



Specialeafhandling:

Direkte krav – ejerskifteforsikringsselskabets nyværdi- krav mod en beskikket bygningssagkyndig

Fagområde: Specialiseret erstatningsret	
Problemformulering: Kan et ejerskifteforsikringsselskab rette et selvstændigt, direkte erstatningskrav mod en beskikket bygningssagkyndig baseret på deliktsregelsættet, og hvilken betydning har huseftersynsordningen og minimumsbekendtgørelsen af 2012 for ansvarsgrundlaget og erstatningsudmålingen? Vil et sådant krav medføre en skærpe af den bygningssagkyndiges professionsansvar?	
Navn	KU-brugernavn
Rasmus Lauridsen	msf907
Vejleder: Vibe Ulfbeck	Antal tegn: 139.719 ekskl. mellemrum
Må benyttes på Det Kongelige Bibliotek (sæt kryds).	
Må ikke benyttes på Det Kongelige Bibliotek (sæt kryds).	X
Studerende på Cand. soc i jura (sæt kryds)	
Studerende på Cand. jur (sæt kryds)	X
Afleveringsdato: 27. maj 2026	Karakter:

Abstract

This thesis studies whether a change of ownership insurer under the Danish Home Inspection Scheme can pursue an independent tort claim against a building surveyor for errors within the statutory condition report, and whether the reform of the scheme in 2012 has increased the surveyor's liability.

Conceptually, the issue lies within third-party professional liability, where statutory reports are designed to be relied upon by a limited and identifiable circle, the principle: privity of contracts, may yield to tort duties. This thesis concludes that the insurer has a legally protected interest, as the report directly regulates coverage under the insurance and channels risk and information between seller, buyer and insurer.

Earlier legal judgements and theory provide a clear practice for loss assessment. Supreme Court judgements on purchasers' claims requires new-for-old deductions, so damages are assessed at fair valuation regarding lifetime and condition. A 2001 High Court judgement accepted an insurer to have a direct claim in tort against the building surveyor but left the measures of loss unresolved.

Recent case law has made the question contentious. Several District Courts accepted tort claims, whereas the High Court has treated insurers' claims as derivative under section 22(1) of the Liability for Damages Act without squarely deciding the pleaded tort-claim argument. With no Supreme Court judgement, the legal question remains unsettled.

Insurers increasingly plead replacement-value rather than fair value, thereby eliminating depreciation. The thesis finds that this does not functionally expand the surveyor's material scope of liability but risks displacing the schemes' intended risk allocation. Especially after 2012, when statutory depreciation tables structured the insurer's own indemnity leaving its coverage exposed for replacement-value for specific building components potentially without the possibility of making a claim against the surveyor.

Two models are studied: (i) an unrestricted direct claim, and (ii) a functional hybrid. The thesis recognises a direct tort claim but rejects replacement-value quantification. Drawing on Vibe Ulfbeck's *The relativity of contracts*¹, and the account of how a tort claim may be used to circumvent contractual or presumed allocations of risks, the thesis adopts this intermediary approach. On this view, the courts may recognise mixed forms of liability which are formally tortious yet functionally constrained by the risk allocation that governs the underlying bond. The thesis therefore proposes a hybrid model: allow the direct claim yet adjust damages to mirror the purchasers' position, thereby preserving the scheme's rationale.

¹ Vibe Ulfbeck: *Kontraktens relativitet* (2000).

Indholdsfortegnelse

ABSTRACT	2
INDHOLDSFORTEGNELSE.....	3
1. PROJEKTETS RAMME.....	5
1.1. INDLEDNING	5
1.2. PROBLEMFORMULERING.....	5
1.3. AFGRÆNSNING	6
1.4. METODE OG ANVENDTE RETSKILDER.....	7
2. RETLIG RAMME	9
2.1. HUSEFTERSYNSORDNINGEN.....	9
2.1.1. <i>Betænkningen af 2010</i>	10
2.1.2. <i>Revision af huseftersynsordningen</i>	11
2.2. PROFESSIONSANSVARET	12
2.2.1. <i>Kort om culpa</i>	13
2.2.2. <i>Generelt om professionsansvaret</i>	13
2.2.3. <i>Bygningssagkyndiges opdrag og ansvar</i>	15
2.3. DIREKTE KRAV - ANSVAR OVER FOR TREDJEMAND	15
2.3.1. <i>Terminologi</i>	15
2.3.2. <i>Relativitetsprincippet</i>	16
2.3.3. <i>Ansvar over for tredjemand inden for professionsområderne</i>	17
2.3.4. <i>Sammenfattende</i>	22
2.4. ERSTATNINGSRETLIGE GRUNDPRINCIPPER	23
2.4.1. <i>Nyt-for-gammelt</i>	23
2.4.2. <i>Forsikringsaftalelovens §§ 37 og 39</i>	24
2.4.3. <i>Afledt krav og EAL § 22</i>	25
3. RETSPRAKSIS FORUD FOR REVISIONEN OG OM GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER.....	27
3.1. ERSTATNINGSUDMÅLINGEN.....	27
3.1.1. <i>UfR 1986.853 H</i>	27
3.1.2. <i>UfR 2000.1248 V</i>	28
3.1.3. <i>UfR 2002.319 H</i>	29
3.1.4. <i>Sammenfattende</i>	30

3.2.	KRAVETS KVALIFIKATION	31
3.2.1.	<i>UfR 2001.1910 V</i>	31
3.2.2.	<i>FED2020.238 Ø</i>	33
4.	NYLIG RETSPRAKSIS OM DIREKTE KRAV	36
4.1.	RETTEEN I RANDERS' DOM AF 8. MARTS 2024	36
4.2.	<i>FED2026.25 Ø</i>	38
4.3.	<i>UfR 2026.1862 Ø</i>	41
4.4.	SAMMENFATTENDE	43
5.	KRAVETS KVALIFIKATION	44
5.1.	AFLEDT KRAV I MEDFØR AF EAL § 22, STK. 1	44
5.2.	DIREKTE KRAV BASERET PÅ DELIKTSREGELSÆTTET	46
5.2.1.	<i>Huseftersynsordningens struktur</i>	46
5.2.2.	<i>Analogi til øvrige professionsansvarsområder</i>	49
5.2.3.	<i>Flodbølgehensyn</i>	50
5.2.4.	<i>Sammenfattende</i>	51
6.	ANSVARSNORMEN OG ERSTATNINGSUDMÅLINGEN	53
6.1.	HYPOTESE (1) – KRAVET ER ET DIREKTE KRAV	53
6.1.1.	<i>Indebærer et direkte krav, at ansvarsnormen for en bygningssagkyndig skærpes?</i>	53
6.1.2.	<i>Uagtsomhedsgraden som tærskel eller vurderingsmoment ved direkte krav</i>	55
6.1.3.	<i>Økonomiske konsekvenser ved et direkte krav fsva. forsikringspræmie</i>	57
6.1.4.	<i>Delkonklusion</i>	58
6.2.	HYPOTESE (2) – HYBRIDMODEL, EN AUTONOM ANSVARSFORM	59
6.2.1.	<i>Det metodiske udgangspunkt</i>	59
6.2.2.	<i>Kernen i den funktionelle tilgang</i>	61
6.2.3.	<i>Hybrid model</i>	62
6.2.4.	<i>Metodisk forbehold (Bryde Andersens kritik)</i>	67
6.2.5.	<i>Betydelig grad af uagtsomhed</i>	68
6.2.6.	<i>Delkonklusion</i>	69
7.	KONKLUSION	71
	LITTERATURLISTE	73

1. Projektets ramme

1.1. Indledning

Handel med fast ejendom udgør for de fleste privatpersoner nogle af livets største økonomiske dispositioner.

Af hensyn til forbrugerbeskyttelsen har lovgiver gennem en årrække etableret et omfattende regelsæt, hvori huseftersynsordningen indtager en central plads vedrørende mangler ved fast ejendom. Ordningen bygger på et samspil mellem rapporter og køberens mulighed for at sikre sig ved en ejerskifteforsikring.

Huseftersynsordningen blev indført i kølvandet på, at domstolene var betydeligt belastet af civilretlige tvister om mangler ved fast ejendom. Lovgiver valgte på den baggrund i vidt omfang at gøre det til et forsikringsanliggende med henblik på dels at aflaste domstolene dels at sikre forbrugerne.²

Ordningen er imidlertid ikke statisk. Ved revisionen i 2012 blev der ved ændringer af minimumsbekendtgørelsen fastsat nærmere krav til forsikringsselskabernes dækningsomfang og erstatningsopgørelse. Et centralt element var indførelsen af afskrivningstabellerne, hvorefter erstatningen i visse tilfælde opgøres til dagsværdi og i andre tilfælde til nyværdi.

Udviklingen har i de senere år givet anledning til nye, principielle retlige spørgsmål. Forsikringsselskaberne har i stigende grad gjort gældende, at regreskrav mod den bygningssagkyndige bør opgøres i overensstemmelse med skadesudbetalingen, herunder nyværdi. Dette indebærer, at den bygningssagkyndige potentielt pålægges et ansvar, som rækker videre end det almindelige erstatningsretlige udgangspunkt om opgørelse til dagsværdi. Til støtte herfor har selskaberne gjort gældende at have et selvstændigt, direkte krav mod den bygningssagkyndige.

Spørgsmålet om sådanne kravs berettigelse er endnu ikke fastslået i retspraksis. Afhandlingen har derfor til formål at analysere, om og i hvilket omfang forsikringsselskaberne kan støtte ret på et sådant krav. Analysen forankres i centrale erstatningsretlige emner, herunder professionsansvar, tabsopgørelse, berigelsesbetragtninger, samt samspillet mellem forsikrings- og erstatningsret.

1.2. Problemformulering

På ovenstående baggrund er det interessant at undersøge, hvilken mulighed ejerskifteforsikringsselskabet har for at rette et direkte krav mod den bygningssagkyndige, og hvorvidt konsekvenserne heraf vil indebære en

² Jytte Holm-Larsen og Lene Dahl Jacobsen: Ejerskifteforsikringer i praksis (2004), side 9.

ændring af den lovbestemte huseftersynsordning. Afhandlingens formål kan opsummeres i følgende problemformulering:

Kan et ejerskifteforsikringsselskab rette et selvstændigt, direkte erstatningskrav mod en beskikket bygningssagkyndig baseret på deliktsregelsættet, og hvilken betydning har huseftersynsordningen og minimumsbekendtgørelsen af 2012 for ansvarsgrundlaget og erstatningsudmålingen? Vil et sådant krav medføre en skærpelse af den bygningssagkyndiges professionsansvar?

1.3. Afgrænsning

Afhandlingens formål er at analysere og fastlægge gældende ret vedrørende et ejerskifteforsikringsselskabs adgang til at støtte ret på et selvstændigt, direkte krav baseret på deliktsregelsættet mod en beskikket bygningssagkyndig.

Afhandlingen vil alene indeholde en undersøgelse af det direkte krav for fejl og mangler i en tilstandsrapport udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig som led i huseftersynsordningen. Andre dele af ordningen, herunder elinstallationsrapporten, og erstatningsansvar uden for ordningen behandles af omfangsmæssige hensyn ikke nærmere. En generel forsikringsretlig analyse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang samt spørgsmål om risikooplysninger ved indtegnning mv. berøres af samme årsag ikke.

Afhandlingen forudsætter, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende efter en professionsansvarsnorm. Ansvarsnormens nærmere indhold behandles overordnet i afhandlingen, hvorimod muligheden for at begrænse ansvaret gennem tilskæring af opgaven og ansvarsnormen mere dybdegående ikke vil være genstand for nærmere undersøgelse.

En undersøgelse af muligheden for at rette et direkte krav, vil naturligvis nødvendiggøre inddragelse af relativitetsprincippet og konkurrencelæren. En analyse af konsekvenserne vil desuden kræve inddragelse af bl.a. erstatningsretlige tabsopgørelsesprincipper, herunder fradrag for en økonomisk fordel.

Forsikringsselskabets mulighed for at rejse et regreskrav ved indtræden i køberens retsstilling efter EAL § 22, stk. 1, jf. LFFE § 3, stk. 1, anses for fastslået i retspraksis, og behandles ikke selvstændigt. Herudover vil de almindelige obligationsretlige principper om subrogation ikke være genstand for nærmere undersøgelse. Subrogationsbetragtninger inddrages alene som fortolkningsbidrag i argumentationen vedrørende et direkte krav samt konsekvenserne heraf.

Emnet giver anledning til at drage paralleller til rådgiveransvaret, herunder revisor- og advokatansvar, i diskussionen af, om en bygningssagkyndig som professionel aktør kan ifalde ansvar over for en udenforstående

tredjemand. Da det i dansk ret er fastslået, at revisor- og advokatprofessionen kan ifalde ansvar over for tredjemand, undersøges dette imidlertid ikke nærmere.

Emnet giver tillige anledning til flere procesretlige problemstillinger, herunder betragtninger om retskildeværdi, forhandlings- og dispositionsprincippet, der af omfangsmæssige årsager ikke behandles nærmere. Dispositionsprincippet inddrages dog som analysebidrag ved analyse af retspraksis.

Princippet om kreditors ligestilling i konkurssituationer anvendes ofte som argument imod tilladelsen af et direkte krav. Eventuelle begrænsninger som dette princip vil kunne indebære for adgangen til at rette et direkte krav, vil ikke blive behandlet nærmere i afhandlingen.

1.4. Metode og anvendte retskilder

Afhandlingens problemformulering placerer sig i krydsfeltet mellem erstatnings- og forsikringsret og er offentligretlig reguleret ved en lovbestemt ordning. Metodevalget afspejler derfor både behovet for en retsdogmatisk fastlæggelse af gældende ret og behovet for at vurdere, hvorvidt en sådan retsstilling kan indpasses i ordningen.

Afhandlingen er som følge heraf opbygget i to overordnede led: (i) retsdogmatisk analyse af gældende ret (de lege lata) ved fortolkning af relevante retskilder samt en analyse af konsekvenserne heraf, og (ii) en retspolitisk diskussion (de lege ferenda), hvor retsstillingens hensigtsmæssighed diskuteres med udgangspunkt i huseftersynsordningens formål og de bagvedliggende hensyn.

