VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 17. november 2026

Sag BS-13989/2024-VLR
(6. afdeling)

[Ejerskifteforsikringsselskabet]
(advokat Lars Høj Andersson)

mod

[Den bygningssagkyndige]
(advokat Bente Ernfred Götzsche)

Retten i Randers har den 8. marts 2024 afsagt dom i 1. instans (sag BS-12983/2023-RAN).

Landsdommerne Malene Værum Westmark, Astrid Bøgh og Henrik Skovgaard-Petersen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande
Appellanten, [Ejerskifteforsikringsselskabet], har nedlagt endelig påstand om, at indstævnte, [Den bygningssagkyndige], skal betale 475.250 kr. med procesrente fra sagens anlæg den 9. marts 2023.

[Den bygningssagkyndige] har påstået frifindelse mod betaling af 8.000 kr., subsidiært 24.200 kr., med tillæg af procesrente fra sagens anlæg den 9. marts 2023 for så vidt angår utæthederne i tagdugen og i øvrigt stadfæstelse af byrettens dom.

Supplerende sagsfremstilling

[Den bygningssagkyndige] har for landsretten anerkendt at have handlet ansvarspådragende ved ikke at have noteret standen på tagdugen i tilstandsrapporten.

Det er oplyst, at byrettens dom ikke er opfyldt.

Der er for landsretten indhentet udtalelse af 2. december 2024 fra F&P's Responsumudvalg. Af udtalelsen fremgår blandt andet følgende:

> "**Svar i responsumsag 5.1-3599**
> Ved e-mail af 24. september 2024 er Responsumudvalget blevet bedt om at besvare to spørgsmål om ejerskifteforsikringsselskabernes praksis vedrørende anvendelse af afskrivningstabellerne.
>
> Responsumudvalget sender hermed svar på spørgsmålene.
>
> …
>
> **Spørgsmål B**
> Responsumudvalget bedes med baggrund i overvejelserne i forbindelse med udarbejdelse af betænkning om huseftersynsordningen – betænkning nr.1520, jf. overvejelserne s. 159, pkt. 4.6.2.8.3. hvoraf fremgår, at
>
> > *"For så vidt angår forholdet mellem på den ene side den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab og på den anden side det ejerskifteforsikringsselskab, som har udbetalt erstatning til ejendommens køber, forudsætter udvalget endvidere, at ejerskifteforsikringsselskabet ikke skal kunne opnå en bedre retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over den bygningssagkyndig. Et ejerskifteforsikringsselskab vil således ikke i tilfælde, hvor selskabet i henhold til en afskrivningstabel har udbetalt en højere erstatning til ejendommens køber, end en individuel konkret vurdering af bygningsdelens levetid ellers ville have berettiget køberen til, kunne gøre et regreskrav gældende over for de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab svarende til den fulde erstatning, men alene et krav svarende til, hvad ejendommens køber selv kunne have gjort glædende over den bygningssagkyndige. I modsat fald ville det blive de bygningssagkyndige, som kom til at betale for indførelsen af afskrivningstabeller (min fremhævning)."*
>
> oplyse, med henvisning til bemærkningen om, at "*I modsat fald ville det blive de bygningssagkyndige, som kom til at betale for indførelsen af afskrivningstabeller*", om det er ejerskifteforsikringsselskabernes praksis at rette et nyværdikrav eller et dagsværdikrav mod en bygningssagkyndig, såfremt der er handlet ansvarspådragende af en bygningssagkyndige ved ikke at beskrive en bygningsdel, der ikke er nævnt i afskrivningstabellen, korrekt i tilstandsrapporten?
>
> **Svar på spørgsmål B**
> Der foreligger ikke en ensartet praksis hos ejerskifteforsikringsselskaberne. Spørgsmålet kan dermed ikke besvares."

Forklaringer
Skønsmand [A] og forhenværende skadebehandler [B] har afgivet supplerende forklaring.

