

# **Bygningssagkyndiges erstatningsansvar, forsikringsmæssige afdækning og regressituationer**

**Advokat Sonny Kristoffersen**

!!!!!!

- 1. Personlig ansvar for erstatningen
- 2. Ingen beløbsmæssig begrænsning af dit erstatningsansvar
- 3. ”Rimelig godtgørelse til sælgeren”
- 4. Mulighed for at der ikke er nogen dækning ved grov uagtsomhed
- 5. Selvrisikoen på afløbsforsikringen

## Lovens § 3

- ”Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køberen på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.”



# Hvornår en ”rimelig godtgørelse”

- Til sælgeren:
- 1. Sælgeren skal på grundlag af en retlig forpligtelse hertil (dvs. ikke ”pr. kulance”, jf. bestemmelsens formulering: ”har sælgeren måttet betale...”) faktisk have betalt et beløb til køberen, enten en erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen
- 2. Den bygningssagkyndige skal have handlet ansvarspådragende (culpøst) ved ikke at omtale det den pågældende mangel i rapporten
- 3. Det skal efter en konkret vurdering være rimeligt at tilkende sælgeren et beløb (beløbet som betalt til køberen)
- 4. ”en rimelig godtgørelse” intet krav om et dokumenteret tab for sælgeres ”skuffede forventninger”
- 5. Det er forudsat, at dette kommer på tale, hvor sælgeren er i god tro og har disponeret i tillid til det gennemførte salg
- 6. Godtgørelsesbestemmelsen til sælgeren har næppe nogen praktisk betydning.

# Reklamationsfristen over tilstandsrapporten

- § 3, stk.2. ”Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningsagkyndige eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet rapporten, meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten. Det gælder dog ikke, hvis den person eller virksomhed, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt”



# Lovens § 3

- Reglen gælder, uanset om § 2 anvendes
- Også sælgere af ejendomme, der efter deres art ikke (for tiden) kan ejerskifteforsikres, jf. § 5, stk. 1, nr. 2, har således en tilskyndelse til at indhente en tilstandsrapport efter § 4, idet den bygningsagkyndige i givet fald ikke senere kan afvise et eventuelt erstatningskrav fra sælgeren med den begrundelse, at det beløb, som sælgeren har måttet betale til køber, blot korrigerer en for høj pris for ejendommen, og at sælgeren derfor ikke har lidt et »tab«.

## ”Dit forhold til køberen”

- **De særligt beskikkede bygningsagkyndige, jf. lovens § 4, kan gøres ansvarlige, hvis de ud fra en faglig bedømmelse har begået fejl og derved har undladt at omtale forhold, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Dvs. du kan blive direkte erstatningsansvarlig over for køberen**



# Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen:

- ”at den bygningsagkyndiges byngningsgennemgang skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningsagkyndige.”



# Dit ansvarsomfang?

- Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, hvornår der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den bygningssagkyndige
- Bortset fra tilfælde, hvor den bygningssagkyndige har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning, vil det afgørende være, om den bygningssagkyndige, bedømt ud fra de faglige normer på området, har begået en fejl ved besigtigelsen af ejendommen
- Den bygningssagkyndiges ansvar er således et professionsansvar

# ”Dit professionsansvar”

- Den bygningsagkyndiges ansvar kan ikke karakteriseres som objektivt eller objektiviseret
- Professionsansvaret er et udtryk for, at en professionels gøren og laden vurderes på baggrund af den pågældende branches normer, således, at såfremt den professionelle gør skade, og årsagen til skaden kan henføres til en tilsidesættelse af den branchenorm, der gælder for den pågældende professionelle, må denne som regel antages at have handlet culpøst



# Fuld erstatning for dok. Tab.

- Den bygningsagkyndiges erstatningspligt er ikke beløbsmæssigt begrænset, jf. U 2008.1466 Ø: ca. 1,3 mill.
- Spørgsmålet om, hvilke beløb køberen i givet fald kan kræve erstattet, afhænger af de almindelige erstatningsregler, hvorefter der som udgangspunkt kun kan kræves erstatning for det lidte tab