Gældende ret udledes gennem en analyse af lovgivning, forarbejder, administrativ regulering, retspraksis og juridisk teori i overensstemmelse med den traditionelle retskildelære.³ Lovgivning og tilhørende forarbejder tillægges stor retskildeværdi som primære, autoritative retskilder, herunder særligt lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. og forarbejderne hertil. Hertil vil erstatningsansvarslovens § 22 og relevante bestemmelser i forsikringsaftaleloven, hvori almindelige obligationsretlige principper er kodificeret, blive inddraget i det omfang de bidrager til besvarelse af problemformuleringen.

Da huseftersynsordningen hviler på et samspil mellem lovgivning og administrative forskrifter, inddrages endvidere bekendtgørelser, navnlig minimumsbekendtgørelsen. Til belysning af lovgivers hensigt og baggrunden for revisionen i 2012 inddrages desuden den kommissionsbetænkning, der lå til grund for revisionen.

Ved fortolkning anvendes de almindelige fortolkningsprincipper, navnlig ordlyds- og formålsfortolkning. Eftersom ordningen er offentligretligt reguleret, tillægges særligt ordningens formål og dens strukturelle opbyg-

³ Peter Blume: Retssystemet og juridisk metode (2011), side 66, Jens Evald: Juridisk teori, metode og videnskab (2020), side 15 og Alf Ross: Ret og Retfærdighed (1953), side 90.

ning vægt som led i udfyldning, hvor retskilderne ikke giver et entydigt svar. Ved kollision mellem flere lovregler anvendes almindelige principper som *lex superior* og *lex specialis*.

Retspraksis inddrages som centralt grundlag, men det anerkendes, at praksis om problemstillingen er begrænset og nyligt afsagt, ligesom Højesteret endnu ikke har haft anledning til at forholde sig til spørgsmålet. Som følge heraf analyseres retspraksis detaljeret bl.a. ved inddragelse af underinstansernes præmisser. Analysen foretages kritisk under hensyntagen til, at en dom er bundet op på konkrete faktuelle omstændigheder og procesretlige principper såsom dispositions- og forhandlingsprincippet. Ved divergerende praksis afvejes retskilderne ud fra præjudikatsværdi, hvor Højesterets praksis tillægges størst vægt. I relation til erstatningsudmåling inddrages bl.a. UfR 1986.853 H og UfR 2002.319 H, der bekræfter princippet om nyt-for-gammelt.

Den juridiske litteratur inddrages særligt, hvor retspraksis er sparsom eller reguleringen fragmentarisk. Dette sker med en bevidsthed om litteraturens lavere retskildeværdi. Litteraturen kan imidlertid belyse hensyn og principperne bag en retsstilling, hvor øvrige retskilder ikke giver en eksplicit begrundelse, samt bidrage til udfyldning og analytiske momenter, hvor der ikke er taget stilling til retstilstanden.

Kernen i afhandlingens afsnit 2 og 3 er principperne bag erstatningsudmåling samt grundlaget for kvalifikationen af et krav. Afsnit 4 og 5 fokuserer på, om et ejerskifteforsikringsselskab kan gøre et selvstændigt direkte krav gældende mod en bygningssagkyndig. Analysen tager afsæt i nyere retspraksis, herunder Retten i Randers' dom af 8. marts 2024 samt FED 2026.25 Ø og UfR 2026.1862 Ø, hvor forsikringsselskaberne bl.a. har forsøgt at rejse krav baseret på en nyværdiopgørelse.⁴ Da Højesteret ikke har taget stilling til spørgsmålet, og litteraturen ikke har behandlet dette, anvendes litteraturens udlægning af mulighederne for et direkte krav og analogislutninger til de øvrige professionsansvarsområder med et eksplorativt sigte i diskussionen.

Afhandlingens afsnit 6 belyser de retlige konsekvenser af den retsdogmatiske udledning. Særligt afsnit 6.2 er udtryk for de lege ferenda og anvender den retspolitiske metode, idet den retsdogmatiske konklusion kan indebære en forskydning af den risiko, som lovgiver har placeret ved den lovbestemte ordning. Afhandlingen afrundes med en konklusion, der sammenfatter undersøgelsens resultater og adskiller de retsdogmatiske og retspolitiske overvejelser.

⁴ Det er i øvrigt en fravigelse fra tidligere praksis i forsikringsbranchen. Ejerskifteforsikringsselskaberne har historisk rettet krav mod de bygningssagkyndige baseret på en dagsværdiopgørelse, jf. bl.a. Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 16.

2. Retlig ramme

Nærværende afsnit har til formål at redegøre for de analytiske holdepunkter, som senere anvendes i analysen af, hvornår en bygningssagkyndig kan ifalde ansvar over for ejerskifteforsikringsselskabet⁵, samt hvilke kriterier der måtte være relevante herfor. Afsnittet har herudover til hensigt at udlede en systematik, der kan anvendes i den efterfølgende analyse og diskussion af gældende ret og de lege ferenda.

2.1. Huseftersynsordningen

Retsområdet for mangler ved fast ejendom har tidligere været ulovreguleret, bl.a. da købeloven ikke finder anvendelse på køb og salg af fast ejendom.⁶

Efterfølgende er området (delvist) blevet reguleret ved lov, herunder ved Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (LFFE), der finder anvendelse på aftaler om køb af fast ejendom, forudsat at ejendommen hovedsageligt anvendes til eller er bestemt til beboelse.⁷

Lovens kapitel 2-4 indeholder bl.a. regulering af fortrydelsesret for købere af fast ejendom, mens kapitel 1 angår tilstandsrapport m.v. samt ejerskifteforsikring. Sidstnævnte kapitel benævnes i praksis også: *huseftersynsordningen*. Som et centralt led i ordningen udarbejdes en tilstandsrapport for den pågældende ejendom. Tilstandsrapporten udformes af en beskikket bygningssagkyndig på baggrund af en systematisk, visuel gennemgang af ejendommen i overensstemmelse med Huseftersynsbekendtgørelsen.⁸

Hensynene bag huseftersynsordningen var bl.a., at nedbringe mængden af civilretlige tvister mellem sælger og køber vedrørende mangler ved fast ejendom, og at sikre forbrugerbeskyttelse.⁹ Ordningen forudsætter bl.a., at køberen modtager behørig information fra sælger om muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring. Fremlægger sælgeren et tilbud på ejerskifteforsikring, skal sælgeren desuden aftaleretligt forpligte sig til at betale mindst halvdelen af den samlede præmie for forsikringen.¹⁰

⁵ Herefter benævnt forsikringsselskabet.

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 1853 af 24. september 2021 om køb § 1, stk. 2 og *Jytte Holm-Larsen og Lene Dahl Jacobsen: Ejerskifteforsikringer i praksis* (2004), side 9.

⁷ Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 1, stk. 1.

⁸ Det følger af LFFE § 4, stk. 1, at den bygningssagkyndige skal være beskikket, og at alene tilstandsrapporter udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig kan have de af huseftersynsordningen følgende retsvirkninger. Herudover følger det af samme lovs § 2 a, stk. 2, at Erhvervs- og vækstministeren kan fastsætte regler om tilstandsrapportens udarbejdelse. Med hjemmel i sidstnævnte er udstedt bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.

⁹ Lovforslag som fremsat L 218 af 6. april 1995 om forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., pkt. 1 om de almindelige bemærkninger til lovforslaget og pkt. 3.2 om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer.

¹⁰ Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 1 og stk. 3

Forsikringsaftalen indgås i sidste ende mellem køberen af ejendommen og forsikringsselskabet, jf. bl.a. formuleringen af LFFE § 5, stk. 1, nr. 1: *"på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen (...)"*. Forsikringen dækker skader på ejendommen, som enten ikke er anført i tilstandsrapporten eller er klart forkert beskrevet heri.¹¹

Køberen kan herefter ikke over for sælgeren påberåbe sig eventuelle fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten.¹² I stedet kan køberen rejse krav om skadeserstatning mod den bygningssagkyndige, der har udarbejdet rapporten.¹³

Ejerskifteforsikringen adskiller sig fra øvrige forsikringstyper ved, at der for forsikringen gælder bindende regler om dækningsomfanget. Derfor er det enkelte forsikringsselskab ikke frit stillet til at udforme forsikringsvilkårene for forsikringen, men skal i højere grad tilbyde et produkt, der er overensstemmende med den lovregulerede ordning.¹⁴

2.1.1. Betænkningen af 2010

I begyndelsen af 2006 blev offentliggjort en rapport om funktionen af daværende huseftersynsordning. Konklusionerne i denne foranledigede flere interessenter til at opfordre Justitsministeriet til at tage initiativ til en evaluering af ordningen, der på dette tidspunkt havde været i kraft siden 1996.

Opfordringerne mandede ud i, at der senere samme år blev nedsat et udvalg, hvis kommissorium bestod i at undersøge, hvorvidt ordningen var indrettet hensigtsmæssigt og fungerede tilfredsstillende i praksis.¹⁵ Udvalget afgav i juni 2010 betænkning om huseftersynsordningen (herefter omtalt *"Betænkningen"*).¹⁶

Betænkningen tog udgangspunkt i den dagældende bekendtgørelse om ejerskifteforsikringens dækningsomfang fra 2000, og ikke den nugældende bekendtgørelse fra 2012.¹⁷ Efter bekendtgørelsen fra 2000 skulle erstatningen som udgangspunkt fastsættes til nyværdi. Var den skaderamte bygningsdel imidlertid forringet med

¹¹ Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 5, stk. 1, nr. 1, litra a)

¹² Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 1, 2. pkt.

¹³ Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 3, stk. 1, 1. pkt.

¹⁴ H.P. Rosenmeier: *Mangler ved fast ejendom* (2018), side 101.

¹⁵ Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 1.1.

¹⁶ Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen. For afhandlingen er formålet alene at fremhæve en mindre del af udvalgets overvejelser, der i lyset af afhandlingens problemformulering er relevante for analysen af gældende ret. Fokus rettes derfor mod udvalgets overvejelser i afsnit 4, nærmere bestemt afsnit 4.6.2.8, angående ejerskifteforsikringsselskabernes erstatningsopgørelse og anvendelsen af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.

¹⁷ Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. henholdsvis bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

mere end 30 pct. som følge af slid og ælde, kunne erstatningen nedskrives i overensstemmelse hermed.¹⁸ Udvalget konstaterede en betydelig forbrugeropbakning til en udvidelse af dækningsomfanget og undersøgte derfor alternative modeller.¹⁹ Forsikring og Pension foreslog bl.a. at ophæve den såkaldte 30 pct.-regel og i stedet anvende bindende afskrivningstabeller.²⁰

Udvalget fremhævede, at en sådan ændring ikke burde påvirke forholdet mellem den bygningssagkyndige og køberen. Køberen skulle fortsat kunne fremsætte krav om skadeserstatning mod den bygningssagkyndige, hvor køberen led et tab som følge af fejlagtige eller ikke fyldestgørende oplysninger i tilstandsrapporten.²¹ I relation til regresforholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige anførte udvalget:

*"(...) ejerskifteforsikringselskab (...) [skal, red.] ikke i tilfælde, hvor selskabet i henhold til en afskrivningstabel har udbetalt en højere erstatning til ejendommens køber, end en individuel konkret vurdering af bygningssagkyndiges ansvarsforsikringselskab svarende til den fulde erstatning, men alene et krav svarende til, hvad ejendommens køber selv kunne have gjort gældende over den bygningssagkyndige. I modsat fald ville det blive de bygningssagkyndige, som kom til at betale for indførelsen af afskrivningstabeller."*²²

Udvalget synes ved denne formulering at have forholdt sig til konsekvenserne ved indførelsen af afskrivningstabellerne i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige, ved at anføre, at den bygningssagkyndige ikke vil skulle komme til at bære den økonomiske risiko for indførelsen heraf.

Disse overvejelser udgør en vigtig del af den historiske forståelse for reguleringen af erstatningsopgørelsen, der behandles senere i afhandlingen.

2.1.2. Revision af huseftersynsordningen

Forslaget til revisionen af huseftersynsordningen byggede i vidt omfang på de analyser og anbefalinger, som fremgik af Betænkningen.²³ Lovforslaget lagde bl.a. op til en række administrative ændringer, herunder den

¹⁸ Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bilag, nr. 6.

¹⁹ Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen, side 68.

²⁰ Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen, side 153-154.

²¹ Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen, side 158-159.

²² Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen, side 159.

²³ Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 1.1.

af udvalget foreslåede reform af dækningsomfanget ved indførelse af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.²⁴

Af lovforslagets bemærkninger fremgik det, at udvalget ikke fandt anledning til at ændre det metodiske grundlag for den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang.²⁵ Den bygningssagkyndiges opdrag vedrørende den visuelle bygningsgennemgang, blev således ikke ændret i forbindelse med revisionen.

I lovforslaget blev udvalgets overvejelse om, at reformen ikke skulle medføre en ændret retstilstand i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige, gentaget:

”Det forudsættes således, 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 bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab svarende til den fulde erstatning.”²⁶

Lovgiver tilsluttede sig således udvalgets grundlæggende forudsætning om, at forsikringsselskabet i forbindelse med et regreskrav, ikke måtte kunne opnå en gunstigere position, end den køber selv ville have haft mod den bygningssagkyndige. Med andre ord, var lovgiver opmærksom på, at der potentielt kunne bestå en forskel i forsikringsselskabets dækningsforpligtelse over for dets forsikringstager, og det regreskrav, der kunne rejses mod den bygningssagkyndige efter det almindelige obligationsretlige indtrædelsesprincip.

Det skal fremhæves, at udvalgets bemærkning om, at den bygningssagkyndige ikke skulle betale for indførelsen af afskrivningstabellerne, ikke blev indskrevet i lovforslaget.

Ved lovforslagets vedtagelse blev de administrative forskrifter ændret ved, at den dagældende minimumsbekendtgørelse af 2000 blev erstattet med en revideret bekendtgørelse, hvor afskrivningstabellerne var vedlagt. Det blev heri bestemt, at hvor en bygningsdel ikke fremgik af afskrivningstabellen, skulle skadeserstatningen opgøres til nyværdi.²⁷ Afskrivningstabellen angav en udtømmende opstilling af de bygningsdele, der kunne afskrives ved skadeserstatningen.

