



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 19. juni 2025

Sag BS- [redacted] /2023-OLR
(11. afdeling)

Bygningsagkyndig
(advokat [redacted])

mod

Ejerskifteforsikring
(advokat [redacted])

Retten i Lyngby har den 5. oktober 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS- [redacted] / 2022-LYN).

Landsdommerne [redacted], [redacted] og [redacted]
(kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, **Bygningsagkyndig**, har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse og nedlagt subsidiær påstand om frifindelse mod betaling af 62.500 kr.

Indstævnte, **Ejerskifteforsikring** har nedlagt principal påstand om, at **Bygningsagkyndig** tilpligtes til **Ejerskifteforsikring** at betale 925.434,74 kr. med procesrente af 400.000 kr. fra sagens anlæg og af 525.434,74 kr. fra den 22. august 2023, subsidiært med procesrente fra den 14. april 2025.

Subsidiært har **Ejerskifteforsikring** nedlagt påstand om, at **Bygningsagkyndig** skal anerkende at have handlet ansvarspådragende i anledning af udarbejdelse af tilstandsrapport med løbenr. H-20-04136- [redacted] for ejendommen belig-

gende [REDACTED], ved ikke at have beskrevet de visuelt konstaterbare skader i form af skader på ejendommens bindingsværk og træværk som beskrevet i skønserklæringer fremlagt som sagens bilag 13 og 14.

Bygningssagkyndig [REDACTED] skal desuden til Ejerskifteforsikring [REDACTED] betale 925.434,74 kr. senest 14 dage efter, at der til Bygningsagkyndig [REDACTED] er tilgået dokumentation for, at der på den faste ejendom beliggende [REDACTED], er sket udbedring af skader for et beløb på 925.434,74 kr.

Supplerende sagsfremstilling

Entreprenør A [REDACTED] har den 26. februar 2024 afgivet tilbud på restaurering og udskiftning af bjælker i forbindelse med rådskader for ejendommen [REDACTED], på 1.228.125 kr. inkl. moms.

Skadebehandler ved Ejerskifteforsikring [REDACTED], har i mail af 15. april 2024 anført bl.a. følgende:

"Jeg har nu efter flere rykkere, hørt fra Entreprenør B [REDACTED] som lige netop har erfaring med forsikring og bjælkehuse.

De kan ikke give et fast tilbud på opgaven, men estimere en udbedringspris på 1-1.500.000 kr. ser nedenfor

"Prisestimat vil være mel. 1-1.500.000 kr. med det forbehold for at nye lige rundtømmer kan indbygges til de gamle.

Det vil også kræve at vægge indvendigt skulle nedtages da flere steder er forsatsvægge som er fastgjort i bjælkerne.
Dette er ikke indeholdt i prisen."

Efter en snak med direktøren [REDACTED], er årsagen at han ikke kan garantere, at nyt rundtømmer kan komme til at passe med eksisterende skævheder i facaden, hvilket forbinder tilbuddet med en for høj risiko hvorfor de ikke kan afgive en fast tilbudspris.

Jeg vurderer derfor at det ikke er muligt at finde en anden entreprenør, som har den rette erfaring til at afgive en fast tilbudspris som vi kan arbejde videre med, end det tilbud vi allerede har indhentet."

Den 24. maj 2024 har skadebehandler [REDACTED] foretaget taksering af skaderne på ejendommen og beregnet en samlet erstatningssum på 925.434,74 kr. Erstatningssummen er opgjort således:

"...

Nordfacaden

Ved besigtigelsen vurderes at 50% [af] facaden er oprindelig hvor resterende [] 50% er fra ombygningen i 1975. Køber [REDACTED] og jeg var enige herom.

...

Udregning:

Samlet tilbudspris: 202.625 kr. inkl. Moms.

50 % af facaden dækkes med 93% af 101.312,5 kr. = 94.220,70 kr. inkl. Moms.

50% af facaden dækkes med 63% af 101.312,5 kr. = 63.826,90 kr. inkl. Moms.

I alt overføres 158.047,50 kr. inkl. Moms. Til erstatningsopgørelsen for nordfacaden.