Skønsmand [A] har supplerende forklaret, at når et betondæk af denne type opført i 1960'erne på et garagetag ofte ikke vil være udført efter normerne, skyldes det, at man ikke kan være sikker på, at betonen er vandtæt og lever op til bestemte krav for det såkaldte vand/cement-tal. Det vil typisk være tilfældet, hvis betonen er blandet på stedet med blandemaskine og eventuelt er udført som selvbyg. Armeringen ligger forkert og er ikke omsluttet af beton, ligesom der ikke er lagt langsgående, men kun tværgående armering. Det kan tyde på, at arbejdet ikke er udført af en professionel. Til forskel fra et garagetag vil normerne for et tag over beboelse normalt være overholdt, da tegningerne skal indsendes og godkendes.

Han kan ikke udtale sig præcist om vandindtrængningens betydning for tæringen af jernet, idet han ikke ved, hvor tætte revnerne er i dækket. Betydningen afhænger også meget af brugen af dækket. Hvis der er blevet saltet, vil der være kraftigere tæring, da korrosionen af betonen i så fald øges. En mere præcis udtalelse kræver, at man kender historikken for brugen og ved, om der har været belægning fra starten. Det er hans vurdering, at tagdugen ikke har været der fra begyndelsen, men er kommet til senere. Indtil tagdugen er kommet på, har al nedbøren kunnet påvirke dækket, hvorimod der med tagdugen har været delvis afdækning. Det er ikke muligt at sige, om der har været vandindtrængning, før tagdugen kom på, men dette er ikke usandsynligt.

En udbedring svarende til det eksisterende dæk ville koste yderligere 24.400 kr. ekskl. moms i forhold til det beløb, der fremgår af svaret på spørgsmål 3. Hvis udbedringen blev foretaget som en tømmerkonstruktion uden isolering, ville udgiften hertil være 302.000 kr. ekskl. moms som anført i svaret på spørgsmål SS 2.

Når han i svaret på spørgsmål D i skønserklæringen har angivet, at tagdugen generelt er af god kvalitet, skyldes det, at tagdugen normalt er slidstærk og kan holde en årrække. Han vurderer ikke, at tagdugen er udtjent. Det er samlingerne og gennemføringen, der er problemet. Det er muligt at foretage udbedring ved partiel reparation. Den partielle reparation skal ske både ved stolperne og i samlingerne i dugen. Udbedringsudgiften til den partielle reparation på 8.000 kr. omfatter også udbedring af samlingerne. Hvis man udskifter betondækket, skal også hele tagdugen udskiftes.

[B] har supplerende forklaret, hun i dag er selvstændig. Det er sædvanligt at tage et policeforbehold, hvis tilstandsrapporten giver anledning til at an-

tage, at der er noget galt. Ud fra hendes kendskab til [Ejerskifteforsikringsselskabet] praksis ville det have givet anledning til et policeforbehold, hvis der i tilstandsrapporten havde været anført et rødt hus ud for garagetaget med den tekst, som skønsmanden har beskrevet i svaret på spørgsmål 4 i skønserklæringen. Et rødt hus er udtryk for kritiske skader, og et tag står først for, når der er nedbør. Forsikringsselskabet er ikke interesseret i at dække alle de følgeskader, det kan give. Når [Ejerskifteforsikringsselskabet] i denne sag ikke har taget forbehold vedrørende alle de forhold, som i tilstandsrapporten er angivet med et rødt hus, skyldes det, at der er forskel på skaderne og alvoren heraf. En skade på et tag, der er angivet med et rødt hus, er alvorlig, fordi taget er klimaskærm. Et rødt hus på en udsat konstruktion ville med sikkerhed have affødt et policeforbehold. Det er netop, hvad forsikringsselskaberne bruger tilstandsrapporterne til, idet forsikringsselskaberne ikke må sende egne taksatorer ud for at besigtige ejendommene, når der skal tegnes en ejerskifteforsikring.

