

Udvalgte emner belyst gennem (rets)praksis

H.P. Rosenmeier

Hvorfor jeg er her

- Det er vist efterhånden noget af et presset job at være bygnings sagkyndig.
- Der er ikke lang tid til at lave tilstandsrapporterne, og selvom huseftersynet er stikprøvevis, er der et strengt kontrolregime.
- Man risikerer at blive hængt op på den mindste fejl med alle deraf følgende konsekvenser.
- Efter hvad jeg forstår, føler de bygnings sagkyndige derfor behov for faste retningslinjer, noget de kan tage med hjem og bruge.
- Der er jo altså retningslinjer: Håndbogen og ikke mindst nævnets årsberetninger.
- Men kan jeg give jer faste retningslinjer i øvrigt?
- Nej, ikke generelt! Men det er der efter min vurdering heller ingen andre, der kan.
- Men hvorfor står jeg så her i det hele taget?

Hvorfor det er mig, der er her

- Kort præsentation:
- Jurist. Tidligere dommer i mange år (retspræsident).
- Har skrevet bøger om mangler ved fast ejendom i forholdet mellem køber og sælger, herunder om huseftersynsordningen, i mange udgaver efter hinanden. Seneste udgave af min bog »Mangler ved fast ejendom« er udkommet i juli i år.
- Har også en materialesamling om bl.a. mangler ved fast ejendom på internetadressen www.hpros.dk.
- Har ikke deltaget i huseftersynsordningens udformning på nogen måde og repræsenterer kun mig selv.
- Det, jeg kan, er at give et billede af, hvordan huseftersynsordningen tager sig ud set udefra af en interesseret jurist.
- Efter aftale gør jeg det på den måde, at jeg gennemgår nogle udvalgte emner efter hinanden. Undervejs bliver der mulighed på at komme ind på forskellige ting.

Emne 1. Skade og nærliggende risiko for skade

- Huseftersynsordningen består af tre forskellige dele: 1. Reglerne om selve huseftersynet og tilstandsrapporten, 2. reglerne om, hvad ejerskifteforsikringen skal dække, og 3. reglerne om sælgers (fritagelse for) mangelshæftelse.
- Del 1 og 2 hænger nøje sammen og er i virkeligheden to underdele af det samme. Kan det være et problem, at disse to dele hører under hver sit ministerium?
- Tilstandsrapporten har først og fremmest har betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Ejerskifteforsikringen skal ikke dække de K/UN-forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Men den skal (med visse undtagelser) dække de forhold, der *ikke* er nævnt i tilstandsrapporten.
- Centralt i denne sammenhæng er: Huseftersynet skal afdække »skade« og »nærliggende risiko« for skade, og ejerskifteforsikringen skal dække skade og nærliggende risiko for skade, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Emne 1. Skade og nærliggende risiko for skade

- Først nærliggende risiko for skade:
- I forhold til ejerskifteforsikringens dækningspligt synes det ret diffust, hvad det egentlig betyder. I virkeligheden betyder det vist normalt ikke noget særligt.
- I forhold til de bygningsagkyndiges forpligtelser:
- Så vidt jeg kan se, siger begrebet nærliggende risiko for skade ikke så meget i sig selv. Det drejer sig mere om de konkrete forpligtelser, der kan udledes af nævnets praksis. Karaktererne bortset fra K1 sigter jo også direkte til risiko for skade. Tilfældige eksempler:
- Nævnets årsberetning for 2012: Det skal angives i tilstandsrapporten, hvis manglende udluftning af et vådrum medfører risiko for vandskade, navnlig hvis der er træbelægning.
- Årsberetning 2008: For lav taghældning skal som udgangspunkt ikke angives. Visuelt konstaterbart manglende fodblik skal som udgangspunkt nævnes.

Emne 1. Skade og nærliggende risiko for skade

- Så begrebet *skade*?
- Det er noget med, at huset adskiller sig negativt fra normale huse af samme type og alder.
- I relation til ejerskifteforsikringen er det i virkeligheden indviklet og umiddelbart svært tilgængeligt, hvad det betyder. Eksempel:
- Det er ikke en skade, at et 100-årigt hus på landet mangler fugtspærre mellem fundament og ydervægge. Men hvis den manglende fugtspærre har medført fugtopstigning i væggene og deraf følgende vandskade på træværk, er selve vandskaden på træværket en skade.
- (Det er i øvrigt heller ikke nødvendigvis en skade, at et nyt hus mangler en sådan fugtspærre!).
- I relation til de bygnings sagkyndiges forpligtelser:
- Det bedste jeg kan finde på, er at henvise til nævnets årsberetninger m.m.

