



# ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 12. januar 2026

Sag BS-986/2024-OLR

(13. afdeling)

Appellanten

(advokat [redacted])

mod

Indstævnte

(advokat [redacted])

Retten i Roskilde har den 4. januar 2024 afsagt dom i 1. instans (sag BS-39413/2021-ROS).

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

## Påstande

Appellanten, [redacted], har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, [redacted], har nedlagt påstand om, at [redacted] Appellanten til [redacted] Indstævnte skal betale 1.480.135,50 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

Påstandsbeløbet er opgjort således:

Afhjælpningsudgifter med fradrag af afskrivning inkl. moms, jf. bilag 19 og 29	1.931.298,00 kr.
Udgifter til genhusning i 18 måneder á 12.000 kr.	216.000,00 kr.

Flytteudgifter		<u>19.000,00 kr.</u>
Sammentælling		2.166.298,00 kr.
Fradrag for beløb betalt af	Appellanten	<u>686.162,50 kr.</u>
Saldo i	Indstævnte / favør	1.480.135,50 kr.

### Supplerende oplysninger

Indstævnte har for landsretten fremlagt en opdateret oversigt over Indstævnte udbetalinger under skadesagen, eksempler på kvitteringer for overførsel af genhusningsudgifter til Forsikringstager og lejekontrakt vedrørende Forsikringstager leje af lejligheden .

### Forklaringer

Tidligere ansat og skønsmand har afgivet supplerende forklaring.

Tidligere ansat har forklaret blandt andet, at hun har arbejdet i branchen med ejerskifteforsikringer siden 1996 og hos Indstævnte fra 2019 til 2023. I dag er hun selvstændig konsulent.

Alle Indstævnte udbetalinger på skadesagen fremgår af kontokortet. Udgifterne til genhusning/flyt er, så vidt hun husker, inklusive flytteudgifter og depositum. De 60.000 kr., som kom til udbetaling sammen med erstatningen i september 2021, vedrørte genhusning i en kommende reparationsperiode. De ville gerne have lukket sagen i forbindelse med udbetalingen, og derfor foretog de denne vurdering af udgifterne til genhusning i en skønnet reparationsperiode. Det kan godt passe, at det svarer til fem måneder.

Hun vil tro, at prisen på en beboelsesvogn på daværende tidspunkt var 5.700 kr. + moms om måneden. Dertil kommer forskellige driftsudgifter i form af bl.a. transport, tilslutning til kloak og eventuelle vinterforanstaltninger. Der var også en carport, som skulle rives ned, hvis der skulle være plads til to beboelsesvogne, sådan som det fremgår af hendes mail af 8. juni 2020 til Forsikringstager. Forsikringstager havde tre børn og mente derfor, at der skulle bruges to vogne, hvilket også var det, de arbejdede ud fra. Forsikringstager ville dog hellere blive boende i lejligheden.

De hyrede Ingeniørfirmaet til at undersøge sætningsskaden nærmere og til at indhente tilbud på det arbejde, der efter ingeniørfirmaets opfattelse var nødvendigt for at udbedre skaden byggeteknisk korrekt. De tog udgangspunkt i det syn og skønsmateriale, der forelå på det tidspunkt. Det er en sædvanlig fremgangsmåde ved store skader, men sagen var usædvanlig på den måde, at materialet fra den første skønsmand var "noget utilstrækkeligt". Om en skade kvalificeres som "stor", kommer dels an på kompleksiteten, dels på beløbet. Det handler om at finde en god og holdbar løsning til en konkurrencedygtig pris,

for forsikringssselskabet skal heller ikke betale for meget. Det var **Ingeniørfirmaet** **[REDACTED]**, som valgte de to tilbudsgivende firmaer. Hun kendte ikke selv firmaerne.

Det er hende, som har udarbejdet erstatningsopgørelsen. Procentsatserne er med afsæt i afskrivningstabellerne. Står der f.eks. "78" betyder det, at man erstatte med 78 % af nyværdien.