Hun var medlem af en arbejdsgruppe i forbindelse med ændringen af husesynsordningen i 2012. Hun husker, at hensigten med afskrivningstabellerne var, at det skal stå klart for boligejerne, hvordan deres erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal beregnes. Drøftelserne angik forholdet mellem boligejer og ejerskifteforsikringsselskab, men ikke beregningen af det krav, som forsikringsselskabet i givet fald kan rette mod den bygningssagkyndige.

Anbringender
Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

[Ejerskifteforsikringsselskabet] har yderligere anført, at [Ejerskifteforsikringsselskabet]' krav er et krav om erstatning uden for kontrakt og derfor et direkte krav efter reglerne om springende regres. Der gælder en adgang til at rette et krav efter disse regler ved siden af adgangen til et rette et afledt krav mod den byggesagkyndige efter erstatningsansvarslovens § 22.

Bemærkningerne i betænkning nr. 1520/2010, s. 157, 2. sidste afsnit, om, at et ejerskifteforsikringsselskab, der har udbetalt erstatning til køberen, alene indtræder i de krav, køberen selv kunne have rejst over for den bygningssagkyndige, og ikke kan gøre et regreskrav gældende svarende til den fulde erstatning, hviler på en fejlagtig opfattelse, som er i strid med afgørelsen i U 2001.1910 V, der angår et direkte krav. De tilsvarende bemærkninger herom i forslag til lov om ændring af blandt andet lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovforslag nr. L 89 af 2. december 2010, pkt. 5.1.7., bør derfor ikke tillægges sædvanlig retskildemæssig værdi.

Det har været påregneligt for [Den bygningssagkyndige], at [Ejerskifteforsikringsselskabet]' tab svarer til det fulde beløb, som [Ejerskifteforsikringsselskabet] ifølge ejerskifteforsikringen er forpligtet til at taksere de dækningsberettigede skader til. Han skal

derfor betale erstatning med dette beløb. I modsat fald vil det blive forbrugerne/forsikringstagerne, der i form af præmiereguleringer kommer til at betale, selv om der findes en ansvarlig skadevolder. Dette har ikke været formålet med den etablerede ordning og findes i øvrigt ej heller rimeligt.

[Den bygningssagkyndige] har heroverfor anført, at det bestrides, at der kan fremsættes et direkte krav mod ham. Dette forudsætter, at der er udvist en betydelig grad af uagtsomhed, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Det fastholdes, at der alene er tale om et afledt krav, jf. erstatningsansvarslovens § 22.

Det bestrides, at det var påregneligt for ham, at fejl i tilstandsrapporten ville medføre et tab for [Ejerskifteforsikringsselskabet] svarende til nyværdi. Det er blandt andet ved afgørelserne gengivet i U 2026.1862 Ø og FED 2026.25 Ø fastslået, at der alene kan rejses et dagsværdikrav mod den ansvarlige bygningssagkyndige, idet der må tages højde for fradrag i erstatningsbeløbet efter princippet om nyt for gammelt.

Det bestrides, at [Ejerskifteforsikringsselskabet] ville kunne have taget et gyldigt forbehold for dækning af skaden i policen, hvis der i tilstandsrapporten havde været en bemærkning om, at der var risiko for fugtindtrængning og skade på underliggende bygningsdele.

Der kan ske partiel reparation af tagdugen, som ifølge skønserklæringen generelt er af god kvalitet, idet samlingerne dog er mangelfuldt udført under oplægningen. Udgiften til partiel reparation kan opgøres til 8.000 kr. Hvis landsretten finder, at hele tagdugen skal udskiftes, kan der alene fremsættes krav om erstatning heraf med 24.200 kr. svarende til dagsværdien.

Hvis han pålægges erstatningsansvar for skaderne på betondækket over garagen, kan omkostningerne hertil alene opgøres til 4.602 kr., som svarer til 2 % af de samlede udbedringsomkostninger på 230.100 kr., idet en udskiftning af taget på garagen ifølge skønserklæringen vil medføre en forbedring på 98 %.