Emne 1. Skade og nærliggende risiko for skade

- På dette sted er det hensigtsmæssigt at kort at gennemgå tilstandsrapportens hovedafsnit. De er jo følgende: 1. Det afsnit, hvor den bygningssagkyndige skal angive K/UN-forholdene. 2. Afsnittet med sælgers oplysninger. 3. Afsnittet med den bygningssagkyndiges oplysninger til ejerskifteforsikring. (4. Afsnittet med hustypebeskrivelse m.m.).
- Afsnittet med K/UN-forholdene: Det er netop i dette afsnit og *kun* i det, at den bygningssagkyndige skal angive et forhold, der er en »skade«, eller som volder »nærliggende risiko« for skade.
- Afsnittet med den bygningssagkyndiges oplysninger til ejerskifteforsikring: Det, der står i dette afsnit, angår ikke skade eller nærliggende risiko for skade. Derfor bliver den bygningssagkyndige ikke erstatningsansvarlig over for køber for forkerte angivelser i dette afsnit. En forkert oplysning i denne rubrik er ikke en »skade«.

Emne 1. Skade og nærliggende risiko for skade

- Vestre Landsrets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2011 s. 328:
- I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at ydervæggene bestod af massivt murværk, betonblokke ol.
- Efter overtagelsen konstaterede køber, at ydermurene var pudset træ. Det fremgår, at dette gjorde huset værdiløst, og køber havde tilsyneladende købt huset i tillid til oplysningen.
- Angivelsen skyldtes tilsyneladende en faglig fejl hos den bygningsagkyndige. Bl.a. havde den bygningsagkyndige vist en tidligere tilstandsrapport, hvor det var angivet rigtigt.
- Den bygningsagkyndige var imidlertid ikke erstatningsansvarlig over for køber. Landsrettens hovedbegrundelse herfor var, at ydervæggenes konstruktion ikke var en »skade«.

Emne 1. Skade og nærliggende risiko for skade

- Vestre Landsrets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2011 s. 328 fortsat:
- Køber havde ikke tegnet ejerskifteforsikringen, men den ville heller ikke have dækket, hvis den havde været tegnet. For ejerskifteforsikringen skal jo dække skader, og forkerte oplysninger i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring er som sagt ikke skader – heller ikke i forhold til ejerskifteforsikringens dækningspligt.
- Efter min opfattelse er tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring et væsentligt problem i huseftersynsordningen. Det, der står i rubrikken, ligner en varedeklaration og bliver formentlig også opfattet sådan.
- Men køber kan ikke regne med, hvad der står i rubrikken. Forkerte oplysninger i den er købers egen risiko.
- Dette fører ind på følgende: Hvad er tilstandsrapportens formål egentlig, og hvorfor har man i årevis arbejdet på at øge tilstandsrapporternes kvalitetsniveau?

Emne 1. Skade og nærliggende risiko for skade

- Eller sagt på en anden måde: Hvorfor er kontrolregimet med de bygningssagkyndige blevet strengere og strengere gennem årene?
- Det er svært for mig at svare sikkert på, da jeg som sagt ikke har deltaget i huseftersynsordningens udformning. Men det ser ud til at skyldes to ting:
 - 1. Selvom tilstandsrapporten ikke er en varedeklaration, vil man alligevel gerne have, at den kan indgå i købers beslutningsgrundlag på en eller anden måde. Dette har også i nogle år stået i tilstandsrapporten (hvad der ellers virker lidt dristigt).
 - 2. Pres fra forsikringsbranchen. Produktet ejerskifteforsikring er ikke et godt produkt for forsikringsselskaberne, og jo flere defekter der nævnes i tilstandsrapporterne, jo mindre taber forsikringsselskaberne på ejerskifteforsikringerne. Forsikringsselskabernes krav til tilstandsrapporterne er utvivlsomt ikke blevet mindre efter de nye regler, der har udvidet ejerskifteforsikringernes dækningspligt væsentligt. Der er vist også flere forbehold i policerne end før.