# Skærpet culpa

- Culpabedømmelsen bygger på aftalen med rekvirenten og på den generelle faglige viden på det tidspunkt, hvor den bygningsagkyndige udarbejdede tilstandsrapporten
- Der er tale om et skærpet culpaansvar på grundlag af de særlige krav, der kan stilles til en professionel bygningsagkyndig



# ”Kan køber få nyt for gammelt”?

- Jf. Ø.L.D. af 8. juni 2006. Sag: 7. afd., a.s. nr. B-640-05, hvor taget på den undersøgte ejendom var i den stand, som er normal for tilsvarende bygninger af samme alder. På denne baggrund var det ikke ansvarspådragende for den bygnings sagkyndige, at han undlod at omtale taget i tilstandsrapporten

# ”Købers bevisbyrde”

- Skadelidte købers bevisbyrde er ligefrem forstået således, at den køber, der kræver erstatning af den bygningsagkyndige, skal bevise, at den bygningsagkyndige har handlet culpøst, og at der derved er lidt et økonomisk tab for køberen
- Køberen skal i et sådant tilfælde tillige bevise, at der på tidspunktet, hvor den bygningsagkyndige besigtigede ejendommen, aktuelt var skader, som ville kunne afdækkes under en visuel besigtigelse, eller i det mindste en nærliggende risiko for indtræden af sådanne skader



# ”Du har ikke et hæftelsesansvar for sælgeren”

- Der er ikke tale om, at den bygningsagkyndige efter lovens ordning overtager sælgerens mangels hæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde være opdaget af den bygningsagkyndige

# ”Din beskrivelse af ejendommen”

- En tilstandsrapport skal tilstræbe at give køberen, der ikke kender ejendommen i forvejen, et reelt indtryk af, hvad det er for en ejendom, der erhverves
- Såfremt den beskrivelse, hvor svaghederne ved ejendommen angives, er korrekt, kan der ikke pålægges den bygningsagkyndige erstatningsansvar, heller ikke i forhold til en sælger, og det selvom den bygningsagkyndige har set og beskrevet skader eller risici, der strengt taget ligger ud over, hvad han efter ordningen om huseftersyn er forpligtet til at beskrive



# ”Dine brug af forbehold”

- Ankenævnet for Huseftersyn sagsnr.: 8115:
- Klager, der var sælger af en ejendom, reklamerede over, at tilstandsrapporten var udtryk for én stor ansvarfraskrivelse og derfor ikke kunne anvendes ved forestående hussalg. Ankenævnet fandt, »at den meget generelle brug af forbehold i tilstandsrapporten, samt beskrivelse af forhold, som ikke kan konstateres ved besigtigelsen medfører, at rapporten ikke har nogen reel værdi for klager. Nævnet finder derfor, at den bygningsagkyndige ikke har krav på honorar for rapporten. Den bygningsagkyndige skal returnere det betalte honorar på 6.265 kr. til klager. Klager får klagegebyret på 275 kr. retur.«

## ”Din karaktergivning”

- Selve karaktergivningen er baseret på et skøn, der derfor i et vist omfang kan variere fra bygningssagkyndig til bygningssagkyndig
- OBS! Du må ikke skjule den reelle karaktergivning i en note



# ”Din ansvarsforsikring”

- **Bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 4, stk. 1, nr. 5:**
- ”5) Være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningsagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.”

# Regresmulighederne mod dig

- Ejer skifteforsikrings selskabet kan i medfør af EAL § 22, stk. 1 gøre regres mod den bygningssagkyndige, hvis denne har handlet culpøst
- ”Såfremt der er erstatningsansvar for en skade, der er dækket af en skadesforsikring, indtræder forsikrings selskabet i det omfang, det har betalt erstatning, i den skadelidtes ret mod den erstatningsansvarlige.”