Østfacaden

Ved besigtigelsen vurderes det at facaden er fra ombygningen i 1975, Køber og jeg var enige herom.

...

Udregning:

Samlet tilbudspris: 112.125 kr. inkl. Moms.

100% af facaden dækkes med 93% af 112.125,25 kr. = 104.276,25 kr. inkl. Moms.

I alt overføres 104.276,25 kr. inkl. Moms. Til erstatningsopgørelsen for østfacaden.

Sydfacaden

Ved besigtigelsen vurderes at 30% af facaden er fra 1924 og resterende 70% er fra ombygningen i 1975. [H]ertil fratrækkes der 50.000 kr. grundet anmærkningen i jeres tilstandsrapport, dette er tidligere fremført af x. Verandaen er medtaget i tilbudsprisen.

...

Udregning:

Samlet tilbudspris: 450.875 kr. inkl. Moms. – Fradrag af 50.000 kr. = 400.875 kr. inkl. Moms.

70% af facaden dækkes med 93% af 280.612,5 kr. = 260.969,62 kr. inkl. Moms.

30% af facaden dækkes med 63% af 120.262,5 kr. = 75.765,37 kr. inkl. Moms.

I alt overføres 336.734,99 kr. inkl. Moms. Til erstatningsopgørelsen for sydfacaden.

Vestfacaden

Ved besigtigelsen vurderes det at facaden er fra ombygningen i 1975, Køber og jeg var enige herom.

...

Udregning:

Samlet tilbudspris: 290.000 kr. inkl. Moms.

100% af facaden dækkes med 93% af 290.000 kr. = 269.700 kr. inkl. Moms.

I alt overføres 269.700 kr. inkl. Moms. Til erstatningsopgørelsen for vestfacaden.

Genhusning

I perioden for genopbygningen vil der forekomme genhusningsudgifter, som udregnes efter udgifterne til beboelsesvogn på egen grund. Beboelsesvognen med plads til jeres familie koster 8.732 kr. inkl. Moms om måneden, hertil kommer transport, kran, opsætning, tilslutning af kloak, vand, strøm, og afhentning af beboelsesvognen igen. 20.000 kr.

Genhusningsperioden er anslået til 4 måneder i stedet for 3 måneder som først antaget, da udbedringen er af større omfang end forventet.

Udregning:

Leje af beboelsesvogn 4 måneder 34.928 kr. inkl. Moms.

Forsikring 4 måneder 1.748 kr. inkl. Moms.

Opsætning, tilslutning, afhentning 20.000 kr. inkl. Moms.

Beløbet kan udelukkende bruges til genhusningsudgifter ved fremsendelse af faktura.

I alt overføres genhusningsudgifter af 56.676 kr. inkl. Moms til erstatningsopgørelsen.

...

Erstatningsopgørelse:

[U]dbedringspris: 868.758,78 kr. inkl. Moms.

• Selvrisko 0 kr.

+ Genhusning 56.676 kr. inkl. Moms.

Samlede erstatningssum = 925.434,74 kr.

..."

Erstatningsbeløbet er den 14. april 2025 overført af Ejerskifteforsikring til en spærret konto tilhørende forsikringstagerne. Frigivelse af erstatningsbeløbet er betinget af, at beløbet enten anvendes til dækning af udgift til udbedring af råds- skade inkl. følgeskade på den forsikrede ejendom eller anvendes til opførelse af nyt hus på adressen for den forsikrede ejendom.

Forklaringer

Bygningsagkyndig og Skadebehandler har afgivet forklaring. Endvidere har Køber og skønsmand afgivet supplerende forklaring.

Bygningsagkyndig har forklaret, at han er uddannet tømrer, bygningskonstruktør og energikonsulent. Han har de seneste otte år været beskikket som bygningssagkyndig, heraf de seneste to år som selvstændig, hvor han har været beskæftiget med udarbejdelse af tilstandsrapporter og energimærker samt deltagelse i syn og skøn og udarbejdelse af skønsrapporter mv. Da han den 14. april 2020 udarbejdede den tilstandsrapport, som denne sag vedrører, var han beskæftiget hos Virksomhed. Han har udarbejdet omkring 6.000 tilstands- og skønsrapporter.

