvar med henvisning til følgende; Den urigtige angivelse var ikke garanti. Sælger havde udvist uagtsomhed, men uagtsomheden havde bestået i, at sælger ikke havde reageret på den urigtige angivelse i tilstandsrapporten, hvilket ikke var grov uagtsomhed. (Dissens).*

### Kommentar

Afgørelsen synes på sin vis at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens lidt særegne omstændigheder. Dommen kan dog give anledning til følgende bemærkninger:

1) Afgørelsen om, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig som følge af den urigtige angivelse om ny tagbeklædning i tilstandsrapporten:

Det var uoplyst, hvorfor denne angivelse var kommet ind i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kunne tydeligvis ikke huske det og gav udtryk for, at det vel skyldtes en fejl. Det må endvidere være oplagt, at en sådan fejl udløser den bygningssagkyndiges professionsansvar. En fejl er noget, der ikke burde være sket, og er derfor udtryk for »culpa«.

Det skal bemærkes, at den urigtige angivelse stod i tilstandsrapportens almindelige del. Den stod altså ikke i den særlige rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring, hvor fejlagtige oplysninger efter praksis ikke udløser erstatningsansvar for den bygningssagkyndige over for køber.

2) Afgørelsen om at sælger ikke havde givet garanti:

Det, der i givet fald kunne være garanti fra sælger, ville være købsaftalens henvisning til tilstandsrapporten med hensyn til bygningens fysiske tilstand. Afgørelsen er i overensstemmelse med, hvad der synes at være sædvanlig praksis på følgende punkter: Selvom oplysninger fra sælger i fx købsaftalen måske efter omstændighederne kan være garanti, er henvisninger i købsaftalen til andre dokumenter ikke garanti i sig selv.

3) Erstatningen blev fastsat som svarende til udgiften til en ny tagbeklædning med et forbedringsfradrag. Noget sådant er helt sædvanligt. Forbedringsfradraget blev imidlertid efter købers påstand fastsat på grundlag af restlevetiden for den gamle tagbeklædning, hvilket er ganske usædvan-

ligt. Normalt fastsættes et forbedringsfradrag med udgangspunkt i levetiden for den *nye* bygningsdel.

Det forekommer vanskeligt at vurdere, om dommens fastsættelse af forbedringsfradraget skal ses som en konkret rimelighedsafgørelse, eller om den har mere generel rækkevidde.

### **Resumé**

Hus fra 1971 solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var nævnt nogle forhold vedrørende taget med karakteren K1, for et enkelt af forholdene K2. Det var desuden angivet i tilstandsrapporten, at der ny var tagbeklædning. Denne angivelse stod i tilstandsrapportens almindelige del, dvs. ikke i den særlige rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring. I et tillæg til tilstandsrapporten («Sundhedsattest») var tagbeklædningens forventede restlevetid ansat til 11-20 år. Det var angivet i sundhedsattesten, at den ikke indgik i grundlaget for ejerskifteforsikringen. I købsaftalen var om bygningens fysiske tilstand henvist til tilstandsrapporten.

Tilsyneladende knap et år efter overtagelsen konstaterede køber, at taget var utæt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Det fremgår ikke med hvilken begrundelse. Køber anlagde derefter sagen mod sælger og den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, med påstand om erstatning.

Følgende fremgår: Tagbeklædningen bestod af eternitplader og måtte antages at være den oprindelige tagbeklædning fra husets opførelse. Det var ikke oplyst, hvorfor tilstandsrapporten indeholdt den refererede forkerterte angivelse om, at tagbeklædningen var ny. Skønsmanden ansatte tagbeklædningens restlevetid til højst 8-9 år og angav, at en ny tagbeklædning ville koste 160.000 kr., hvoraf 80 % ville være forbedring.

Køber påstod sælger og den bygningssagkyndige dømt til at betale en erstatning på 131.200 kr. Det at fremgår, at beløbet svarede til udgiften til en ny tagbeklædning med fradrag af et beløb på 28.800 som følge af restlevetiden for den bestående tagbeklædning.

Ifølge skønsmanden ville en ny tagbeklædning koste 160.000 kr., og levetiden for den ville være højst 50 år, mens restlevetiden for den gamle tagbeklædning højst var 8-9 år. Beløbet 28.800 kr. fremkom herefter således:  $160.000 / 50 \times 9 = 28.800$ .

Landsrettens præmisser kan oversigtligt gengives således:

Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber som følge af den fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten af, at tagbeklædningen var ny, hvilket han som bygningssagkyndig burde have vidst ikke var tilfældet. Det kunne endvidere ikke bebrejdes køber, at køber ikke blev opmærksom på sundhedsattestens angivelse om tagbeklædningens restlevetid. Herved henvist til sundhedsattestens mere underordnede status og til,

at køber ifølge sin forklaring ikke havde hæftet sig ved sundhedsattesten, fordi det var blevet oplyst, at den især skulle bruges til eventuelt at tegne en udvidet ejerskifteforsikring.

Som følge af oplysningen i tilstandsrapporten havde køber haft en berettiget forventning om, at huset havde ny tagbeklædning, og angivelsen i sundhedsattesten om restlevetiden for tagbeklædningen kunne under de foreliggende omstændigheder ikke føre til reduktion af erstatningen.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom, hvorefter den bygnings-sagkyndige skulle betale påstandsbeløbet 131.200 kr. til køber.

Landsretten frifandt derimod sælger med henvisning til følgende:

Der var ikke grundlag for at antage, at den urigtige angivelse i tilstandsrapporten hidrørte fra sælger. Oplysningen havde ikke karakter af garanti, men sælger havde udvist uagtsomhed ved ikke at sikre sig, at oplysningerne om tagbeklædningen ved handlen var rigtige. Uagtsomheden havde imidlertid bestået i, at sælger ikke havde reageret på den urigtige angivelse i tilstandsrapporten, hvorfor den ikke kunne anses for grov.

(Dissens fra en af landsrettens tre dommere for at frifinde den bygnings-sagkyndige med henvisning til angivelserne om taget i tilstandsrapporten og til, at køber ikke havde godtgjort at have lidt et tab. Herved henvist til skønsmandens angivelse af tagbelægningens restlevetid til højst 8-9 år. Dissensen gik desuden ud på at begrunde frifindelsen af sælger tilsvarende).