2.2. Professionsansvaret

²⁴ Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 1.2.

²⁵ Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 3.1.5.

²⁶ Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 5.1.7.

²⁷ Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bilag 1, nr. 8.

2.2.1. Kort om culpa

Det grundlæggende udgangspunkt i dansk erstatningsret er, at et erstatningsansvar forudsætter tilstedeværelsen af et ansvarsgrundlag. Dette udspringer af den almindelige hovedregel om, at en skade som udgangspunkt bliver, hvor den rammer. En overførsel af det økonomiske tab til en anden part kræver derfor, at der foreligger et særligt grundlag, der berettiger at gøre et ansvar gældende mod skadevolderen.²⁸

Culpa udgør det almindelige ansvarsgrundlag i dansk ret og anvendes ved vurderingen af, om en adfærd afviger fra de almindelige normer for forsvarlighed og agtpågivenhed. Den klassiske culpapregel er baseret på *bonus pater familias*-standarden. Standarden fungerede som målestok for, hvilken omhu og agtpågivenhed, der kunne forventes af et almindeligt, fornuftigt og samvittighedsfuldt menneske.²⁹

I den klassiske forståelse af culpapreglen forudsættes det, at skadevolderen kan bebrejdes en form for skyld.³⁰ Enten at vedkommende faktisk indså eller burde have indset, at den pågældende handling eller undladelse var uforsvarlig. Vurderingen knytter sig til et subjektivt kriterium, hvor fokus ligger på skadevolderens individuelle indsigt eller handleevne i den konkrete situation. Udviklingen i nyere erstatningsret har imidlertid bevæget sig i retning af en mere objektiveret vurdering, hvor vægten i mindre grad lægges på skadevolderens subjektive forhold.³¹ Det vil derfor være tilstrækkeligt til at kunne etablere et culpaansvar, at handlingen eller undladelsen heraf objektivt må karakteriseres som værende uforsvarlig.³²

2.2.2. Generelt om professionsansvaret

Professionsansvaret misforstås undertiden som et strengt eller skærpet culpaansvar. Denne opfattelse beror imidlertid på den fejlagtige antagelse, at den professionelle møder et højere ansvarsgrundlag end øvrige skadevoldere. Den korrekte forståelse må dog være, at ansvaret fortsat hviler på culpapreglen, men at culpavurderingen foretages i lyset af den særlige faglige standard, som knytter sig til det pågældende hverv.³³ At den professionelle forventes at udvise en højere grad af omhu end en ikke-faguddannet person er således ikke udtryk for en skærpelse af selve culpaansvaret, men udtryk for culpanormens relativitet.

I professionelle forhold foretages culpavurderingen på et objektiveret grundlag, hvorefter det afgørende er, om den udviste handling eller undladelse objektivt kan karakteriseres som uforsvarlig i lyset af de faglige

²⁸ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 25.

²⁹ Bernard Gomard: Moderne erstatningsret (2002), side 50.

³⁰ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 96, hvoraf fremgår, at det ved vurderingen af hvorvidt en skadevolder har handlet ansvarspådragende, beror på, om den pågældende handling eller undladelse heraf kan tilregnes skadevolderen som enten forsætlig eller uagtsom.

³¹ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 100.

³² Vibe Ulfbæk: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 36.

³³ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 131.

normer, forskrifter og kutymmer, der gælder for det pågældende hverv.³⁴ Gomard anfører det således, at vurderingen må tage udgangspunkt i de kvalifikationer og den viden, der er karakteristisk for professionen:

*"I stedet for en almindelig fornuftig person (bonus pater) må der anvendes en fornuftig person med de fornødne kvalifikationer som målestok for, hvad der kan anses for forsvarligt eller uforsvarligt og dermed bl.a. ansvarspådragende efter culpareglen."*³⁵

Vurderingen knytter sig dermed ikke alene til en generel målestok for forsvarlig adfærd, men til de særlige kvalifikationer, som den professionelle besidder (eller forventes at besidde) i kraft af sin uddannelse og erfaring. Culpareglen får dermed et differentieret indhold, hvor den professionelle må bedømmes ud fra, om adfærden afveg fra den fagligt betingede standard, som professionen er underlagt. Man kan således forstå professionsansvaret som en abstrakt faglig norm, hvor den professionelle er forpligtet til at handle i overensstemmelse med god faglig skik på området og de standarder, der måtte følge af retsregler, administrative forskrifter, bindende eller (til dels) vejledende branchestandarder samt retspraksis.³⁶

I teorien er der ikke enighed om, hvorvidt professionsansvaret bør forstås som culpa i eller uden for kontrakt. Uoverensstemmelsen kan potentielt forklares ved, at der i relationen mellem rådgiveren og klienten typisk består et kontraktsforhold, men at dette ikke nødvendigvis er afgørende for ansvarsgrundlaget. Hertil kommer, at krav rejst over for den professionelle til dels rejses af en skadelidte som netop er tredjemand. På denne baggrund omtaler Ulfbeck en *integreret ansvarsstandard*. Begrebet dækker over de situationer, hvor de klassiske skel mellem kontrakt- og deliktansvaret ikke kan opretholdes og delvist udviskes, og hvor culpanormen i praksis (til dels) anvendes uafhængigt af kontraktforholdets eksistens.³⁷

Forpligtelsen til at handle i overensstemmelse med faglig god skik gælder uafhængigt af, om relationen mellem parterne er etableret ved kontrakt. Som fremhævet af Gomard, ændrer eksistensen af et kontraktsforhold ikke ved culpareglens anvendelse.³⁸ Dels ville det stride mod hensynet til magtbalancen at overlade til klienten at skulle definere rådgiverens faglige forpligtelser, dels vil rådgivning, der er uforsvarlig og/eller ikke opfylder de gældende faglige standarder, som udgangspunkt være ansvarspådragende uanset parternes indbyrdes relation. Culpavurderingen baseres derfor på de objektive faglige normer, der knytter sig til det konkrete hverv, og ikke på en eventuel kontraktretlig regulering af ansvarsnormen.

³⁴ Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 36.

³⁵ Bernard Gomard: Moderne erstatningsret (2002), side 39-40.

³⁶ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 134.

³⁷ Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 21-22.

³⁸ Bernard Gomard: Moderne erstatningsret (2002), side 16 og 78.

2.2.3. Bygningssagkyndiges opdrag og ansvar

Den beskikkede bygningssagkyndige³⁹ er underlagt et professionsansvar. Når det skal vurderes, om en bygningssagkyndig har handlet ansvarspådragende, tages således udgangspunkt i, hvad en almindelig omhyggelig og faglig kompetent bygningssagkyndig burde have foretaget sig i den konkrete situation.⁴⁰ Culpanormen udfyldes af de faglige standarder, der regulerer den bygningssagkyndiges opdrag, herunder bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen⁴¹ (herefter *Huseftersynsbekendtgørelsen*) samt Håndbogen for bygningssagkyndige.⁴²

Centralt for vurderingen er dermed, om den bygningssagkyndige ved sin besigtigelse har tilsidesat gældende faglige normer.

Efter Huseftersynsbekendtgørelsens § 14 skal bygningsgennemgangen gennemføres med professionel omhu og i overensstemmelse med den indsigt og erfaring, der med rette kan forventes af beskikkede bygningssagkyndige. Formålet med gennemgangen er at afklare, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder.⁴³ Herudover følger det af § 14, 4. pkt., at bygningsgennemgangen ikke skal bestå i destruktive indgreb, men alene være visuel ved brug af enkle tekniske hjælpemidler i form af håndredskaber og orienterende målinger.

Såfremt den bygningssagkyndige har overset et forhold, der burde have været konstateret ved en visuel gennemgang og sammenligning med en intakt bygning af tilsvarende alder, vil det således kunne tale for, at der er handlet ansvarspådragende. Ansvarsgrundlaget for den bygningssagkyndige behandles ikke nærmere i nærværende afhandling.

2.3. Direkte krav - ansvar over for tredjemand

2.3.1. Terminologi

Begrebet *direkte krav* anvendes i afhandlingen om det erstatningskrav, som et ejerskifteforsikringsselskab kan rette direkte mod den bygningssagkyndige baseret på deliktsregelsættet. Kravet er et erstatningskrav uden for kontrakt og adskiller sig fra køberens krav hjemlet i LFFE § 3, stk. 1.

³⁹ Herefter benævnt "bygningssagkyndige".

⁴⁰ Jytte Holm-Larsen og Lene Dahl Jacobsen: Ejerskifteforsikringer i praksis (2004), side 97.

⁴¹ Bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.

⁴² Sikkerhedsstyrelsen: Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, oktober 2020.

⁴³ Bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, § 13, stk. 1.

Ved et selvstændigt, direkte krav vil den skadelidte være forsikringsselskabet, og selskabets krav vil således ikke være begrænset af køberens retsstilling. Kravet vil i stedet angå erstatning for det tab, som selskabet har lidt ved udbetaling af skadeserstatning og omkostninger forbundet med skadeskonstateringen som følge af en bygningssagkyndigs ansvarspådragende fejl, herunder undladelsen af at anføre en beskadiget bygningsdel i tilstandsrapporten.

2.3.2. Relativitetsprincippet

Indledningsvis fremhæves, at afhandlingens problemstilling ikke angår en situation, hvor der foreligger et kontraktsforhold, da der hverken består et kontraktsforhold mellem køber og den bygningssagkyndige, eller mellem den bygningssagkyndige og ejerskifteforsikringsselskabet. For besvarelsen heraf, er det dog nødvendigt at kende til grundstenene for princippet om kontraktens relativitet.

Relativitetsprincippet kan spores tilbage til romerretten, hvor kontraktindgåelse etablerede en personlig forpligtelse over for skyldneren gennem stipulation over for fordringshaveren.⁴⁴ Siden da har princippet udviklet sig markant, idet det i dag henviser til det grundlæggende princip, at en aftale som udgangspunkt alene har virkning mellem aftales parter.⁴⁵ Aftaleparterne kan frit regulere interne forhold, men kan ikke uden hjemmel forpligte tredjemand.

Princippet om kontraktens relativitet er imidlertid ikke uden undtagelser. I dansk ret kan overordnet fremhæves en række fravigelser, herunder fuldmagt, delikt, cession og begunstigende tredjemandsaftaler.⁴⁶ Disse fravigelser er dels domstolsskabte, dels lovhjemlede, og må ifølge Gomard forstås som begrundede undtagelser til relativitetsprincippet, hvor særlig vægtige hensyn har kunnet begrunde, at tredjemand indrømmes en beskyttelse.⁴⁷

Ifølge Ulfbeck, er den traditionelle opfattelse af relativitetsprincippet under opløsning.⁴⁸ Ulfbeck argumenterer for, at princippet må tilpasse sig samfundsudviklingen, og dermed følge den objektiveringstendens, der de senere årtier har præget kontraktsretten.⁴⁹ Bryde Andersen har kritiseret dette med henvisning til, at objekti-

⁴⁴ Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet (2000), side 31-32.

⁴⁵ Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet (2000), side 32 ff. og Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 65.

⁴⁶ Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet (2000), side 60 ff.

⁴⁷ Bernard Gomard: Introduktion Til Obligationsretten (1979), side 78 ff.

⁴⁸ Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet (2000), side 44 ff.

⁴⁹ Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet (2000), side 45 og 57-59.

veringstendensen angår enkelte særregler, der varetager specifikke hensyn, og derfor ikke uden videre kan overføres direkte til øvrige områder.⁵⁰

Sammenfattende må konstateres, at relativitetsprincippet indebærer, at en aftale som udgangspunkt alene har virkning mellem aftalens parter. Et direkte krav uden om kontrakten anses som en fravigelse fra relativitetsprincippet. I det følgende vil blive redegjort nærmere for betingelserne herfor.

2.3.3. Ansvar over for tredjemand inden for professionsområderne

Spørgsmålet om erstatningsansvar over for tredjemand er særligt relevant inden for professionsansvaret, hvor det i vidt omfang beror på tilfældigheder, hvorvidt det er kontraktsparten eller en tredjemand, der lider skade.⁵¹ Afgørende for ansvarets rækkevidde antages i teorien at bero på, om den professionelle anses for at have forpligtelser over for den skadelidte tredjemand.

Som nævnt findes ikke en generel hjemmel til at rette et direkte krav.

Tredjemands krav kan for det første være hjemlet direkte ved lov, og dermed kan lovgiver have taget stilling til, at den professionelle ydelse ligeledes skal varetage interesser af relevans for tredjemand. Som eksempel kan fremhæves revisorens påtegning af et årsregnskab, samt køberens adgang til at gøre et krav gældende mod den bygnings sagkyndige i medfør af LFFE § 3, stk. 1.⁵²

For det andet anerkendes det i teorien, at der inden for professionsansvaret kan foreligge et ulovhjemlet ansvar over for tredjemand baseret på deliktsregelsættet, også hvor der alene består et aftaleforhold mellem den professionelle og dennes kunde.⁵³ Blandt de mest anvendte teorier kan fremhæves indtrædelsessynspunktet og retsbrudssynspunktet.

2.3.3.1. Indtrædelsessynspunktet

Indtrædelsessynspunktet indebærer, at en senere aftalepart kan indtræde i sin kontraktparts krav mod en tidligere aftalepart uden at have fået transport i fordringen. Kravet er afledt og forudsætter, at begge kontraktled kunne have gjort samme krav gældende. I teorien er der uenighed om begrundelsen for indtrædelsen, men det er anerkendt, at den indtrædende ikke opnår en bedre retsstilling end den oprindelige kreditor, og at

⁵⁰ Mads Bryde Andersen i UfR 2001B.121 (121-122). Bryde Andersen lægger sig op ad Gomards antagelse om, at særlig vægtige hensyn kan begrunde, at tredjemands interesse er beskyttet.

⁵¹ Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 65.

⁵² Herudover kan nævnes arbejdsgiverens ansvar efter DL 3-19-2, forsikringsaftalelovens § 95, reglerne om produktansvar (Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 237), garantitilfælde (Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 473) og konstaterende erklæringer (Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 486).

⁵³ Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 63.

modpartens indsigelser bevarer.⁵⁴ Indtrædelsessynspunktet udgør derfor alene en begrænset undtagelse fra relativitetsprincippet.