**Skønsmand** **[REDACTED]** har forklaret blandt andet, at huset vil sætte sig 10 mm på 20 år fra tidspunktet for skønserklæringen og derefter yderligere 10 mm de næste 30-50 år. Tidsangivelserne skal således ikke forstås fra husets opførelse. Det er hans vurdering ud fra erfaringer med huse på tilsvarende jord.

Han kan ikke huske, at han i byretten forklarede, at man typisk vil tage 12-16 % i risiko, men når det er gengivet sådan i byrettens dom, må det være rigtigt. Det er fortsat hans vurdering, at risikoen for denne type opgave vil være 12-16 %, der skal lægges til kostprisen. Kostprisen er den omkostning, man har til eksempelvis materialer og arbejds løn. Markedsprisen er kostprisen tillagt fortjeneste, risiko og eventuelle særforanstaltninger. Den er udtryk for, hvad ydelsen kan indkøbes til på markedet. Når han i skønserklæringen skriver "markedspris", så er han helt bevidst om, at det rent faktisk er markedsprisen, det vil sige alt inklusive. Han har ikke haft særskilte poster for fortjeneste, risiko etc., men det er indeholdt i hans kalkulationer. Hans prisestimat er udarbejdet linje for linje under de enkelte delarbejder.

Det er hans vurdering, at de totale sumpriser i de indhentede to tilbud er højere end markedsprisen. Særligt er priserne for betonarbejdet dobbelt så høje som hans vurdering af markedsprisen. El-priserne er derimod til den lave side. Han er bekendt med Erik Hørlycks bog om syn og skøn, og at en skønsmand ofte vil tiltræde to indhentede tilbud, men han ville ikke ende i en situation, hvor han ikke kunne stå inde for det, der fremgår af skønserklæringen. Han har derfor foretaget en meget grundig vurdering af prisen for beton- og murerarbejdet, og han har bl.a. spurgt nogle fagfæller i branchen. Han spurgte dem først efter, at han havde foretaget sit eget skøn, for at han ikke skulle blive påvirket af deres vurdering. Han ved ikke, hvorfor hans fagfæller har prissat forskellige poster til 0. Det kan skyldes, at den pågældende post er indregnet i nogle af de andre poster. Han kan godt se, at der er et stort prisspænd imellem de tre fagfæller på post nr. B.6. Han bad fagfællerne om at afgive et rimeligt tilbud ud fra den forudsætning, at de gerne ville vinde opgaven. Det skulle ikke være et minutiøst gennemgået tilbud.

Han kan vedstå, at den projekterede efterfundering ikke medfører en forlænget levetid i forhold til den situation, hvor ejendommen oprindeligt havde været

funderet korrekt. Betonarbejdet udgør således ikke nogen forbedring. Tømmerarbejdet er ikke levetidsforlængende med undtagelse af det nye gulv, som selvfølgelig har en længere levetid end det gamle gulv. Levetiden på et gulv afhænger af materialet. På billedet i sagen ligner det gamle gulv et typisk parketgulv i massivt træ, som har en lang levetid. Hans supplerende bemærkninger til skønserklæringen af 13. juli 2022 skal forstås sådan, at beløbet på 835.000 er prisen på hele entreprisen fratrukket udgiften til betonarbejdet. Der er ikke en øget værdi i eksempelvis byggestyring, så det er ikke rigtigt, at de 835.000 kr. er en øget værdi. Man må se på de enkelte poster, om der er tale om en forbedring, således som han forklarede i byretten.

Den samlede reparationsperiode vil efter hans vurdering være 3-6 måneder og mest sandsynligt omkring fire en halv måned. Man kan ikke bo i ejendommen, mens udbedringerne står på.

### Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår opgørelsen af [Indstævnte]'s krav mod [Appellanten] som bygnings-sagkyndig i anledning af, at [Indstævnte] som ejerskifteforsikringsselskab har betalt erstatning til ejeren af ejendommen [redacted], hvor [Appellanten] har udarbejdet tilstandsrapport. Der skal herunder tages stilling til, om der ved opgørelsen af kravet skal foretages fradrag efter princippet om nyt-for-gammelt. Ansvarsgrundlaget er ikke bestridt.