Emne 2. Hele bygninger, der ikke er undersøgt

- Visse selvstændige sekundære *hele bygninger* kan jo holdes uden for huseftersynet. Ejerskifteforsikringen skal ikke dække fejl ved en sådan bygning, der ikke er undersøgt, *hvis det er angivet i tilstandsrapporten*, at bygningen ikke er undersøgt.
- Ifølge nævnets årsberetning for 2012 er der tale om to typer bygninger: a. bygninger ikke brugbare på grund af slid og ælde, b. bygninger af ringe byggeteknisk værdi.
- Ifølge årsberetningen er det meget vigtigt at nævne, om der er tale om den ene eller anden type. Dette synes tænkt som en kontrol af, at bygningen i det hele taget kan holdes uden for huseftersynet (?).

Emne 2. Hele bygninger, der ikke er undersøgt

- Hvis en bygning ikke er undersøgt ved huseftersynet, er det afgørende nødvendigt at huske at få det nævnt i tilstandsrapporten. Hvis den bygningssagkyndige glemmer det, skal ejerskifteforsikringen dække, hvorfor den bygningssagkyndige bliver erstatningsansvarlig over for ejerskifteforsikringen.
- Således Vestre Landsrets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2001 s. 1910: Den bygningssagkyndige havde ikke undersøgt en garage, der tilsyneladende nærmest var nedrivningsmoden, men havde glemt at nævne det i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen havde over for køber dækket udgiften tilsyneladende nærmest til genopførelse af garagen. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig over for ejerskifteforsikringen (med ca. 129.000 kr.).
- Omvendt: Hvis en bygning med urette er holdt uden for huseftersynet, men det er nævnt i tilstandsrapporten, at den er holdt udenfor, risikerer den bygningssagkyndige en påtale (der kan ikke blive tale om erstatningsansvar), nævnets årsberetning for 2012.

Emne 3. Bygningsdele, der ikke er undersøgt

- Den forrige slide angik hele bygninger, der ikke er undersøgt ved huseftersynet. Noget helt andet gælder for bygningsdele, der ikke er undersøgt.
- Der er jo to forskellige rubrikker i tilstandsrapporten om utilgængelige bygningsdele. Dels en almindelig rubrik om bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet efterses ved det konkrete hus, dels en rubrik om bygningsdele, der er gjort utilgængelige.
- Hvorfor er der to rubrikker? Fordi det har forskellig betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, alt efter hvilken af rubrikkerne en bygningsdel er nævnt i.
- Hvis en bygningsdel er nævnt i rubrikken om gjort utilgængelig, skal ejerskifteforsikringen pr. automatik ikke dække den pågældende bygningsdel. Hvis en bygningsdel er nævnt i den anden rubrik, skal ejerskifteforsikringen derimod dække, medmindre forsikringen har taget forbehold. Meningen med denne rubrik er netop at give ejerskifteforsikringen mulighed for at tage forbehold.

Emne 3. Bygningsdele, der ikke er undersøgt

- Først rubrikken om *gjort* utilgængelig: Den sigter til bygningsdele, som *sælger* har gjort utilgængelige *for at* forhindre den bygningsagkyndige i at komme til at se dem. Det vil vel normalt være meget vanskeligt for den bygningsagkyndige at konstatere med sikkerhed, om dette virkelig er tilfældet.
- Jamen kan man ikke bare sætte en angivelse i denne rubrik for en sikkerheds skyld?
- Nej! Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 21. april 2008 i sag 72172: Den bygningsagkyndige havde i rubrikken om *gjort* utilgængelig angivet, at det meste af tagkonstruktionen ikke kunne besigtiges, fordi der var opsat vindtæt tagpap. Som følge deraf afviste ejerskifteforsikringen at dække fejl ved tagkonstruktionen. Ankenævnet udtalte, at angivelsen skulle have stået i den anden rubrik, og at ejerskifteforsikringen derfor skulle dække alligevel.
- I et sådant tilfælde bliver den bygningsagkyndige vel erstatningsansvarlig over for ejerskifteforsikringen.