Landsrettens begrundelse og resultat
Sagen angår for landsretten dels, om [Den bygningssagkyndige] kan pålægges erstatningsansvar i forhold til de konstaterede skader på betonkonstruktionen, som udgør taget på ejendommens garage, og dels fastsættelsen af størrelsen af den erstatning, som han skal betale til [Ejerskifteforsikringsselskabet].

Ansvarsgrundlag for skade på betonkonstruktion over garage
Efter bevisførelsen, herunder skønserklæringerne og skønsmandens forklaring, lægger landsretten til grund, at skaderne på betonkonstruktionen var skjult og ikke kunne konstateres ved en visuel gennemgang uden destruktive indgreb. Der kunne på tidspunkterne for [Den bygningssagkyndige] og skønsmandens

besigtigelser af loftet i garagen heller ikke konstateres forhold, som kunne indikere fugtindtrængning.

Ifølge Vejledning til huseftersyn, reviderede udgave af 29. september 2020, må den bygningssagkyndige som udgangspunkt forudsætte, at de besigtigede bygninger er opført i overensstemmelse med god skik. Det forhold, at garagen var opført i 1960'erne, kunne derfor under de foreliggende omstændigheder ikke medføre, at den bygningssagkyndige burde forudsætte, at der var risiko for, at betondækket ikke var tæt.

Det lægges efter skønsmandens erklæringer og forklaring videre til grund, at den primære årsag til den nødvendige udskiftning af betondækket var den fejlagtige konstruktion med manglende omstøbning af armeringsjern og manglende langsgående armering, og at det ikke er usandsynligt, at der også forud for oplægning af den eksisterende tagdug over garagen har været vandindtrængning, som har forårsaget tæring af armeringsjern og øget revnedannelsen i betonen. Det er derfor ikke bevist, at årsagen til skaden på betondækket, som [Ejerskifteforsikringsselskabet] har dækket via ejerforsikringen over for køber, har sammenhæng med den manglende beskrivelse af risikoen for fugtindtrængning gennem tagdugen i forbindelse med [Den bygningssagkyndige] udfærdigelse af tilstandsrapporten af 2. november 2021.

[Ejerskifteforsikringsselskabet] har herefter ikke løftet bevisbyrden for, at [Den bygningssagkyndige] er erstatningsansvarlig, og han skal derfor ikke betale for dækning af skaden på betonkonstruktionen over garagen.

Fastsættelse af erstatningsbeløb for tagdug
Efter skønsmandens erklæringer og forklaring kan tagdugen over garagen repareres for 8.000 kr. Der er efter det ovenfor anførte sammenholdt med sagens oplysninger i øvrigt ikke ført bevis for, at det på grund af [Den bygningssagkyndige] manglende oplysning i tilstandsrapporten om skader på tagdugen er nødvendigt at udskifte hele tagdugen.

[Den bygningssagkyndige] skal herefter betale 8.000 kr. med rente som påstået til [Ejerskifteforsikringsselskabet].

Selvstændig påstand
Af de grunde, som byretten har anført, og da landsretten efter de foreliggende oplysninger ikke har grundlag for at tilsidesætte byrettens skøn i forhold til det beløb, der skal tilbagebetales til [Den bygningssagkyndige] af de afholdte omkostninger ved den isolerede bevisoptagelse, tiltræder landsretten, at [Ejerskifteforsikringsselskabet] skal refundere [Den bygningssagkyndige] 46.000 kr.

Konklusion

Efter det foran anførte skal [Ejerskifteforsikringsselskabet] betale 38.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg til [Den bygningssagkyndige] .

Sagsomkostninger
Efter sagens udfald skal [Ejerskifteforsikringsselskabet] i sagsomkostninger for landsretten betale 55.000 kr. kr. til [Den bygningssagkyndige] til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at [Ejerskifteforsikringsselskabet] inden 14 dage til [Den bygningssagkyndige] skal betale 38.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 9. marts 2023.

I sagsomkostninger for landsretten skal [Ejerskifteforsikringsselskabet] inden 14 dage betale 55.000 kr. til [Den bygningssagkyndige] .

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.