Efter bevisførelsen, herunder de afgivne skønserklæringer sammenholdt med de af [Ingeniørfirmaet] indhentede tilbud og skønsmand [redacted] forklaring, finder landsretten, at der ved opgørelsen af kravet vedrørende afhjælpningsudgifter må tages udgangspunkt i skønsmand [redacted] skønserklæringer, hvor det af svaret på spørgsmål SS 5 fremgår, at markedsprisen for de nødvendige afhjælpningsarbejder er vurderet til samlet 1.339.000 kr. ekskl. moms og 1.673.750 kr. inkl. moms.

Spørgsmålet er herefter, om der skal foretages fradrag efter princippet om nyt-for-gammelt, når [Indstævnte] har udbetalt erstatning efter reglerne i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorefter erstatningen beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af bilag 2, hvor erstatningen beregnes efter de i bilaget indeholdte afskrivningstabeller.

Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 om ændring af blandt andet lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. blev der gennemført 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 loven, jf. lovforslag nr. L 89 af 2. december 2010, pkt. 5.1.7. og betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, side 157-159, 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 enkelt tilfælde. For så vidt angår ejerskifteforsikringsselskabets krav over for en bygningssagkyndig i anledning af udbetalt erstatning til ejendommens køber, fremgår det, at ejerskifteforsikringsselskabet ikke skal kunne opnå en bedre retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige, og at det således forudsættes, at et ejerskifteforsikringsselskab 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, 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 opgørelsen af **Indstævnte**'s krav mod **Appellanten** må tages højde for fradrag i erstatningsbeløbet efter princippet om nyt-for-gammelt.

Efter skønsmand **[redacted]** erklæringer og forklaring er der for så vidt angår posterne entreprisstyring/byggeplads, beton- og murerarbejde og afsluttende arbejder ikke grundlag for fradrag efter princippet om nyt-for-gammelt.

For så vidt angår posterne vvs-arbejder, el-arbejder og malerarbejder har **Indstævnte** for det tilfælde, at princippet om nyt-for-gammelt finder anvendelse, anerkendt fradrag for forlænget levetid på henholdsvis 50 % for vvs-arbejder, 60 % for el-arbejder og 80 % for malerarbejder. Posten "Tømrer" omfatter bl.a. nyt parketgulv, der ligeledes giver grundlag for et skønsmæssigt fradrag efter princippet om nyt-for-gammelt. Efter en samlet vurdering af posterne tømrer-, vvs-, el- og malerarbejder finder landsretten, at disse fire poster samlet skønsmæssigt skal fratrækkes 250.000 kr. ekskl. moms svarende til 312.500 kr. inkl. moms efter princippet om nyt-for-gammelt.

På den baggrund fastsættes [Indstævnte] ' krav vedrørende erstatning for afhjælpningsudgifter herefter til 1.361.250 kr. inkl. moms.

Efter oplysningerne om forløbet med isoleret bevisoptagelse og [Tidligere ansats] forklaring om genhusningsudgifterne, herunder forklaringen om prisen for beboelsesvogne, finder landsretten, at [Indstævnte] har krav på betaling af udgifter til genhusning i 18 måneder á 12.000 kr., i alt 216.000 kr. som påstået.

Landsretten tiltræder af de grunde, der er anført af byretten, at der ikke er grundlag for at tage [Indstævnte] ' påstand om betaling af 19.000 kr. vedrørende flytteudgifter til følge.

Efter det anførte udgør [Indstævnte] ' krav samlet 1.577.250 kr. Da [Appellanten] har betalt 686.162,50 kr., skal [Appellanten] herefter betale 891.087,50 kr. med procesrente fra sagens anlæg til [Indstævnte] .

Efter sagens udfald stadfæstes byrettens afgørelse om sagsomkostninger, og ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.

#### THI KENDES FOR RET:

[Appellanten] skal inden 14 dage til [Indstævnte] betale 891.087,50 kr. med procesrente fra den 14. oktober 2021.

Byrettens afgørelse om sagsomkostninger stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.

Publiceret til portalen d. 12-01-2026 kl. 10:01

Modtagere: Appellant [REDACTED], Indstævnte [REDACTED]