Emne 3. Bygningsdele, der ikke er undersøgt

- Den anden rubrik om utilgængelige bygningsdele, altså den almindelige rubrik:
- Forbavsende nok kan emnet »normalt« tilgængelige bygningsdele tilsyneladende give anledning til tvivlsspørgsmål. Jeg er blevet opmærksom på i hvert fald to.
- Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 4. marts 2013 i sag 82885: Den bygningssagkyndige angav, at kælderen ikke var medtaget i tilstandsrapporten, fordi den var under total istandsættelse. Ejerskifteforsikringen tog derfor forbehold om skader i kælderen.
- Angivelsen stod for sig selv, ikke i den omtalte rubrik.
- Sagen drejede sig kun, om forbeholdet i forsikringsvilkårene også angik en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, men eksemplet giver anledning til følgende spørgsmål:

Emne 3. Bygningsdele, der ikke er undersøgt

- Er det, at en bygningsdel er under total renovering, tilstrækkelig grund til ikke at undersøge den? Umiddelbart formentlig nej. (Medmindre renoveringen gør besigtigelsen umulig).
- Det er selvfølgelig prisværdigt at oplyse det i tilstandsrapporten. Men man kunne lige præcis tænke sig, at den bygnings-sagkyndige bliver erstatningsansvarlig over for ejerskifteforsikringen på grund af følgende: Forsikrings-selskabet tager forbehold på grund af angivelsen, men Ankenævnet for Forsikring tilsidesætter forbeholdet med den begrundelse, at angivelsen er i strid med reglerne. Forsikringen skal derfor dække trods forbeholdet, men kunne have taget et gyldigt forbehold, hvis angivelsen havde været i overensstemmelse med reglerne.
- Dette er ikke sikkert, men det viser alligevel, at man kan tænke sig problemer for den bygnings-sagkyndige som følge af uberettigede angivelser i tilstandsrapporten. Man kunne også forestille sig en påtale.

Emne 3. Bygningsdele, der ikke er undersøgt

- Hvad vil det sige, at en bygningsdel »normalt« er tilgængelig?
- Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 10. juni 2013 i sag 83713:
- I den almindelige rubrik om utilgængelige bygningsdele angav den bygningssagkyndige, at tagkonstruktionen ikke var besigtiget, fordi den var en lukket parallel tagkonstruktion, og at krybekælderens ikke havde kunnet besigtiges på grund af manglende lem. Ejerskifteforsikringen tog som følge heraf forbehold om tagkonstruktionen, og sagen drejede sig om, hvorvidt dette forbehold var gyldigt.
- Ankenævnet henviste sagen til afgørelsen ved domstolene (noget besynderligt efter min mening), men sagen giver anledning til at spørge:
- Er en parallel tagkonstruktion og en krybekælder ikke *normalt* utilgængelige? Hvis ja, er det forkert at nævne deres utilgængelighed i den omtalte rubrik i tilstandsrapporten. Problematikken om erstatningsansvar/påtale er den samme her.

Emne 4. Bygningssagkyndiges erstatningsvar

- Som tidligere omtalt kan en bygningssagkyndig i visse tilfælde blive erstatningsansvarlig over for ejerskifteforsikringen. Men først og fremmest drejer det sig om den bygningssagkyndiges erstatningsansvar over for køber af huset. Typisk angår erstatningsansvaret enten 1) den bygningssagkyndige har overset et forhold, som han burde have set, eller 2) den bygningssagkyndige har nok angivet et forhold i tilstandsrapporten, men har ikke angivet det tilstrækkeligt (fx K1 i stedet for K3).
- Afgørelserne om disse spørgsmål træffes reelt normalt af en skønsmand på grundlag af en konkret vurdering i den enkelte sag. Det gælder både i nævnet og ved domstolene.
- Da der er tale om en konkret teknisk vurdering, er det vanskeligt at udlede faste generelle retningslinjer af afgørelserne.
- Der er måske også et vist retssikkerhedsmæssigt problem:

Emne 4. Bygningssagkyndiges erstatningsvar

- En skønsmand kan naturligvis tage fejl ligesom alle andre mennesker, men i praksis er skønsmandens afgørelse endelig.
- Østre Landsrets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2008 s. 1446: Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke have bemærket nedbøjning af en etageadskillelse, som han ifølge skønsmanden burde havde bemærket. Den bygningssagkyndige bestred forgæves, at etageadskillelsen var nedbøjet ved huseftersynet.
- Vestre Landsrets dom i Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling 2012 s. 79: Tag tætnet med »Pur«-skum. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt, at der var risiko for fugtophobning som følge af skummet, men at der dog ikke var tegn på skader. Nævnets skønsmand udtalte: Taghældningen var for lav til anvendelse af skummet. Desuden var der betydelige skader i taget, og den bygningssagkyndige burde have nævnt skaderne med karakteren K3. Nævnet fandt herefter den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig over for køber.