2.3.3.2. Retsbrudssynspunktet

Retsbrudssynspunktet udgør en egentlig undtagelse til relativitetsprincippet. Et direkte krav støttet på retsbrudssynspunktet underlægges deliktsregelsættet og dermed erstatning uden for kontrakt.⁵⁵ Et sådant krav vil således ikke være begrænset af mellemliggende kontraktsforhold.

Udgangspunktet er dog fortsat, at den professionelle i første række pådrager sig et ansvar over for sin egen kontraktpart. Dette begrundes med, at rådgiverens forpligtelser "(...) først og fremmest er gældende i forhold til hans egen klient".⁵⁶ Som følge heraf kan der ikke uden videre etableres en udvidelse af ansvaret til udenforstående tredjemænd, hvorfor der i litteraturen er enighed om, at det forudsætter, at skadevolderen har handlet retsstridigt (culpøst) over for tredjemand.⁵⁷

Dommen UfR 2011.380 Ø illustrerer dette. I sagen undlod en energikonsulent at foretage de nødvendige målinger af en ejendoms ydervægge til brug for energimærkning af ejendommen. Konsulenten baserede i stedet sine oplysninger på et uunderbygget skøn. Landsretten kvalificerede fejlen som en klar faglig fejl, der "let kunne være konstateret på et objektivt grundlag".⁵⁸ Om end det ikke kunne påvises, hvilken konkret betydning de urigtige oplysninger havde haft for købernes mulighed for at opnå et forholdsmæssigt afslag, fandt retten, at fejlene var væsentlige og egnede til at påvirke prisfastsættelsen.

Med udgangspunkt i denne dom kan den professionelle ifalde et erstatningsansvar over for tredjemand, i hvert fald hvor (i) der foreligger en klar faglig fejl i relation til den professionelle norm, og (ii) at fejlen er egnet til at påvirke tredjemands disposition. Bryde Andersen understøtter dette, ved at anføre, at et ansvar over for tredjemand forudsætter, at den professionelle har begået en fejl af "så graverende karakter, at det må fremstå som nærliggende for rådgiveren, at tredjemand lider tab i konsekvens heraf (retsbrudssynspunktet)"⁵⁹, og at man ikke i relation til tredjemand kan "overføre de skærpede ansvarsregler for professionsansvaret".⁶⁰

⁵⁴ Ørsted begrunder indtrædelsen ud fra et ejendomsretligt synspunkt (jf. Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet (2000), side 169), hvilket afvises af Lassen (jf. Julius Lassen: Haandbog i Obligationsretten (1897), side 552 ff.) med henvisning til indsigelsernes individualitet og dermed en forudsætning om, at der skal ske transport af fordringen i egentlig forstand.

⁵⁵ De øvrige erstatningsbetingelser forudsættes derfor ligeledes opfyldt.

⁵⁶ Morten Samuelsson og Kjeld Søgaard: Rådgiveransvaret (1993), side 88.

⁵⁷ Jf. bl.a. Allan Kvist-Kristensen og Henrik Rise Jensen i UfR 2013B.129 (129).

⁵⁸ UfR 2011.380 Ø, side 387.

⁵⁹ Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 481.

⁶⁰ Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 494.

Uenigheden i litteraturen knytter sig til, hvilken skyldgrad skadevolderen skal have udvist, for at et direkte krav kan anerkendes.⁶¹ Nogle forfattere indtager det synspunkt, at det forudsætter en fejl af mere kvalificeret karakter eller grov uagtsomhed førend en udenforstående tredjemand kan rette et direkte krav.⁶² Andre forfattere nuancerer vurderingen ved, at simpel uagtsomhed ligeledes må anses for tilstrækkeligt.⁶³

Uanset skyldgraden er det dog relevant at fastlægge, hvorvidt den udenforstående tredjemands interesse kan anses for beskyttet af normen, og dermed om tredjemand er omfattet af den erstatningsberettigede personkreds.⁶⁴

2.3.3.3. *Den erstatningsberettigede personkreds*

Ussing afskriver den traditionelle *lære om rettigheders refleksvirkning og retsstridighedskriteriet over for tredjemands subjektive ret* som utilstrækkelige til at fastlægge den erstatningsberettigede personkreds.⁶⁵ I stedet anfører Ussing, at afgørelsen må bero på de interesser den relevante norm eller professionelle standard har til formål at beskytte. Dette svarer til det, der i nyere teori ofte beskrives som læren om den beskyttede interesse eller Schutzzweck-betragtninger.⁶⁶

Ehlers anfører imidlertid, at det ikke er klart, hvilke regler der nærmere er afgørende for, hvordan den værnede interesse skal afgrænses.⁶⁷ Ehlers' pointe kan forstås som et forbehold om, at Schutzzweck-betragtninger ikke kan anvendes frit, men forudsætter et tilstrækkeligt sikkert retskildemæssigt grundlag for at udlede normens beskyttelsesformål.⁶⁸ Hvor formålet med den relevante norm ikke kan fastlægges med den fornødne

⁶¹ Vibe Ulfbeck i Juristen 2026.7 (12-13).

⁶² Bryde Andersen anfører, at det forudsætter en fejl af graverende karakter (*Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I* (2026), side 481). Dette støttes af John Adamsen, der ligeledes antager, at det må kræve mere end blot simpel uagtsomhed (*John Adamsen i UfR* 1996B.124). Allan Kvist-Kristensen indtager det synspunkt, at alene grov uagtsomhed, svig eller forsæt kan begrunde et direkte krav (*Allan Kvist-Kristensen og Henrik Rise Jensen i UfR* 2013B.129 (129)).

⁶³ Erik Hørlyck gør bl.a. gældende, at der ikke er holdepunkter for at indtage et synspunkt om, at et direkte krav forudsætter en bestemt grad af uagtsomhed, da retsbrudssynspunktet kan anvendes, hvor entreprenøren efter en faglig målestok kan siges at have handlet uforvarsligt (*Erik Hørlyck i UfR* 1988B.43 (44)). Gomard er ligeledes af den holdning, at simpel uagtsomhed må være tilstrækkeligt for et direkte krav (*Bernard Gomard: Obligationsret, 1. del* (2006), side 201-202). Også Halling-Overgaard understøtter dette ved inden for advokatsvaret at indtage det synspunkt, at advokaten må have udvist en ikke ubetydelig grad af culpa, hvor der ikke består en særlig forpligtelse over for tredjemand (*Søren Halling-Overgaard og Arvid Andersen: Advokatens erstatningsansvar* (2022), side 98-99). Hertil kan knyttes bemærkningen, at culpa i alle tilfælde må være ikke-ubetydelig førend der kan idømmes et erstatningsansvar, idet ubetydelig culpa metodisk må kategoriseres som ikke ansvarspådragende. Endelig synes Ulfbeck at indtage et synspunkt imellem de to poler ved at anføre, at spørgsmålets besvarelse om muligt afhænger af hvilke kontraktretlige begrænsninger deliktkravet vil tilsidesætte i det konkrete tilfælde (*Vibe Ulfbeck i Juristen* 2026.7 (12-13)).

⁶⁴ *Bernard Gomard: Introduktion Til Obligationsretten* (1979), side 78 ff.

⁶⁵ *Henry Ussing: Erstatningsret* (1962), side 154 ff.

⁶⁶ Understøttes af bl.a. *Andreas Ehlers: Grundlæggende erstatningsret* (2019), side 289, Bo Von Eyben & Helle Isager: *Lærebog om erstatningsret* (2024), side 377 og *Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet* (2000), side 78.

⁶⁷ *Andreas Ehlers: Grundlæggende erstatningsret* (2019), side 26.

⁶⁸ *Andreas Ehlers: Grundlæggende erstatningsret* (2019), side 289.

klarhed, kan Schutzzweck-betragtningerne have mere begrænset selvstændig værdi som kriterium for afgrænsning af den erstatningsberettigede personkreds.

Uanset Ehlers' forbehold må det dog konstateres, at retspraksis i dansk ret tillægger normens formål og beskyttelseshensyn betydning ved afgrænsningen af den erstatningsberettigede personkreds, jf. bl.a. UfR 2003.1331 H og UfR 2005.3206 H.⁶⁹ Dette understøtter, at Schutzzweck-betragtningerne indgår som et centralt tema, når det skal afgøres om et rejst krav er omfattet af den beskyttede interesse.

2.3.3.4. *Advokatens ansvar over for tredjemand*

En professionel aktørs ansvar over for tredjemand har hyppigt været prøvet ved domstolene inden for advokatprofessionen. Særligt testamentesagerne fremhæves traditionelt som et typetilfælde, da advokaten påtager sig at tilvejebringe en bestemt arvelig fordeling. Fejl ved udformningen af et testamente medfører, at den tilsigtede retsvirkning ikke kan realiseres, og at den begunstigede tredjemand lider et tab.

Inden for teorien har ansvaret været forklaret ud fra en kontraktretlig tankegang, da " (...) *advokaten har afgivet et tredjemandsløfte til fordel for den, der skulle begunstiges ved testamentet.*"⁷⁰

Den kontraktretlige forklaring er nærliggende i visse situationer, men retspraksis indikerer, at ansvaret ikke udtømmende kan begrundes heri. Domstolene har i flere tilfælde forankret ansvaret i en culpøs adfærd og adækvansbetragtninger. Dette illustreres ved UfR 2008.1324 V, hvor en fond skulle oprettes i henhold til et testamente udarbejdet af en advokat. Advokaten blev pålagt et erstatningsansvar over for fonden, idet advokatens mangelfulde rådgivning til testator medførte, at fonden ikke opnåede afgiftsfritagelse, hvorved fonden blev påført et tab. Landsretten fastslog, at advokaten var ansvarlig for fondens tab som følge af den manglende afgiftsfritagelse.⁷¹ Resultatet peger dermed i retning af, at ansvaret over for tredjemand ikke alene er begrænset til tilfælde, der kan forklares ud fra en kontraktretlig tankegang om et tredjemandsløfte.

Advokaten kan tillige ifalde et erstatningsansvar i tilfælde, hvor klientens og tredjemands interesser ikke nødvendigvis er sammenfaldende. Dette ses navnlig, hvor advokaten indtager en mellemmandsrolle i dispositioner. I sådanne konstellationer pålægges advokaten typisk en række biforpligtelser over for tredjemand. Som eksempel kan fremhæves, hvor en eneadvokat bistår med en ejendomshandel. Her vil eneadvokaten oftest

⁶⁹ UfR 2003.1331 H: Højesteret nægtede erstatning for omsætningstab som følge af uhjemlede tilladelser til konkurrenters søndagsåbent, idet den pågældende (sagsøgende) butiks interesse i at opretholde en konkurrencemæssig fordel ikke var en interesse, som butikslovens regler om søndagsåbent tilsigtede at værne. UfR 2005.3206 H: Højesteret fastslog, at forventningen om en kommende arv, herunder som følge af båndlæggelse, som udgangspunkt ikke er værnet af de erstatningsretlige regler, hvorfor arvingerne ikke havde en beskyttet interesse, der kunne begrunde et erstatningsansvar for Københavns Overpræsidium.

⁷⁰ Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 76-77.

⁷¹ UfR 2008.1324 V, side 1329.

have en vejledningsforpligtelse over for klientens kontraktspart, hvilket ligeledes kendes fra bl.a. ejendomsmæglerens biforpligtelse i form af en oplysningspligt over for køberen.⁷²

I litteraturen antages det i øvrigt ikke at være fjernet, at en advokat i andre sammenhænge kan ifalde et erstatningsansvar over for tredjemand.⁷³ Halling-Overgaard fremhæver i den forbindelse en række områder som mulige situationer, hvor tredjemands berettigede forventninger må afvejes over for advokatens opdrag: ekspedition af ejendomshandler, prospekterklæringer, verifikationserklæringer mv.⁷⁴ Hertil antager Halling-Overgaard, at advokaten må have udvist en ikke ubetydelig grad af culpa, hvor der ikke består en særlig forpligtelse over for tredjemand.⁷⁵

2.3.3.5. *Revisorens ansvar over for tredjemand*

Revisionsvirksomhed adskiller sig fra de øvrige professionsansvarsområder ved, at ydelsen ikke alene leveres med sigte på at varetage klientens interesser, men tillige offentlighedens. Dette understreges bl.a. af kravet om uafhængighed ved visse revisionsopgaver.⁷⁶

Revisorloven skelner mellem erklæringer med og uden sikkerhed. En erklæring med sikkerhed er kendetegnet ved, at revisor afgiver en konklusion med henblik på at øge troværdigheden af de oplysninger, erklæringen vedrører.⁷⁷ Et centralt eksempel er revisionspåtegningen af et årsregnskab, der har tredjemand som adressat. Eftersom erklæringens funktion er at skabe tillid hos tredjemand, kan revisor pådrage sig et erstatningsansvar over for denne, hvor revisoren har handlet ansvarspådragende ved udarbejdelse af erklæringen.⁷⁸

At revisor kan ifalde ansvar over for tredjemand, er da heller ikke omtvistet i hverken teori eller retspraksis. Lentz m.fl. anfører, at det ligger fast i dansk ret, at revisor kan blive erstatningsansvarlig over for tredjemand, der disponerer på grundlag af revisors arbejde:⁷⁹

⁷² Det følger af lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021 om formidling af fast ejendom mv. § 25, at en ejendomsmægler skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for en handel og dennes gennemførelse, uanset mægleren alene repræsenterer sælger. Ejendomsmægleren er i øvrigt forpligtet til at oplyse køberen om muligheden for at søge bistand, hvis køberen ikke allerede bistås af egen rådgiver, jf. samme lovs § 26.

⁷³ Jf. ligeledes UfR 2024.746 H, hvor en advokat blev fundet erstatningsansvarlig, over for Skatteforvaltningen og dennes tab. Advokaten havde afgivet en legal opinion vedrørende udbytteskat til en international klient. Klienten fik efterfølgende uberettiget refusion af udbytteskat. Højesteret fandt, at advokaten ved den afgivne legal opinion måtte have indset, at der var nærliggende risiko for, at klienten var involveret i at udarbejde en model for uberettiget refusion af udbytteskat. Som følge heraf havde advokaten på uforsvarlig vis tilsidesat skattemyndighedernes (en udenforstående tredjemand) interesser.

⁷⁴ Søren Halling-Overgaard og Arvid Andersen: Advokaters erstatningsansvar (2022), side 98.