# Den praktiske regres situation mod dig

- Den juridiske regel om, at tingselskabet kan gøre regres, hvilket sker i betydeligt omfang
- Den typiske regressituation er, at den bygningssagkyndige nok har beskrevet en mangel i rapporten, men har gjort det "klart forkert" (det kriterium, der anvendes i Forsikringsankenævnet), og at der derfor er dækning på ejerskifteforsikringen, uanset at denne indeholder bestemmelse om, at den ikke dækker forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten

# Den praktiske situation

- Det kan selvfølgelig også være et forhold, den bygningssagkyndige har overset fuldstændigt og derfor ikke har omtalt, hvilket fører til dækning under ejerskiftepolicen med efterfølgende regres
- De juridiske slagsmål er, hvorvidt den bygningssagkyndige har kunnet konstatere manglen (Fx ved sætningsskader)
- Et andet problem er, at ejerskifteforsikringen dækker med nyværdi mens ansvarsforsikringen dækker med dagsværdi. Der er derfor kun delvis regres. Det praktiske problem i den forbindelse løses normalt ved levetidstabeller



# Regresmulighederne mod dig

- Ansvarsforsikringsselskabet *kan* nægte dækning:
- - hvis den bygningssagkyndige har handlet forsætligt, jf. FAL § 18, stk. 1
- - hvis han har handlet groft uagtsomt, og det fremgår af policen/forsikringsbetingelserne, at der ikke er dækning for grov uagtsomhed
- Det kan omvendt også fremgå af ansvarsforsikringen, at denne dækker i tilfælde af grov uagtsomhed

# ”Grovt uagtsomhed”

- Efter teori og praksis definition:
- »sikredes adfærd har indebåret en så indlysende fare, at ...«.



# Flere erstatningsansvarlige - regres

- Er både sælgeren og den bygningsagkyndige erstatningsansvarlige, gælder erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige
- Der vil efter omstændighederne kunne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvorved der kan tages hensyn til, at den bygningsagkyndige er ansvarsforsikret, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2, nr. 1
- Sælgeren vil have fuld regres mod den bygningsagkyndige, såfremt denne er ansvarsforsikret, og sælgerens ansvar alene beror på, at sælgeren har givet en garanti i tillid til den fejlagtige rapport, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2

# ”Dit firmas konkurs eller dit ophør”

- Hvis den bygningsagkyndige er i et ansættelsesforhold, vil virksomheden normalt betale erstatningen, herunder selvriskoen, for de tilstandsrapporter, som den bygningsagkyndige har udarbejdet under sit ansættelsesforhold, jf. principalansvaret i Danske Lovs 3-19-2.
- Hvad så med dit firmas konkurs eller dit ophør i relation til dit personlige ansvar?



# Forsikringselskabets ”Garanti”

- Denne risiko er forsikringsafdækket også ved konkurs, jf. forsikringserklæringen ”Garanti for afløbsdækning”:
- ”I tilfælde af den bygningsagkyndiges ophør som beskikket bygningsagkyndig eller denne forsikrings ophør, stiller undertegnede garanti for, at der vil blive tegnet en afløbsdækning for krav som følge af besigtigelser i forsikringstiden anmeldt inden 5 år fra købers overtagelse af ejendommen, dog senest i 6 år fra rapportens datering, jf. gældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen.”

## ”Hvad med selvrisiko”

- **Normalt selvrisiko på 15.000 til 50.000 enkelte 200.000 (de store medlemsvirksomheder) (Opl. 2007)**
- **Betænkningen om Huseftersynsordningen nr. 1520/2010, bilag 16 (Opl. 2007):**
- **”Brancheforeningen indestår dog for afløbsforsikringen i tilfælde af medlemsvirksomhedens konkurs, og selvrisikoen på afløbsforsikringen vil i disse tilfælde maksimalt udgøre 50.000 kr.”**