Emne 4. Bygningssagkyndiges erstatningsvar

- Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling 2012 s. 79 fortsat:
- Sagen kom imidlertid til landsretten, der frifandt den bygningssagkyndige.
- Landsrettens begrundelse for frifindelse gik ud på følgende: Ifølge en skønsmand for landsretten var det (kort gengivet) ikke almindelig byggefaglig viden på huseftersynets tidspunkt, at skummet ikke kunne anvendes til huse med lav taghældning. Desuden var det ikke bevist, at der var tegn på skader på huseftersynets tidspunkt, og køber var blevet tilstrækkeligt advaret ved den omtalte angivelse i tilstandsrapporten.
- Landsrettens afgørelse viser flere ting: 1. Generel byggefaglig viden kan være afgørende for den bygningssagkyndiges erstatningsansvar. 2. Opfattelsen hos nævnets skønsmand om almindelig byggefaglig viden og om skader ved huseftersynet var tilsyneladende forkert. Altså et eksempel på, at en skønsmand kan tage fejl. 3. Landsretten havde ikke forstået karaktersystemet! (En K1'er kan umuligt fungere som advarsel).

Emne 4. Bygningssagkyndiges erstatningsvar

- I visse tilfælde bygger den bygningssagkyndiges erstatningsansvar dog på andet end udtalelserne fra en skønsmand.
- Et eksempel er Vestre Landsrets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2013 s. 264 V: Tagbeklædningen var fra 1971 og skulle snart udskiftes. I tilstandsrapportens almindelige del var imidlertid angivet, at tagbeklædningen var ny. Den bygningssagkyndige kunne ikke huske huseftersynet og kunne kun give den forklaring, at angivelsen skyldtes en »fejl«. Den bygningssagkyndige blev dømt til at erstatte købers udgift til ny tagbelægning med et forbedringsfradrag.
- Hvor mon den forkerte angivelse kom fra? Sammenblanding af to sager? Eller fra sælger?
- Og hvad, hvis angivelsen havde stået i rubrikken for oplysninger til ejerskifteforsikringen i stedet for i tilstandsrapportens almindelige del?

Emne 4. Bygningssagkyndiges erstatningsvar

- Forholdet mellem sælger og den bygningssagkyndige:
- Mange af angivelserne i tilstandsrapporten bygger formentlig reelt mere eller mindre på sælgers oplysninger, og sælger skal jo også give oplysninger direkte til tilstandsrapporten i rubrikken herom.
- Sælgers oplysninger er nok ikke altid lige præcise, for nu at sige det sådan, men sælgerne slipper normalt for ansvar. Derimod er den bygningssagkyndige undergivet et strengt kontrolregime.
- Er dette ikke uretfærdigt?
- Jo, det er det måske, men det viser noget, der har været meningen med huseftersynsordningen fra starten:
- Sælger skal behandles mildt og overbærende, og den bygningssagkyndige skal behandles ud fra en (streng) faglig målestok. Sælger bliver kun ansvarlig, hvis han har handlet mindst groft uagtsomt, og det skal meget til. Grov uagtsomhed er næsten det samme som svig/bedrageri, og det skal kunne bevises.

Emne 4. Bygningssagkyndiges erstatningsvar

- Kan den bygningssagkyndige gøre noget for at beskytte sig mod det strenge kontrolregime?
- Man kunne måske forestille sig en tendens til at skrive ting i tilstandsrapporten for en sikkerheds skyld, at »overangive«.
- Men jeg er ikke sikker på, at dette er vejen frem. Som også tidligere nævnt kan »overangivelser« måske ligefrem i visse tilfælde føre til erstatningsansvar over for ejerskifteforsikringen, eller påtaler.
- Det rigtige må være, at man skriver det i tilstandsrapporten, der er meningen med den, altså det, som det er meningen, at der skal stå, hverken mere eller mindre.
- Men hvad er det så helt bestemt meningen, at der skal stå, og hvor finder man de faste og sikre retningslinjer for det?
- Og her er vi så tilbage ved udgangspunktet!

Tak for opmærksomheden