Det i sagen omhandlede hus er et bjælkehus opført som et sommerhus i 1920'erne. Af forhold, som ved besigtigelsen i april 2020 afveg fra husets forventelige tilstand, kunne han konstatere nedbrydning af facadetræværket på husets sydside. En skade, som involverer nedbrydning af træværket, vil han altid give karakteren K2. Udover skaden på det udvendige træværk noterede han de indvendige skader i fugerne på badeværelset, da denne skade havde potentiale til at påvirke det indvendige træværk. Eventuel vandindtrængen i

væggen fra badeværelset ville være en skjult skade, som han ikke havde mulighed for at besigtige. Han besigtigede træværket med en skruetrækker stikprøvevis i henhold til den dagældende Håndbog for bygningssagkyndige. Huset stod ret flot, da han var på besigtigelse, og han vurderede på dette tidspunkt, at der ikke var andre skader. Han besigtigede stikprøvevis samtlige af husets sider, dvs. med 3-5 stikprøver pr. husside. Han opdagede ikke skader ud over skaderne i træværket mod syd. Huset var i modsætning til besigtigelsen i december 2020 tilgroet med beplantning på besigtigelsestidspunktet, og husets nederste bjælker kunne derfor ikke ses. Han foretog ikke destruktive indgreb, hvilket heller ikke er tilladt i denne situation. Rådskeer kan sagtens være skjulte. En bjælke kan således godt være helt rådden på bagsiden, uden at det kan ses på forsiden. Han mener ikke, at tilstandsrapporten er mangelfuld, når man tager husets alder i betragtning.

Han hørte først om, at der skulle være noget galt med hans tilstandsrapport i forbindelse med besigtigelsen den 17. december 2020, som mundede ud i udarbejdelse af en taksatorrapport. Skaderne så på dette tidspunkt ikke ud som i april 2020, hvor han senest havde besigtiget huset. Han er ikke enig i, at man i december 2020 tydeligt kunne se råd i træværket. Eksempelvis synes han, at bjælkeenderne, jf. fotos gengivet taksatorrapporten af 17. december 2020, ser sunde og almindelige ud. Det er almindeligt, at enderne på bjælketræ sprækker. Der er ved efterfølgende skønsforretninger anvendt syl ved undersøgelse af træet. Han mener, at det ville have været rigtigst at anvende skruetrækker, som han selv gjorde, da en syl netop er lavet til at kunne stikke ind i friskt træ, hvorfor det altid vil være muligt at få den til at sidde fast i træet. Foreholdt, at Håndbogen for bygningssagkyndige anviser anvendelse af en syl ved stikprøvevis undersøgelse, har han forklaret, at det efter hans opfattelse var vildledende at vise et billede af, at sylen sidder fast i en endebjælke, da den også vil sidde fast i friskt træ.

Han deltog også i besigtigelsen i forbindelse med disciplinærsagen. Skønsmanden genbrugte billederne fra den tidligere besigtigelse, hvilket efter hans opfattelse er usædvanligt. Han blev herefter ikke inddraget i yderligere besigtigelser.

Det er svært på en skønsforretning at sige noget om, hvordan en skade har udviklet sig, når der er tale om nedbrydning af træ. Inden for et år kan der ske meget. Huset er ikke blevet vedligeholdt i tiden mellem besigtigelserne, hvilket også kan ses på billederne. Nedbrydningen kan også gå hurtigere, når der – som i dette tilfælde – er meget plantevækst omkring huset, hvorved træværket har svært ved at tørre op.

I forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten så han sælgers oplysninger igennem, og han var bekendt med dem, da han besigtigede huset. Hvis en sælger omtaler en tidligere skade, men oplyser, at skaden er udbedret, og at der

er sket udskiftning af bygningsdele, vil det ikke umiddelbart have betydning for hans besigtigelse. Foreholdt pkt. 5.03 i Håndbog for bygningssagkyndige, herunder det under pkt. 2 anførte om, at den bygningssagkyndige skal være særligt opmærksom på råd og svampeangreb i organiske byggematerialer, har han forklaret, at han ikke fandt sælgers oplysning om reparation af træværket særligt relevant. Man må forvente nedbrydningsskader i træværk med den alder. Han husker tydeligt ejendommen på [REDACTED], da han har en god hukommelse. Han ved ikke, hvorfor han ikke afgav forklaring i byretten. Foreholdt, at han i taksatorrapporten af 17. december 2020 ikke står nævnt som deltager i besigtigelsen, forklarede han, at han har været på ejendommen tre gange, og at han er ret sikker på, at han deltog i denne besigtigelse.