⁷⁵ Søren Halling-Overgaard og Arvid Andersen: Advokaters erstatningsansvar (2022), side 98-99.

⁷⁶ Lovbekendtgørelse nr. 206 af 20. februar 2025 om godkendte revisorer og revisionsvirksomheders § 24, stk. 1, 1. pkt.

⁷⁷ Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 112.

⁷⁸ Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 117.

⁷⁹ Jakob Lentz m.fl.: Revisoransvar (2021), side 315.

*”Dette fremgår direkte af erstatningsreglen i selskabslovens § 361, det fremgår af flere domme fra de seneste år, og det følger som nævnt af, at revisor virker som »offentlighedens tillidsrepræsentant«. Den erstatningsretlige forpligtelse til denne personkreds skabes først og fremmest ved den erklæring eller lignende, hvormed revisor afslutter sit arbejde (...)”.*⁸⁰

Synspunktet harmonerer med, at adressaten for revisorens ydelse (ved afgivelse af en erklæring med sikkerhed) som oftest er tredjemand, da erklæringen benyttes til at informere og skabe tillid hos denne. Dette må også ses i lyset af, at revision i vidt omfang er lovpligtig og indholdet heraf er fastsat ved lov. Herudover indebærer revisors rolle som offentlighedens tillidsrepræsentant, at opdraget ikke kan forstås som en kontraktuel forpligtelse mellem revisoren og klienten alene.⁸¹

I litteraturen er det endvidere antaget, at tredjemand tillige kan lide tab som følge af revisors mangelfulde rådgivning, også hvor der ikke er tale om en erklæring med sikkerhed. I den forbindelse kan henvises til selskabstømmersagerne, hvor revisorer i flere tilfælde blev fundet ansvarlig for ikke at varetage skattevæsenets interesser.⁸² Tredjemands interesser kan således være beskyttelsesværdige, også hvor revisor ikke i samme omfang kan forvente, at tredjemand har disponeret på baggrund af den leverede ydelse.

Sammenfattende kan anføres, at relativitetsprincippet ikke afskærer et ansvar over for tredjemand, hvor den professionelle ydelse har haft til formål at skabe tillid hos en bredere adressatgruppe, eller hvor en bredere gruppe har indrettet sig i tillid hertil. Dette danner et relevant sammenligningsgrundlag for forsikringsselskabets krav, da denne er afhængig af den udarbejdede tilstandsrapport.

2.3.4. Sammenfattende

Ansvar over for tredjemand udgør en undtagelse til relativitetsprincippet, og forudsætter et selvstændigt erstatningsretligt grundlag uden for kontrakt. Et sådant ansvar kan anerkendes, hvor den professionelle har handlet culpøst over for tredjemand, og hvor tredjemands interesser er beskyttet af den relevante norm. Der ses dog også en tendens i retspraksis, hvor skattevæsenets interesser er blevet tilgodeset, uanset den professionelle ikke havde anledning til at gå ud fra, at der skulle tages højde for dennes interesse ved præstationen af sin ydelse. I litteraturen er det omtvistet, hvorvidt simpel uagtsomhed er tilstrækkelig, eller om der kræves en

⁸⁰ Jakob Lentz m.fl.: Revisoransvar (2021), side 315-316.

⁸¹ Jakob Lentz m.fl.: Revisoransvar (2021), side 313. Dette understøttes i øvrigt også af UfR 1982.595 H, hvor Højesteret fastslog, at en revisor måtte forvente, at tredjemand ville blive bekendt med en revideret årsrapport udarbejdet iht. årsregnskabsloven, og at en sådan rapport dermed kunne danne grundlag for en kreditgivning.

⁸² Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 128.

⁸² Selskabstømmersagerne omtales nærmere i Vibe Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 77-79 og 128.

mere kvalificeret fejl. Ved afgrænsningen af tredjemands adgang til erstatning tillægger både retspraksis og teori dog normens formål og beskyttelseshensyn vægt.

2.4. Erstatningsretlige grundprincipper

2.4.1. Nyt-for-gammelt

Det er et grundlæggende erstatningsretligt princip, at skadelidte økonomisk skal stilles som vedkommende stod før skadens indtræden. Dvs. at skadelidte som udgangspunkt har krav på fuld erstatning for det lidte tab, men ligeledes at erstatningen ikke må føre til en økonomisk berigelse.⁸³

I en situation, hvor skadelidte som følge af en ansvarspådragende handling opnår en økonomisk fordel, og herved bringes i en gunstigere position, skal der foretages et fradrag svarende til denne fordel.⁸⁴

Det er fast antaget i teorien, at hvor en udbedring medfører en forbedring, skal der ske fradrag ved erstatningsudmålingen:

”Kan rådgiveren således godtgøre, at bygherren vil opnå en berigelse, såfremt udbedringsudgiften erstattes fuldt ud, vil der ved erstatningsfastsættelsen blive foretaget fradrag for denne berigelse. Dette gælder også, selv om bygherren måske slet ikke kan undgå berigelsen.

(...)

*Der vil også ved erstatningsopgørelsen blive taget hensyn til den forventede levetid af de materialer, der på grund af fejlen skal udskiftes, set i relation til den tid, materialerne har fungeret, idet man ikke via erstatningsreglerne kan få »nyt for gammelt«.*⁸⁵

Undlader den bygningsagkyndige fejlagtigt at konstatere en skade på en bygningsdel, vil skaden ikke fremgå af tilstandsrapporten. Hvis dette senere medfører, at bygningsdelen skal udskiftes, kan køberen opnå en økonomisk fordel. Fordelen vil da bestå i, at bygningsdelen som følge af udskiftningen har opnået en længere restlevetid end den oprindelige bygningsdel.

Grundsætningen *compensatio lucri cum damno*⁸⁶ fungerer som en modifikation til princippet om fuldstændig erstatning. Iversen opstiller tre kumulative betingelser for princippet anvendelse. For det første skal der være kausalitet mellem fordelen og den ansvarspådragende handling. For det andet skal fordelen være adækvat.

⁸³ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 367.

⁸⁴ Peter Pagh og Thomas Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb (2022) side 157.

⁸⁵ Michael Gjedde-Nielsen m.fl.: ABR 18 (2021), side 353-354.

⁸⁶ *Compensatio lucri cum damno* er et erstatningsretligt princip, hvorefter en skadelidtes eventuelle fordel, som er opnået som følge af den skadevoldende handling, skal fradrages i erstatningen. Princippet formål er at undgå overkompensation, således at skadelidte stilles økonomisk som om skaden ikke var indtrådt, uden derved at opnå en økonomisk fordel.

Endelig skal fordelene være komputabel i forhold til det lidt tab, dvs. udjævnelig i den forstand at både fordelene og tabet f.eks. kan kapitaliseres.⁸⁷

Overført til et illustrativt, forenklet eksempel kan betingelserne umiddelbart forekomme opfyldt. Dette gælder hvor en bygningssagkyndig undlader at identificere væsentlige skader på en ældre bygningsdel, f.eks. et 30 år gammelt tag, og hvor skadelidte som følge heraf må udskifte taget. Der vil typisk være kausalitet mellem den ansvarspådragende fejl og den efterfølgende forbedring, idet den nye bygningsdel indebærer en længere restlevetid samt reducerede vedligeholdelsesudgifter, ligesom det vil være en adækvat følge. Fordelen er desuden komputabel, da både den forlængede levetid og de sparede vedligeholdelsesudgifter kan kapitaliseres.

I eksemplet understøtter Iversens antagelse, at princippet om nyt-for-gammelt udgør en anerkendt og legitim anvendelse af *compensatio lucri cum damno*.

Iversen indtager imidlertid også en mere nuanceret vinkel. Han fremhæver, at rækkevidden af nyt-for-gammelt ikke er endeligt afklaret, hvorfor princippet bør anvendes med en vis tilbageholdenhed, uanset at det efter hans opfattelse kan anses for en sikker grundsætning i dansk ret.⁸⁸ Dette skyldes, at den opnåede forbedring i visse situationer kan være kortvarig, påtvungen eller i realiteten ikke udgør en reel fordel i retlig relevant forstand.⁸⁹

Overført på ovennævnte eksempel kan det anføres, at retfærdiggørelsen af fradrag med henvisning til en forlænget restlevetid, ikke er ensbetydende med, at fradrag skal ske ubetinget efter en simplificeret beregning. Efter Iversens antagelse må der foretages en konkret vurdering af forbedringens karakter, omfang og reelle økonomiske værdi, før princippet kan bringes i anvendelse.

2.4.2. Forsikringsaftalelovens §§ 37 og 39

I henhold til forsikringsaftalelovens (FAL) § 37, stk. 1, skal der ved genanskaffelse af en genstand foretages et rimeligt fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder. Bestemmelsens formål er at afskære den sikrede fra at opnå erstatning svarende til differencen mellem værdien af en brugt genstand og en ny genstand.⁹⁰ Den sikrede skal således ikke stilles bedre end før skadens indtræden, og den sikrede får derved ikke nyt for gammelt.

⁸⁷ Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktsforhold (2000), side 734 ff.

⁸⁸ Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktsforhold (2000), side 792.

⁸⁹ Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktsforhold (2000), side 792-793.

⁹⁰ Henning Jønsson og Lisbeth Kjærgaard: Dansk Forsikringsret (2019), side 489.

For bygninger præciseres det i § 37, stk. 3, at der ved genopførelse eller istandsættelse skal foretages fradrag for forskellen mellem gammelt og nyt. Erstatningen skal således opgøres som en dagsværdi og ikke en nyværdierstatning.

Princippet om, at den sikrede ikke må opnå en berigelse er kodificeret i FAL § 39, hvorefter der ikke kan kræves en større erstatning end det, der kræves til skadens dækning.⁹¹ Dette er en begrænsning i erstatningspligten, idet forsikringstageren ikke kan kræve mere i erstatning, end der kræves til den lidte skades dækning. Der skal således ske fradrag for de forbedringer, der tilføres bygningen ved udbedring af skaderne (f.eks. forlænget levetid).⁹²

2.4.3. Afledt krav og EAL § 22

Køberen af en ejendom kan rette krav om skadeserstatning over for den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, for fejl, der burde have været identificeret og omtalt i rapporten, jf. LFFE § 3, stk. 1. Uafhængigt af det kontraktuelle forhold mellem sælgeren og den bygningssagkyndige, hjemler bestemmelsen således køberen en mulighed for at rejse et direkte krav mod den bygningssagkyndige.

I praksis vil skadelidte (køberen) imidlertid ofte vælge at anmelde den konstaterede skade til en tegnet ejerskifteforsikring. Hvor forsikringsselskabet er forpligtet til at anerkende dækning, vil selskabet udbetale erstatning til køberen og herefter vurdere, om selskabet kan rette et regreskrav mod den bygningssagkyndige. Regresadgangen er hjemlet i EAL § 22, stk. 1, hvorefter et forsikringsselskab, der har udbetalt skadeserstatning, indtræder i skadelidtes krav mod den erstatningsansvarlige i det omfang, udgiften er dækket af forsikringen.⁹³

Regreskravet efter EAL § 22, stk. 1, er et afledt krav, hvis omfang afspejler den retsstilling, som skadelidte selv ville have haft over for den erstatningsansvarlige. Dette indebærer bl.a., at skadelidtes eventuelle medvirken eller egen skyld, reducerer forsikringsselskabets regreskrav i et tilsvarende omfang.⁹⁴ Forsikringsselskabet kan således ikke opnå en bedre ret end skadelidte.

Herudover følger det, at den erstatning, som forsikringsselskabet udbetaler i henhold til forsikringsaftalen, ikke nødvendigvis er sammenfaldende med størrelsen af det krav, selskabet kan gøre gældende i regres mod skadevolderen. Forskellen skyldes navnlig, at forsikringsdækningen beror på forsikringspolice og de aftalte

⁹¹ Henning Jønsson og Lisbeth Kjærgaard: Dansk Forsikringsret (2019), side 453.

⁹² Understøttes af bl.a. UfR 1986.853 H gennemgået i afhandlingens afsnit 3.1.1.

⁹³ Jf. også FED 2020.238 Ø, der gennemgås nærmere i afhandlingens afsnit 3.2.2.

⁹⁴ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 526 og Jens Møller m.fl.: Erstatningsansvarsloven med kommentarer (2020), side 737.

forsikringsvilkår, mens regreskravet er begrænset af de erstatningsretlige regler, og den ansvarsnorm, der gælder for den bygningssagkyndige.

I forlængelse af ovenstående anvendes begrebet *afløst krav* i nærværende afhandling om det regreskrav, som et ejerskifteforsikringsselskab kan rette mod den bygningssagkyndige baseret på indtrædelsessynspunktet og EAL § 22, stk. 1, og således afløst fra køberens adgang til at rette et krav efter LFFE § 3, stk. 1.

3. Retspraksis forud for revisionen og om grundlæggende principper

3.1. Erstatningsudmålingen

Følgende afsnit søger at udlede de grundlæggende principper for erstatningsudmåling ved fejl i en tilstandsrapport. I mangel af anden praksis, tages udgangspunkt i tilfælde, hvor køberen af en ejendom har rettet et krav over for sælgeren eller en bygningssagkyndig. Analysens konklusioner vil indgå i den efterfølgende diskussion af konsekvenserne ved kravets kvalifikation som værende direkte hhv. afledt.

3.1.1. UfR 1986.853 H

Sagen angik et investeringsselskabs køb af en erhvervsejendom bestående af flere halbygninger. Tre år efter overtagelsen konstateredes vandindtrængen i tagkonstruktionen på den ene halbygning. Investeringsselskabet anlagde herefter sag an mod sælgeren med påstand om et forholdsmæssigt afslag på kr. 185.000 under henvisning til, at tagkonstruktionen var behæftet med en skjult mangel på købstidspunktet.

Da ejendommen var en erhvervsejendom, falder den uden for huseftersynsordningens anvendelsesområde, jf. LFFE § 1. Dommen tjener dermed alene som udtryk for Højesterets praksis vedrørende erstatningsudmåling.