Skadebehandler har forklaret, at han er udlært struktør, hvor han var beskæftiget med konstruktion af fundamenter. Han er senere uddannet bygningskonstruktør og har de seneste tre år arbejdet hos **Ejerskifteforsikring** med skadebehandling og taksering af bygningsskader. Han blev tilknyttet [REDACTED]-sagen i september 2023, hvor han fik til opgave at taksere skaderne. Han kontaktede forsikringstager, så det foreliggende materiale igennem og foretog en besigtigelse af ejendommen. Han havde skimmet skønserklæringerne inden besigtigelsen. Han foretog takseringen efter fire besigtigelser.

Det var ham, der kontaktede **Entreprenør A** [REDACTED], der afgav tilbuddet af 26. februar 2024, da han i anledning af en anden forsikringssag fik kendskab til denne entreprenørs erfaring med bjælkehuse. Entreprenøren deltog sammen med ham i to besigtigelser af huset. Under én af disse besigtigelser nedtog de nogle af skallerne på sydsiden for at undersøge, om rådskaden var overfladisk eller gennemgående. Foreholdt mail af 15. april 2024 om indhentelse af tilbud fra **Entreprenør B** forklarede han, at han kontaktede dette firma telefonisk. Indehaveren oplyste under samtalen at have en vis erfaring med bjælkehuse. Efter en besigtigelse oplyste indehaveren imidlertid, at man som følge af det forventede omfang af arbejdet ikke ville kunne give et fast tilbud på udbedring. Det, han i mailen af 15. april 2024 gengiver om prisestimatet, er hentet fra den mail, han efter besigtigelsen modtog fra **Entreprenør B**.

Baggrunden for aldersbestemmelsen af træværket var sælgers oplysninger om udbygning og restaurering af træfacaden i 1974, hvor facaden blev forhøjet, og hvor store dele af facaden desuden blev udskiftet. Han gennemgik sammen med entreprenøren fra **Entreprenør A** [REDACTED] de fire facader nøje. Han har ved takseringen benyttet bekendtgørelsens afskrivningstabel A. Tilbuddet fra **Entreprenør A** [REDACTED] var det billigste og mest retvisende tilbud, der kunne findes, og takseringen bygger på dette tilbud.

Fradraget på 50.000 kr. på sydsiden skyldes K2-anmærkningen. Kapitaliseringen af denne skade er foretaget af en tidligere taksator. Baggrunden for, at for-

sikringstager ikke er gået i gang med restaureringen, er, ham bekendt, at forsikringstager ønsker at bygge et nyt hus på grunden, men har afventet finansiering heraf.

Erstatningssummen er siden byretssagen udbetalt til en deponeringskonto, fordi forsikringstager gerne vil i gang med projektet og nu har fået tilsagn om restfinansiering. Pengene kan først frigives, når skaderne enten er udbedret, eller det er dokumenteret, at der er opført en ny bygning på grunden. Modellen med deponeringskonto anvendes i nogle sammenhænge for at lukke forsikringssagen.

Udgiften til "genhusning" i taksatorrapporten er beregnet på baggrund af prisoplysninger, han selv har indhentet for leje af en beboelsesvogn, som er stor nok til hele familien. Den medtagne pris angiver det billigste tilbud. Det vil være svært og bekosteligt at få en beboelsesvogn ind på grunden, men han har taget udgangspunkt i priserne oplyst på flere hjemmesider for udlejere af beboelsesvogne. Han kontaktede også flere firmaer pr. telefon, men han har ikke indhentet egentlige tilbud.

Køber [redacted] har om besigtigelsen den 17. december 2020 forklaret, at det var Ejerskifteforsikringens [redacted] taksator samt en tømrer, der havde særligt kendskab til bjælkehuse, som var til stede under besigtigelsen foruden hende selv. Skaderne er endnu ikke udbedret, hvilket skyldes, at hun endnu ikke har et job, hvorfor der ikke er skaffet finansiering til ombygningen. Tanken er dog om muligt at bygge et helt nyt hus. Forsikringspengene står nu på en lukket konto i deres navn. Hun har deltaget i alle besigtigelser, herunder besigtigelser til brug for de tilbud, der er afgivet. Det er en særlig hustype, og det har været svært at fastsætte en pris for udbedringen. Hun fandt selv et firma i Norge, som afgav et udbedringstilbud på ca. 2,8 mio. kr. Det er det tilbud, hun refererede til i sin forklaring for byretten. Entreprenør A [redacted] var et af de sidste firmaer, der afgav tilbud. Det var Ejerskifteforsikring [redacted], der fandt frem til denne virksomhed.

I hendes erindring har Bygningsagkyndig [redacted] kun været på ejendommen en til to gange. Han kan ikke have været på ejendommen forud for 2021, da det først var på dette tidspunkt, Ejerskifteforsikring [redacted] anerkendte at ville dække skaderne.

Skønsmand [redacted] har forklaret, at der under gengivelsen af spørgsmål 2 på byretsdommens s. 33, 4. linje, skulle have stået "K3" og ikke "K2". Man bruger en syl til at undersøge træværket med henblik på at konstatere, om det er nedbrudt af råd. En syl er det bedste værktøj at anvende til dette. Den hule lyd, der fremkommer, hvis man banker på træet, kan afsløre, om der er råd indvendigt i bjælken, som man ikke kan se udefra. Om forklaringen om udbøjninger i bjælker, byretsdommens s. 31, 4. sidste afsnit, har han forklaret, at

bjælkerne var faldet så meget fra hinanden, fordi de var rådne. Det var ikke noget, han hæftede sig ved under den første besigtigelse, men det gjorde [redacted] medhjælper fra Teknologisk Institut. Der kan godt være sket en lille udvikling i skaderne mellem besigtigelserne, men det er fortsat hans vurdering, at de skader, han konstaterede i sine skønsrapporter, har været synlige i april 2020. [redacted] medhjælper var endnu mere sikker på, at dette var tilfældet, end han selv var.

Om skønnet vedrørende udbedringsomkostningerne har han forklaret, at der er stor usikkerhed om udbedringsomkostningerne, da det ikke er til at vide, hvad der vil dukke op, når først man går i gang med arbejdet. Det er næsten usandsynligt, at der ikke dukker flere skader op. Han vil på den baggrund helst ikke skønne over de samlede udbedringsomkostninger. Hvis en entreprenør har fremsat et tilbud om udbedring på 1-1.500.000 kr., ville det efter hans opfattelse ikke være helt skævt. Foreholdt sin forklaring om husets restlevetid, dommens side 35, har han forklaret, at en levetid på 100-150 år ville være almindelig i det danske klima. Den fugtspærring, man opsatte i huse for 100 år siden, var ikke lige så god som den, man opsætter i dag. Desuden har vedligeholdelsen af dette bjælkehus ikke været ideel, hvorved han mener vedligeholdelsen af bjælkerne. Han konstaterede således sprækker og samlinger, som var udfyldt med skum, silikone eller elastisk fugemasse. Man kan sagtens foretage enkelte reparationer på denne måde, men man må ikke lappe alle revner med fugemasse mv., da man risikerer at indkapsle fugten i træet.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Bygningsagkyndig [redacted] har vedrørende den subsidiære påstand supplerende anført bl.a., at Ejerskifteforsikring tabsopgørelse bestrides, herunder fremstår udgiften til genhusning mv. på samlet 56.676 kr. som udokumenteret.

Byrettens præmisser angående erstatningsbeløbets fastsættelse er ikke i overensstemmelse med fast retspraksis under hensyntagen til princippet om nyt-for-gammelt. Byretten har herunder ikke fremhævet særlige forhold, der skulle begrunde en afvigelse fra dette princip, idet der alene henvises til bekendtgørelse af 12. januar 2012.