Under sagen blev der udmeldt syn og skøn ved en civilingeniør, der konkluderede, at en fuldstændig udskiftning af tagpladerne var nødvendig. Under afhjemlingen forklarede skønsmanden, at den pågældende type tag havde en forventet levetid på ikke under 25-30 år.⁹⁵

Halbygningen var opført i 1979, og tagkonstruktionen havde på købstidspunktet i 1985 således været lagt i ca. 6 år. Ud fra princippet om fradrag for nyt-for-gammelt måtte en udskiftning skulle medføre et fradrag svarende til værdien af den forlængede levetid som et nyt tag ville tilføre halbygningen.⁹⁶

Investeringsselskabet gjorde gældende, at der ikke var rimelig grund til at foretage fradrag ud fra forbedrings synspunkter. Sælger anførte derimod, at en fuldstændig udskiftning ville medføre en ikke ubetydelig forlængelse af tagets restlevetid, hvorfor et afslag nødvendigvis måtte reduceres som følge heraf.

Højesteret tiltrådte sælgers anbringende. Retten lagde til grund, at manglen var skjult på købstidspunktet, og at udbedringsomkostningerne ville have beløbet sig til kr. 96.500. Retten udtalte herefter:

⁹⁵ UfR 1986.853 H, side 856.

⁹⁶ Jf. afhandlingens afsnit 2.4.1.

"(...) Udgiften til en afhjælpning af manglen ville efter det oplyste på købstidspunktet have været 96.500 kr., men en sådan afhjælpning ville have forlænget tagets levetid med ca. 6 år eller ca. en fjerdedel af dets normale levetid. Et forholdsmæssigt afslag kunne herefter højst fastsættes til 75.000 kr. (...)."

Dommen er et eksempel på, at der ved opgørelsen af en mangels økonomiske betydning skal foretages fradrag for den fordel, som udbedringen tilfører køberen. Højesteret fastslår det i teorien anførte om fradrag for nyt-for-gammelt. Selv om sagen angik forholdet mellem køber og sælger, illustrerer dommen et erstatningsretligt princip, som er relevant også i forholdet mellem forsikringsselskabet og en bygningssagkyndig.

3.1.2. UfR 2000.1248 V

I modsætning til Højesterets stringente fradrag for nyt-for-gammelt i UfR 1986.853 H, giver UfR 2000.1248 V anledning til en mere nuanceret vurdering af fradragets karakter. Dommen rejser spørgsmålet, om og i hvilket omfang landsretten fraviger Højesterets praksis i relation til erstatningsudmålingen.

Sagen angik en bygningssagkyndigs beskrivelse af en tagkonstruktion i en tilstandsrapport. Tagkonstruktionens inderside var noteret med kritiske skader. Efter overtagelsen af ejendommen viste det sig, at taget havde en utæthed.

Under det udmeldte syn og skøn, blev det fastslået, at en udskiftning ville medføre en betydelig forlængelse af restlevetiden med 20 år. Adspurg, fremlagde skønsmanden et værdiskøn for værdien af denne forbedring:

"(...) Værdien af denne forbedring anslås til:

- a. ca. kr. 44.000 ved en levetid på 45 år (svarende til kr. 2.200 pr. leveår).*
- b. ca. kr. 29.000 ved en levetid på 45 år (svarende til kr. 1.400 pr. leveår)."⁹⁷*

Landsretten fandt i modsætning til byretten, at tilstandsrapporten ikke beskrev tagets utæthed med den fornødne omhu.⁹⁸

Mens Højesteret i UfR 1986.853 H foretog en udtrykkelig reduktion af erstatningen under henvisning til den forlængede levetid, lagde landsretten i den forliggende sag alene vægt på, at taget ved købet ikke var forsynet med et undertag. Landsretten regulerede dermed kun erstatningsopgørelsen i relation til den forbedring, der fulgte af tilføjelsen af et undertag, men ikke af den forlængede restlevetid ved tagets udskiftning:

⁹⁷ UfR 2000.1248 V, side 1250.

⁹⁸ Bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen.

*"Da ejendommens tag ved købet ikke var forsynet med undertag, findes erstatningen under hensyn til den forbedring, der er forbundet med en udskiftning af taget, at burde fastsættes til 35.000 kr."*⁹⁹

Landsretten tog dermed ikke stilling til den fordel, der bestod i en forlænget restlevetid, selv om skønsmanden havde opgjort et værdiskøn herfor. Dette adskiller sig fra Højesterets tilgang i UfR 1986.853 H, hvor den forlængede levetid udtrykkeligt blev anerkendt som en økonomisk fordel, der begrundede et fradrag for nyt-for-gammelt. Landsrettens præmisser kan i denne henseende sammenholdes med Iversens sondring mellem reelle forbedringer og påtvungne fordele.¹⁰⁰ Ved alene at foretage fradrag for den objektive forbedring (tilføjelse af et undertag), og ikke for den forlængede levetid, kan dommen forstås som udtryk for, at sidstnævnte anses som en følge af den påtvungne udbedring snarere end en fordel, køberen kan siges at profitere af. Resultatet kan tolkes som udtryk for en mere pragmatisk tilgang til fradrag for nyt-for-gammelt, hvor det afgørende ikke nødvendigvis er den økonomiske værdi, men om den opståede fordel repræsenterer en objektiv og varig forbedring af ejendommens kvalitet.

Højesteret har imidlertid karakter af en præjudikatsdomstol, og landsretten kan derfor ikke antages at have fraveget den faste praksis om fradrag for en værdiforøgelse i form af en forlænget levetid. Landsrettens dom kan således næppe tillægges selvstændig betydning for fastlæggelsen af gældende ret på dette punkt.

3.1.3. UfR 2002.319 H

I denne sag blev konstateret sætningsskader efter overtagelsen af et enfamiliehus. Det viste sig efterfølgende, at sælgeren i forbindelse med opførelsen af huset selv havde stået for bl.a. støbeentreprisen, ind- og udvendig murerentreprise samt indvendigt tømrer- og snedkerarbejde. Ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten brugt ved salget af ejendommen, havde den bygningssagkyndige ikke anført noget i tilstandsrapportens rubrik vedrørende selv- og medbyggerarbejde, ligesom den bygningssagkyndige ikke havde omtalt ejendommens tagplader, hvorpå der var konstateret forvitring og tæring.

Ved et byggeteknisk syn og skøn blev det konstateret, at det var nødvendigt med en fuldstændig udskiftning af de relevante bygningsdele. Skønsmanden opgjorde de derved forbundne omkostninger til ca. kr. 462.500 for gulv- og funderingsarbejdet og kr. 13.000 for udskiftning af tagpladerne på tilbygningen.¹⁰¹

Adspurgte anførte skønsmanden, at udbedringen af gulv- og funderingsforholdene ikke *"udover teknisk set, tilfører huset nogen forbedring"*, og at forbedringen ved udskiftningen af tagbeklædningen bestod i, at taget herefter var belagt med *"nye og formodentlig bedre plader"*. Den rådgivende ingeniør, der var udmeldt som skøns-

⁹⁹ UfR 2000.1248 V, side 1250.

¹⁰⁰ Jf. afhandlingens afsnit 2.4.1.

¹⁰¹ UfR 2002.319 H, side 324-325.

mand, fremhævede i direkte forlængelse heraf, at han ikke kunne udtale sig om, hvorvidt udbedringstiltagene ville indebære en ændring i ejendommens handelsværdi.

Landsretten tilkendte køberne et skønsmæssigt beløb på kr. 400.000 vedrørende gulvkonstruktionen og funderingen samt kr. 10.000 fsva. tagpladerne. De skønsmæssige fradrag i skønsmandens overslag for udbedringsomkostningerne var begrundet med, at "(...) under hensyn til at det må antages, at sagsøgerne [køberne, red.] ved udbedring opnår en mindre forbedring af ejendommen (...)".¹⁰² Højesteret stadfæstede landsrettens erstatningsudmåling.

Skønsmandens sondring mellem "teknisk forbedring" og "forbedring" er bemærkelsesværdig. Sondringen efterlader et indtryk af, at skønstemaet enten har været upræcist formuleret, eller at skønsmanden har afholdt sig fra at udtale sig om forhold, der rækker ud over hans fagkundskab som rådgivende ingeniør. Sidstnævnte synes mest nærliggende.

I erstatningsretten anvendes "forbedring" om den objektive forskel i kvalitet, funktionalitet eller restlevetid, som udbedringen fører med sig. Som eksempel herpå kan henvises til den situation, hvor en bygningsdel bringes i bedre stand, end den ville have været uden den ansvarspådragende fejl, eller hvor en konstruktions levetid forlænges som følge af en udbedring.

I den entrepriseretlige litteratur fremhæver Buch m.fl. i kommentaren til AB 18 tilsvarende en situation, hvor bygherren gennem afhjælpning af en mangel modtager noget "godt for dårligt", f.eks. en konstruktion af bedre kvalitet end den oprindelige, som et udtryk for en forbedring, der kan give anledning til fradrag.¹⁰³

Når skønsmanden betegner udbedringen som en "teknisk forbedring", beskriver han således i virkeligheden netop den forbedring, der er relevant for erstatningsudmålingen. At han samtidig angiver, at der ikke nødvendigvis foreligger en stigning i ejendommens handelsværdi, kan ikke antages at have betydning for fradrag for nyt-for-gammelt. Landsrettens præmisser viser tværtimod, at en forbedring i henseende til erstatningsudmålingen godt kan foreligge uden en værdiforøgelse af handelsværdien, og at der følgelig fortsat skal ske fradrag for denne forbedring.

Dommen illustrerer dermed, at fradrag for nyt-for-gammelt ikke forudsætter, at forbedringen manifesterer sig i ejendommens handelsværdi, men at en forbedring – selv af forholdsvis begrænset karakter – vil være relevant for erstatningsudmålingen.

3.1.4. Sammenfattende

¹⁰² UfR 2002.319 H, side 330.

¹⁰³ Anders Jost Buch m.fl.: AB 18 (2020), side 784.

Sammenfattende kan det konstateres, at hvor køber af en ejendom rejser et krav mod en bygningssagkyndig i medfør af LFFE § 3, stk. 1, vil der som udgangspunkt skulle ske fradrag for nyt-for-gammelt. Dette er tillige understøttet af Disciplinær- og klagenævnets for beskikkede bygningssagkyndiges praksis.¹⁰⁴ Retspraksis viser imidlertid, at vurderingen af, hvilke fordele, der kan begrunde et fradrag, beror på en konkret vurdering.

3.2. Kravets kvalifikation

Hvorvidt forsikringsselskabet har et selvstændigt, direkte krav, er kun sparsomt belyst i retspraksis. Forud for revisionen af huseftersynsordningen i 2012 tog Vestre Landsret stilling hertil, ligesom Østre Landsret efter revision har forholdt sig til spørgsmålet (vedrørende en husforsikring). Dommene analyseres med henblik på at kunne indgå som bidrag i den senere diskussion af de nyligt afsagte domme.

3.2.1. UfR 2001.1910 V

Denne dom er central for vurderingen af den erstatningsberettigede personkreds. Det skal fremhæves, at den nuværende minimumsbekendtgørelse med afskrivningstabellerne ikke var gældende på tidspunktet for dommens afsigelse.

En bygningssagkyndig havde udarbejdet en tilstandsrapport vedrørende en ejendom bestående af et beboelseshus med tilhørende garage/carport opført delvist af murværk og udhus. Garagen var fejlagtigt hverken omtalt i eller undtaget i tilstandsrapporten.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte køberen en skade vedrørende garagen til ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabets taksator opgjorde udbedringsomkostningerne til kr. 195.625. Herefter rettede forsikringsselskabet et krav mod den bygningssagkyndige opgjort til en dagsværdi på kr. 128.870.

Under sagen gjorde den bygningssagkyndige gældende, at forsikringsselskabets krav var et regreskrav efter EAL § 22, og at kravet derfor var begrænset af køberens retsstilling.

Anbringenderne hvilede på det alternative hændelsesforløb, at såfremt garagen var blevet undtaget i tilstandsrapporten, ville køberne have været bekendt med dens dårlige stand, hvorfor køberne alene ville have kunnet opnå et beskedent forholdsmæssigt afslag i købesummen. Til støtte herfor fremlagde den bygningssagkyndige en skrivelse fra ejendomsmægleren, der havde formidlet salget. Skrivelsen opgjorde garagens værdi til kr. 5.000 under henvisning til dens bygningsmæssige dårlige stand, og det faktum, at "(...) *den skal totalrenoveres,*

¹⁰⁴ Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har afsagt talrige afgørelser, hvoraf nævnet eksplicit fremhæver, at der skal ske fradrag for forbedringer. I Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelse af 11. februar 2013 i sag nr. 12112 bemærkede Nævnet, at udgifterne til udbedring af forholdene ville falde under mindstegrænsen efter fradrag af forbedringer. På lige fod foretog Nævnet fradrag for forbedringer i afgørelse af 6. november 2017 i sag nr. 17056, afgørelse 21. februar 2024 i sag nr. 23-08882 og afgørelse af 14. august 2024 i sag nr. 24/13550.

og at vi [ejendomsmægleren, red.] ikke har ansat garagen til nogen nævneværdig værdi, i forbindelse med salget af ejendommen.”¹⁰⁵

Den under sagen udmeldte skønsmand udtalte, at det på grund af særlige terrænforhold ikke var muligt at anslå omkostningerne uden forelæggelse af et nærmere specificeret projekt.¹⁰⁶

Byretten frifandt den bygningssagkyndige under henvisning til, at forsikringsselskabets krav var et afledt krav efter EAL § 22, stk. 1, og at det ikke på objektiv vis var dokumenteret, hvilket tab køberen i givet fald selv kunne have gjort gældende over for den bygningssagkyndige.

Landsretten anlagde en særdeles anderledes vurdering af kravet. Indledningsvis lagde landsretten ubestridt til grund, at der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten var begået en faglig fejl. Herefter fastslog landsretten, at forsikringsselskabet som følge af den udviste fejl havde været forpligtet til at yde dækning for et forhold, der efter forsikringsbetingelserne ellers ville have været undtaget dækningen. Forsikringsselskabets tab bestod således i, at selskabet havde påtaget sig og realiseret en risiko på et fejlagtigt grundlag (tilstandsrapporten), og uden fejlen ville selskabet ikke have båret risikoen herfor.