Bekendtgørelse af 12. januar 2012 regulerer imidlertid alene forholdet mellem ejerskifteforsikringer og dets kunder og således ikke et eventuelt deliktsretligt krav mod tredjemand. Bygningsagkyndig [redacted] skal som tredjemand ikke stilles ringere, end hvad der er gældende efter den almindelige erstatningsret, alene fordi Ejerskifteforsikring efter en administrativ forskrift og dennes aftale med køberne måtte være forpligtet til at udbetale en bestemt erstatningssum til nyvær-di.

Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Af bemærkningerne til lovforslag nr. L 89, der udvidede ejerskifteforsikringens dækningsomfang og indførte afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele fremgår bl.a., at ejerskifteforsikringsselskabet ikke skal kunne opnå en bedre retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige. I tilfælde, hvor selskabet i henhold til en afskrivningstabel har udbetalt en højere erstatning til ejendommens køber end en individuel konkret vurdering af bygningens levetid ellers ville have berettiget køberen til, vil selskabet ikke kunne gøre et regreskrav gældende over for den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab svarende til den fuld erstatning. Tilsvarende fremgår af betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen. Lovgiver har dermed utvivlsomt ikke haft til hensigt at stille den bygningssagkyndige ringere som følge af reglerne mellem ejerskifteforsikringsselskaber og deres forsikringstagere. Det bestrides, som anført af **Ejerskifteforsikring**, at et erstatningskrav vil kunne rettes som et direkte krav mod **Bygningsagkyndig** efter reglerne om erstatning uden for kontrakt.

Ejerskifteforsikring har supplerende anført bl.a., at forsikringsselskabets adgang til at gøre erstatningskrav gældende mod **Bygningsagkyndig** som beskikket bygningssagkyndige ikke er begrænset af erstatningsansvarslovens § 22, men også følger af reglerne om erstatning uden for kontrakt, jf. herved U.2001.1910V.

Det af **Bygningsagkyndig** anførte om betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen regulerer ikke retsstillingen mellem appellant og indstævnte.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen for landsretten og af de af byretten anførte grunde tiltræder landsretten, at **Bygningsagkyndig** ved ikke at bemærke en række synlige råd- og nedbrydningsskader på ejendommens bindingsværk og yderligere træværk har begået faglig fejl ved sin udarbejdelse af tilstandsrapporten for ejendommen beliggende **[redacted]**, og at han ifalder et erstatningsansvar herfor.

Ejerskifteforsikring har siden byrettens dom foretaget en endelig taksering af skaderne og har den 14. april 2025 til en deponeringskonto udbetalt erstatning til køberne af ejendommen med i alt 925.434,74 kr. til fuld og endelig afgørelse af disse parter mellemværende.

På den baggrund og efter indholdet af de supplerende skønserklæringer sammenholdt med de tilbud og prisestimer, der er indhentet fra **Entreprenør A** og fra **Entreprenør B**, finder landsretten, at **Ejerskifteforsikrings** tab som følge af **Bygningsagkyndig** ansvarspådragende fejl kan op-

gøres til den erstatningssum, som forsikringsselskabet har betalt til deponeeringskontoen.

Det af **Bygningsagkyndig** anførte om erstatningsbeløbets fastsættelse, herunder om, at der ikke er indhentet egentlige tilbud på den opgjorte udgift til genhusning, kan efter bevisførelsen for landsretten ikke føre til et andet resultat.

Spørgsmålet er herefter, om **Ejerskifteforsikring** i forbindelse med videreførelse af erstatningskravet mod **Bygningsagkyndig** vil kunne kræve det fulde beløb erstattet, eller om der skal ske fradrag i erstatningssummen for levetidsforbedringer efter princippet om nyt-for-gammelt.

Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 om ændring af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.), gennemførtes en revision af huseftersynsordningen, herunder en række ændringer af ejerskifteforsikringens vilkår og dækningsomfang, idet der bl.a. blev forudsat indført bindende afskrivningstabeller, som ejerskifteforsikringsselskaberne skulle anvende ved udbetaling af erstatning for udvalgte bygningsdele.