En hel central del af landsrettens præmisser er følgende:

“Appellantens tab er således forårsaget af den fejl, som indstævnte har begået, og det må efter den hele ordning, der er gennemført i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter i forbindelse med salg af faste ejendomme anses for påregneligt for indstævnte, at en sådan fejl kunne medføre et tab for det forsikringsselskab, der på grundlag af rapporten tegnede ejerskifteforsikring. Der er efter bevisførelsen for landsretten ikke grundlag for at tilsidesætte den opgørelse over erstatningens størrelse, som appellanten har foretaget, og indstævnte er derfor i medfør af de almindelige erstatningsretlige regler uden for kontrakt direkte ansvarlig overfor appellanten for dennes tab på 128.870 kr.”¹⁰⁷

Landsretten fastslog således, at forsikringsselskabet kunne rejse et direkte krav mod den bygningssagkyndige.

Henvisningen til ”den hele ordning” indikerer, at forsikringsselskabet ikke anses for en tilfældig tredjemand, der har lidt et tab som følge af den bygningssagkyndiges ansvarspådragende fejl, men derimod en påregnelig adressat for tilstandsrapportens indhold. Dermed tog landsretten stilling til omfanget af den erstatningsberettigede personkreds i huseftersynsordningen.

¹⁰⁵ UfR 2001.1910 V, side 1911.

¹⁰⁶ UfR 2001.1910 V, side 1911.

¹⁰⁷ UfR 2001.1910 V, side 1912.

Landsretten lagde i sine præmisser vægt på, at en tilstandsrapport fungerer som en erklæring udarbejdet af en professionel efter lovregulerede standarder med det formål at danne grundlag for købernes beslutninger og indtegningen af en ejerskifteforsikring. I tilfælde hvor tilstandsrapporten er mangelfuld, må det være påregneligt for den bygningssagkyndige, at fejlen kan medføre et økonomisk tab for forsikringsselskabet.

Landsretten synes dermed at løsrive ansvarsbedømmelsen fra indtrædelsessynspunktet, som den bygningssagkyndige havde gjort gældende, og som byretten lagde til grund for sin vurdering. Hvor byretten kvalificerede forsikringsselskabets krav som et afledt krav efter EAL § 22, fandt landsretten derimod, at den bygningssagkyndiges ansvar skulle vurderes som et selvstændigt krav baseret på erstatning uden for kontrakt. Spørgsmålet om, hvilket krav køberen hypotetisk kunne have gjort gældende over for den bygningssagkyndige tilgodes ikke betydning i præmisserne.

Særlig bemærkelsesværdig er landsrettens formulering vedrørende tabsopgørelsen. Landsretten anførte, at der ikke var "(...) grundlag for at tilsidesætte den opgørelse over erstatningens størrelse (...)", som forsikringsselskabet havde opgjort. Da forsikringsselskabet alene havde fremsat et krav opgjort til dagsværdi, blev det ikke prøvet, om et direkte krav i givet fald kunne omfatte den fulde skadeserstatning, herunder den delvise nyværdiopgørelse.

På den ene side kan bemærkningen indikere, at der også ved et direkte krav skal foretages fradrag for nyt-for-gammelt, men at landsretten ikke fandt anledning hertil, idet kravet allerede var opgjort til dagsværdi. Præmissen kan også læses som udtryk for, at der ikke var grundlag for at reducere erstatningen til beløbet på kr. 5.000, som ejendomsmægleren i sin skrivelse havde anslået garagens værdi til.

Modsat kan præmisserne også læses således, at landsretten ikke foretog yderligere reduktioner, da forsikringsselskabet i hvert fald har haft et tab svarende til dagsværdien (og måske endda højere), og landsretten derfor tager udgangspunkt i den konkrete økonomiske belastning, som fejlen har påført forsikringsselskabet. Dette vil i så fald indebære, at forsikringsselskabets krav ikke er underlagt samme fradrag, da forsikringsselskabets tab reelt er det skadesudbetalte beløb.

Imidlertid må det konstateres, at dommens præmisser ikke uden videre kan tages til indtægt for en fastlæggelse af gældende ret vedrørende tabsopgørelsen, herunder spørgsmålet om sondringen mellem dagsværdi og nyværdi.

Sammenfattende kan det konkluderes, at dommen fastslår, at forsikringsselskaberne kan gøre et selvstændigt, direkte krav gældende mod en bygningssagkyndig, der har handlet ansvarspådragende ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport.

3.2.2. FED2020.238 Ø

Sagen angik et regreskrav rejst af et husforsikringsselskab mod arbejdsgiveren for to bygningssagkyndige som følge af fejl i to tilstandsrapporter for ejendomme i hhv. Søborg og Espergærde.

Dommen er relevant, idet den tager stilling til, om et skadeforsikringsselskab, der ikke er et ejerskifteforsikringsselskab, kan indtræde i købernes krav mod den bygningssagkyndige efter LFFE § 3, stk. 1, jf. EAL § 22.

De bygningssagkyndige havde udarbejdet en tilstandsrapport for hver af ejendommene. Efterfølgende viste der sig et utæt gulvafløb i den ene ejendom, hvilket havde medført vandudsivning til gulvkonstruktionen. I den anden ejendom viste det sig, at ejendommen var udsat for et husbukkeangreb (et insektangreb).

Husforsikringsselskabet gjorde gældende, at forsikringstagerne havde et erstatningskrav mod de bygningssagkyndige i medfør af LFFE § 3, stk. 1, da de konstaterede forhold ubestridt burde have været omtalt i tilstandsrapporterne. Ved udbetaling af skadeserstatning for disse forhold var husforsikringsselskabet indtrådt i købernes krav mod de bygningssagkyndige, jf. EAL § 22. Selskabet fremhævede hertil, at EAL § 22 angår skadeforsikring generelt, og at det derfor var uden betydning, om der var tale om husforsikring eller ejerskifteforsikring.

De bygningssagkyndige bestred, at betingelserne for indtrædelse var opfyldt. De gjorde navnlig gældende, at de bygningssagkyndige ikke kunne anses for erstatningsansvarlige i EAL § 22's forstand, idet de ikke havde forvoldt de anmeldte bygningsskader og dermed ikke var skadevoldere. Endvidere gjorde de gældende, at husforsikringens dækningsforpligtelse er uafhængig af tilstandsrapporten, og at husforsikringsselskabet derfor ikke kunne antages at være omfattet af den erstatningsberettigede personkreds.

Byretten lagde vægt på, at køberne ikke selv havde gjort et krav gældende, og i øvrigt ikke havde en interesse heri i det omfang forholdene vil være dækket af en skadesforsikring. Herudover udtalte byretten, at EAL § 22 forudsætter, at den mod hvem regres gøres gældende, kan anses som skadevolder, hvorfor de bygningssagkyndige ikke kunne anses for at være erstatningsansvarlige i bestemmelsens forstand.

Landsretten fastslog dog indledningsvis, at købernes adgang til at rejse et krav mod de bygningssagkyndige efter LFFE § 3 stk. 1, ikke var betinget af, om der var tegnet en ejerskifteforsikring.

Herefter tog landsretten stilling til fortolkningen af EAL § 22. Med henvisning til bestemmelsens ordlyd og forarbejderne fastslog landsretten, at et skadeforsikringsselskab, i det omfang dette har betalt erstatning, indtræder i den skadelidtes ret mod den erstatningsansvarlige, og at der ikke er grundlag for at begrænse bestemmelsens anvendelsesområde til tilfælde, hvor den erstatningsansvarlige har forårsaget den fysiske skade.

Landsretten angav i præmisserne, at det faktum, at forsikringstagerne ikke selv havde rejst et krav mod de bygningssagkyndige, ikke kunne tillægges nogen betydning.

Endeligt kvalificerede landsretten de udviste fejl som værende klare faglige fejl, og anførte i relation til kausalitet følgende:

”Uanset at det er uvist, hvilken betydning fejlene konkret har haft i forhold til købernes muligheder for at opnå afslag i købesummerne, lægges det til grund, at fejlene er væsentlige og har været egnede til at spille en rolle i forbindelse med prisfastsættelsen af ejendommene.”

Landsretten anlagde dermed en relativt lempelig kausalitetsvurdering, hvilket harmonerer med retspraksis på området for advokat- og revisoransvar, hvor klare professionelle fejl kan føre til en lempelse af beviskravet for kausalitet mellem den ansvarspådragende handling og tabet, jf. eks. UfR 2002.2000 H og UfR 2000.521 H.¹⁰⁸

Sammenholdes FED 2020.238 Ø med UfR 2001.1910 V er sondringen mellem de to forsikringstyper tydelig. I UfR 2001.1910 V fandt landsretten, at forsikringsselskabets tab var direkte forårsaget af fejlen i tilstandsrapporten, idet fejlen medførte dækning af et forhold, som ellers ville have været undtaget. Forsikringsselskabets tab var således både påregneligt og en kausal følge af fejlen, hvilket landsretten udtrykkeligt fremhævede.

I FED 2020.238 Ø var det imidlertid ikke forudsat for husforsikringen at anvende tilstandsrapporten ved indtegnning af forsikringen. Hvorvidt og i hvilket omfang det var påregneligt for den bygningssagkyndige, at fejl i tilstandsrapporten kunne medføre et tab for et husforsikringsselskab kan således diskuteres. Det vil dog næppe være tilfældet, at husforsikringen kan anses for omfattet af den erstatningsberettigede personkreds.

Eftersom kravet var rejst som et afledt krav tog landsretten da heller ikke stilling hertil.

Dommen vedrører et husforsikringsselskab, hvis forsikringsprodukt adskiller sig fra ejerskifteforsikringen, der er knyttet til tilstandsrapporten. Landsretten tillægger dog ikke dette forhold nogen betydning for adgangen til indtrædelse i køberens krav efter EAL § 22. Det afgørende for landsretten synes at være, at der foreligger skadesudbetaling fra et skadeforsikringsselskab og et erstatningsansvar over for forsikringstageren.

Landsretten fastslår med klarhed, at et skadeforsikringsselskab kan indtræde i køberens krav mod en bygningssagkyndig efter LFFE § 3, jf. EAL § 22, uanset om der er tale om en husforsikring eller ejerskifteforsikring.

¹⁰⁸ UfR 2002.2000 H angik en advokats mangelfulde rådgivning om betingelserne for afgiftsfritagelse ved en virksomhedsomdannelse. Højesteret karakteriserede dette som værende en klar advokatfejl, og udtalte, at et erstatningsansvar kun kunne undgås, dersom det med betydelig grad af sandsynlighed kunne fastslås, at der ikke forelå kausalitet mellem fejlen og tabet. UfR 2000.521 H vedrørte revisoransvar i forbindelse med omdannelse af en enkeltmandsvirksomhed til et aktieselskab. I den forbindelse skulle det oparbejdede goodwill overdrages til A/S'et. Ved værdiansættelsen heraf, begik revisoren en regnefejl og anvendte samtidigt et SD-cirkulære forkert. Højesteret udtalte, at grovheden af revisorens fejl begrundede en lempelse af beviskravene med hensyn til tabets størrelse.

4. Nylig retspraksis om direkte krav

4.1. Retten i Randers' dom af 8. marts 2024¹⁰⁹

Denne sag angik erstatningsansvaret for en bygningssagkyndig over for det forsikringsselskab, som havde måttet anerkende dækning for skader konstateret på en garages tagkonstruktion.

Med udgangspunkt i en udarbejdet tilstandsrapport, blev indtegnet en ejerskifteforsikring. Efter overtagelsen anmeldte køberne bl.a. en skade vedrørende utætheder i tagdugen på garagen. Efter indhentelse af to konkurrerende tilbud på udbedring af (samtlige) anmeldte forhold anerkendte ejerskifteforsikringen dækning for kr. 380.200. De samlede omkostninger androg kr. 475.250, hvilket beløb blev rettet som erstatningskrav mod den bygningssagkyndige.

Under sagen bestred den bygningssagkyndige ansvaret, og gjorde bl.a. gældende, at såfremt retten måtte komme frem til, at der var handlet ansvarspådragende, da skulle erstatningen opgøres til dagsværdi.

Retten i Randers fandt det bevist, at tagdugen havde utætheder på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse. På baggrund af en under sagen indhentet skønserklæring fandt retten ligeledes, at utæthederne kunne konstateres ved en visuel besigtigelse af tagdugen. Herefter udtalte retten, at den bygningssagkyndiges faglige skøn om, at standen på tagdugen ikke gav anledning til anmærkninger, var så åbenbart forkert, at det var en ansvarspådragende fejl.¹¹⁰

Skønsmanden havde skønnet omkostningerne forbundet med udbedring af tagdugen til kr. 48.400 ekskl. moms.¹¹¹ Herudover angav skønsmanden, at tagdugens levetid kunne anslås til 30 år, og at den var 10-20 år gammel.¹¹²

Retten idømte herefter den bygningssagkyndige til at betale erstatning med kr. 48.400, svarende til den af skønsmanden opgjorte udbedringsomkostning vedrørende tagdugen, og dermed til nyværdi.

Retten begrundede dette med, at forsikringsselskabet var forpligtet til at erstatte den skadede bygningsdel med nyværdi i medfør af LFFE § 5, stk. 3, jf. minimumsbekendtgørelsen, og at berigelsesforbuddet i FAL § 39 ikke var til hinder herfor.

Videre anførte retten:

¹⁰⁹ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN. Dommen er anket til Vestre Landsret. Hovedforhandlingen i ankesagen er berammet til efteråret 2026.

¹¹⁰ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 39.

¹¹¹ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 10.

¹¹² Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 11-12.

*"Det må, efter den ordning, der er gennemført i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter i forbindelse med salg af faste ejendomme anses for påregneligt for en bygningssagkyndig, som udarbejder en tilstandsrapport, at fejl i rapporten kan medføre et tab for det forsikringsselskab, der på grundlag af rapporten tegnede ejerskifteforsikring, og at forsikringsselskabet i den forbindelse kan blive forpligtet til at udbetale erstatning med nyværdi."*¹¹³

Retten kom således frem til, at det var en adækvat følge for den bygningssagkyndige, at skadeserstatningen under ejerskifteforsikringen skulle fastsættes til nyværdi, og at denne derfor kunne risikere at hæfte for en erstatning opgjort til nyværdi, og at der som følge heraf ikke var grundlag for at nedsætte erstatningen til dagsværdi i forbindelse med kravet mod den bygningssagkyndige.