Det fremgår af forarbejderne til ændringsloven, jf. lovforslag nr. L 89 af 2. december 2010, de almindelige bemærkninger, pkt. 5.1.7., at indførelsen af bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele bl.a. ville have den fordel, at forsikringsselskabernes udgifter til administration ville blive minimeret, idet det med hensyn til levetiden af de omhandlede bygningsdele ikke længere ville være nødvendigt at anlægge en individuel konkret vurdering i hvert tilfælde. For så vidt angår ejerskifteforsikringsselskabets krav over for en bygningssagkyndig i anledning af en udbetalt erstatning til ejendommens køber fremgår det dog, at ejerskifteforsikringsselskabet ikke skal kunne opnå en bedre retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige, og at det herved forudsættes, at selskabet i tilfælde, hvor der i henhold til en afskrivningstabel er udbetalt en højere erstatning til ejendommens køber end en individuel konkret vurdering af bygningens levetid ellers ville have berettiget køberen til, ikke vil kunne gøre et regreskrav gældende over for den bygningssagkyndige svarende til den fulde erstatning, men alene et krav svarende til, hvad ejendommens køber selv kunne have gjort gældende over for den bygningssagkyndige.

Landsretten finder på den baggrund, at der ved **Ejerskifteforsikring** videreførelse af erstatningskravet mod **Bygningsagkyndig** må tages højde for fradrag i erstatningsbeløbet efter princippet om nyt-for-gammelt, idet det afgørende kriterium er, hvilken restlevetid det skadede træ havde, da rådskaderne opstod.

Ejerskifteforsikring har ved opgørelsen af det erstatningsbeløb, der er udbetalt til køberne af ejendommen, anvendt bekendtgørelsens afskrivningstabel A, og der er herved allerede i et vist omfang taget hensyn til levetidsforbedringer. Under hensyn hertil samt til det af skønsmanden anførte om hans vurdering af restlevetiden for det skaderamte træværk, finder landsretten, at der ved fastsættelse af det krav, **Ejerskifteforsikring** kan gøre gældende over for **Bygningsagkyndig**, skønsmæssigt fra erstatningsopgørelsen skal fratrækkes 50 % eksklusive udgifterne til genhusning, således at den samlede erstatning passende kan fastsættes til 500.000 kr.

Herefter, og da **Ejerskifteforsikrings** erstatningsbeløb endnu ikke er endeligt frigivet til køberne af ejendommen, tager landsretten **Ejerskifteforsikrings** subsidiaire påstand delvist til følge som nedenfor bestemt.

Efter sagens udfald skal **Bygningsagkyndig** i delvise sagsomkostninger for begge retter betale 174.250 kr. til **Ejerskifteforsikring**. Heraf udgør 120.000 kr. dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, 9.500 kr. er til dækning af **Ejerskifteforsikrings** udgifter til retsafgift i byretten af det vundne beløb, og 47.250 kr. inkl. moms er til dækning af omkostninger til syn og skøn og afhjemling for begge retter. Ud over værdien af det vundne beløb er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens forløb og omfang samt hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Bygningsagkyndig skal anerkende at have handlet ansvarspådragende i anledning af udarbejdelse af tilstandsrapport med løbenr. H-20-04136- for ejendommen beliggende , ved ikke at have beskrevet de visuelt konstaterbare skader i form af skader på ejendommens bindingsværk og træværk som beskrevet i skønserklæringer fremlagt som sagens bilag 13 og 14.

Bygningsagkyndig skal til **Ejerskifteforsikring** betale 500.000 kr. senest 14 dage efter, at der til **Bygningsagkyndig** er tilgået dokumentation for, at der på den faste ejendom beliggende , er sket udbedring af skader svarende til den af **Ejerskifteforsikring** fastsatte erstatningssum på 925.434,74 kr.

I delvise sagsomkostninger for begge retter skal **Bygningsagkyndig** inden 14 dage betale 174.250 til **Ejerskifteforsikring**.

Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 19-06-2025 kl. 10:01

Modtagere: Indstævnte **Ejerskifteforsikring**, Appellant **Bygningsagkyndig**