Retten præmisser fremstår i vidt omfang sammenlignelige (og til dels identiske) med landsrettens præmisser i UfR 2001.1910 V, hvor landsretten ligeledes lagde afgørende vægt på, at det under hensyntagen til "(...) *hele den ordning, der er gennemført i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter i forbindelse med salg af faste ejendomme (...)*", måtte være påregneligt for den bygningssagkyndige, at fejl i tilstandsrapporten kunne påføre forsikringsselskabet et tab.

Den væsentligste forskel består imidlertid i, at Retten i Randers ikke eksplicit tager stilling til, hvorvidt det rejste krav skal kvalificeres som et direkte krav baseret på erstatning uden for kontrakt. Dommen bidrager således ikke til en nærmere eksplicit afklaring af gældende ret i relation til kravets kvalifikation, ligesom en byretsdom næppe kan antages at have præjudikatsværdi.

En indikator for, hvad retten reelt tog stilling til kan siges at være, at forsikringsselskabets krav var fremført som "(...) *et direkte krav over for sagsøgte, hvilket erstatningskrav skal opgøres til det tab som sagsøger lider som følge af sagsøgtes ansvarspådragende handling.*"¹¹⁴ Tilsvarende rettede hovedvægten af forsikringsselskabets anbringender sig mod, at selskabet havde lidt et tab som følge af den bygningssagkyndiges ansvarspådragende fejl. Købernes potentielle krav efter LFFE § 3, stk. 1, fremgår i øvrigt ikke af forsikringsselskabets anbringender.

Ovenstående understøtter, at retten har taget udgangspunkt i et direkte krav. Fortolkningen understøttes yderligere af, at det udtrykkeligt fremgår af præmisserne, at forsikringsselskabet fik medhold i spørgsmålet om principperne for erstatningsopgørelsen, hvilket netop byggede på et direkte krav, og at forsikringsselskabets tab, opgjort til nyværdi, blev anset for en både kausal og påregnelig følge af den ansvarspådragende fejl.¹¹⁵

¹¹³ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 40.

¹¹⁴ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 22.

¹¹⁵ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 41.

Heroverfor kan det anføres, at retten ved ikke eksplicit at kvalificere kravet som hverken direkte eller afledt kan have haft til hensigt at undlade at tage stilling hertil, og at retten bevidst har udvist en tilbageholdenhed ift. sondringen mellem et direkte krav og et afledt krav. Hertil bemærkes, at det netop var den bygningssagkyndiges anbringende, at kravet var afledt og dermed underlagt fradrag efter princippet om nyt-for-gammelt.¹¹⁶ Den manglende stillingtagen kan dermed ikke henføres til forhandlingsprincippet.

Sammenholdt med fraværet af enhver henvisning til købernes krav i medfør af LFFE § 3, stk. 1, eller EAL § 22, stk. 1, synes det mest nærliggende, at retten reelt har baseret kravet på erstatning uden for kontrakt og dermed deliktsregelsættet.

4.2. FED2026.25 Ø

Denne sag angik ligeledes en bygningssagkyndigs ansvar over for et forsikringsselskab, som i dette tilfælde havde anerkendt dækning for råd- og nedbrydningsskader på en ejendom.

Den bygningssagkyndige udarbejdede en tilstandsrapport for et bjælkehus af rundtømmer, hvori der til punktet: *ydervægge, beklædninger*, var angivet karakteren K2 med beskrivelse af, at beklædningen mod syd fremstod udtørret, vinridset og enkelte steder med nedbrydninger.¹¹⁷ Køberne konstaterede senere, at de nederste bjælker var rådne og påvirkede bæreevnen.

Forsikringsselskabet måtte anerkende dækning for skaderne, hvorefter forsikringsselskabet anslog udbedringsomkostningerne til kr. 1.075.000 ekskl. moms. Forsikringsselskabet rettede krav over for den bygningssagkyndige for dette beløb med henvisning til, at forholdene ikke i tilstrækkelig grad var beskrevet i tilstandsrapporten. Hertil kom omkostninger forbundet med genhusning.

Retten i Lyngby lagde på baggrund af de i sagen indhentede skønserklæringer til grund, at der på tidspunktet for bygningsgennemgangen var en række synlige skader på bindings- og træværket i form af råd- og nedbrydningsskader på husets øvrige sider, og at disse kunne konstateres uden destruktive indgreb. Herefter udtalte retten, at den bygningssagkyndige havde begået en klar faglig fejl ved at undlade at angive skaderne i rapporten.¹¹⁸

I forlængelse heraf bemærkede retten, at:

"(...) sagsøgeren [ejerskifteforsikringen, red.] som følge af sagsøgtes fejl er forpligtet til at betale erstatning til køberne af ejendommen, som ellers ville have været undtaget for dækning efter forsikringsbetingelsernes

¹¹⁶ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 29 ff.

¹¹⁷ K-karakteren K2 indikerer en alvorlig skade. K-karakterskalaen går op til K3 med indikation for en kritisk skade.

¹¹⁸ FED2026.25 Ø, side 15.

pkt. 4.1, hvorfor sagsøgernes tab er forårsaget af sagsøgtes fejl. Det må endvidere anses for påregneligt for sagsøgte i henhold til huseftersynsordningen, at sådanne fejl kan medføre tab for sagsøgeren, idet ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten."¹¹⁹

Retten i Lyngby undlod at tage eksplicit stilling til kravets kvalifikation som værende afledt eller direkte. Retten lagde i præmisserne – ligesom Retten i Randers' dom – vægt på adækvansbetragtninger samt huseftersynsordningens struktur og dermed forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige.

Ovenstående indikerer, at retten har foretaget sin vurdering ud fra et direkte krav. Dette understøttes i øvrigt af, at retten ikke omtalte købernes retsstilling eller deres eventuelle kendskab til skaderne, hvilket ville være relevant, såfremt kravets skulle kvalificeres som værende afledt.

Den under sagen udmeldte skønsmand konstaterede, at de bygningsdele, der skulle udskiftes, havde begrænset restlevetid henset til hovedbygningens opførelse i år 1925. På trods af, at skønsmanden antydede, at en udskiftning ville indebære en forbedring i form af en forlænget restlevetid på ca. 100 år, omtalte Retten i Lyngby ikke den forlængede restlevetid i præmisserne. Retten henviste imidlertid til minimumsbekendtgørelsen og afskrivningstabellerne, hvilket kan indikere, at retten har vurderet kravet som værende et selvstændigt, direkte krav baseret på deliktsregelsættet.

Landsretten fandt, at forsikringsselskabets tab kunne opgøres til den erstatningssum, som forsikringsselskabet havde udbetalt til deponeringskontoen.¹²⁰ Videre anførte landsretten dog, at dette ikke var ensbetydende med, at forsikringsselskabet kunne kræve hele beløbet erstattet af den bygningssagkyndige:

"Spørgsmålet er herefter, om [forsikringsselskabet, red.] i forbindelse med videreførelse af erstatningskravet mod [den bygningssagkyndige, red.] vil kunne kræve det fulde beløb erstattet (...)"

Allerede ordet *videreførelse* trækker i retning af, at forsikringsselskabets krav er et afledt krav, hvilket tillige understøttes af landsrettens præmisser i relation til forarbejderne til ændringslovens i 2010 om revision af huseftersynsordningen.

I den forbindelse henviste landsretten til, at forsikringsselskabet "(...) ikke skal kunne opnå en bedre retstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige (...)". Herudover anførte landsretten, at hvor afskrivningstabellerne medfører en højere skadesudbetaling end en individuel konkret vurdering af

¹¹⁹ FED2026.25 Ø, side 15.

¹²⁰ Forsikringsselskabet havde på tidspunktet for sagens anlæg endnu ikke foretaget udbetaling af skadeserstatning til forsikringstageren, men havde anerkendt sin dækningspligt og foretaget taksering af skaden. Den bygningssagkyndige gjorde under byretssagen indsigelse herimod og anførte bl.a., at forsikringsselskabet, som følge af den manglende udbetaling, ikke havde lidt et erstatningsretligt relevant tab. Under ankesagen udbetalte forsikringsselskabet erstatningsbeløbet til en spærret deponeringskonto tilhørende forsikringstageren.

bygningsdelens levetid, kan forsikringsselskabet alene gøre et krav gældende svarende til det krav køberen ville kunne gøre gældende.

Ovenstående indikerer tydeligt, at landsrettens vurdering baserede sig på et afledt krav, da den regressøgende ikke kan opnå en bedre retstilling end den oprindeligt skadelidte.

Den væsentligste forskel på byrettens og landsrettens præmisser er, at byretten anvendte revisionen af huseftersynsordningen og de bindende afskrivningstabeller som argumentation for, at forsikringsselskabets krav (delvist) kunne opgøres til nyværdi. Landsretten anvendte derimod forarbejderne til revisionen som støtte for at foretage et fradrag i erstatningen.

Landsrettens synes dermed at anlægge den fortolkning, at den forsikringsretlige regulering ved de bindende afskrivningstabeller alene regulerer forholdet mellem køberen og forsikringsselskabet, men ikke forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige. Med henvisning til forarbejderne, kom landsretten frem til, at tabellerne er standardiserende for skadesudbetalingen, men ikke indebærer, at tredjemand hæfter for en eventuel "overbetaling" ift. en konkret individuel vurdering af bygningsdelens levetid.

Med disse præmisser gav landsretten den bygningssagkyndige medhold, idet dennes anbringende bl.a. var, at minimumsbekendtgørelsen alene regulerer "(...) forholdet mellem ejerskifteforsikringer og dets kunder og således ikke et eventuelt deliktsretligt krav mod tredjemand".

Uanset, at forsikringsselskabet udtrykkeligt gjorde gældende, at kravet ikke var begrænset til EAL § 22, men ligeledes fulgte af reglerne om erstatning uden for kontrakt, jf. bl.a. UfR 2001.1910 V, tog landsretten ikke eksplicit stilling hertil. Landsretten anvendte dog en begrænsning iht. forarbejderne, der i praksis gør et eventuelt direkte krav indholdsløst ift. erstatningsudmålingen.

For det tilfælde, at der konsekvent tages udgangspunkt i deliktsregelsættet – i overensstemmelse med bl.a. UfR 2001.1910 V – vil den intuitive forståelse af erstatningsudmålingen være, at tabet opstår da forsikringsselskabet indtegner en risiko prissat med udgangspunkt i den udarbejdede tilstandsrapport. En eventuel fejl i tilstandsrapporten binder derved forsikringsselskabet til at udbetale en skadeserstatning, hvorved det må være påregneligt for den bygningssagkyndige, at fejl kan medføre et tab for forsikringsselskabet.

Sammenfattende kan det konkluderes, at byrettens præmisser lå tæt op ad den tilgang, som i UfR 2001.1910 V begrundede adgangen til at rette et direkte krav mod den bygningssagkyndige. Landsretten i nærværende sag behandlede imidlertid kravet som afledt, således det blev begrænset til, hvad køberne selv kunne have krævet, og derfor skulle opgøres med fradrag for nyt-for-gammelt.

Det skal fremhæves, at forsikringsselskabet indgav ansøgning om tredjeinstansbevilling til Procesbevillingsnævnet med henblik på at kunne anke Østre Landsrets dom til Højesteret. Procesbevillingsnævnet meddelte

afslag herpå med henvisning til, at nævnet ikke fandt betingelsen om sagens principielle karakter opfyldt ud fra den indgivne ansøgning.¹²¹ Det kan undre, at Procesbevillingsnævnet ikke tillod tredjeinstansbevilling, da der foreligger divergerende landsretspraksis. Herudover har Højesteret ikke tidligere taget stilling til spørgsmålet, ligesom Østre Landsret på ingen måde forholdt sig til forsikringsselskabets (væsentlige) anbringende om at have et selvstændigt, direkte krav baseret på deliktsregelsættet.

4.3. UfR 2026.1862 Ø

Sagen angik omfattende sætningsskader på en ejendom. Køberen erhvervede ejendommen i 2020. På baggrund af en tilstandsrapport blev der indtegnet ejerskifteforsikring hos et forsikringsselskab. Kort efter overtagelsen anmeldte køberen et forhold relateret til sætningsskader, herunder revnedannelser, skævheder og eftergivenhed i konstruktionen. Forsikringsselskabet udbetalte en skadeserstatning på kr. 1.991.298, og rejste herefter krav mod den bygningssagkyndige med påstand om betaling svarende til skadesudbetalingen.

Retten i Roskilde tog udtrykkeligt stilling til, om forsikringsselskabets krav skulle anses som et direkte eller afledt krav. Retten lagde "(...) til grund, at sagsøger [forsikringsselskabet, red.] har et direkte krav over for sagsøgte".¹²²

Retten kvalificerede kravet som et direkte krav uanset, at retten umiddelbart forinden anerkendte, at en sådan retsstilling muligvis ville medføre en forringet retsstilling for den bygningssagkyndige sammenlignet med en situation, hvor køberen havde rejst et krav efter LFFE § 3, stk. 1. Imidlertid fandt retten ikke anledning til at formulere en nærmere begrundelse for, hvorledes retten kom frem til, at kravet skulle kvalificeres som et direkte krav.

Forsikringsselskabet baserede tabsopgørelsen på minimumsbekendtgørelsen, hvorefter erstatningen som udgangspunkt beregnes til nyværdi, medmindre afskrivningstabellen angiver andet. Den bygningssagkyndige gjorde heroverfor gældende, at bekendtgørelsens nyværdiopgørelse alene regulerer forholdet mellem forsikringsselskab og forsikringstager, og at et regreskrav mod den bygningssagkyndige derfor må følge de almindelige erstatningsretlige principper, herunder fradrag for en eventuel forbedring. Anbringendet blev bl.a. underbygget med henvisning til Betænkningen, hvoraf fremgik, at "(...) selskabet som udgangspunkt ikke kan opnå en bedre retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige".¹²³

Retten tillagde imidlertid Betænkningens ordlyd og indhold lav bevisværdi med den begrundelse, at minimumsbekendtgørelsen (2012) var udstedt senere end Betænkningen (2010). Retten anførte herefter, at en ny-

¹²¹ Procesbevillingsnævnets afgørelse af 20. november 2025, behandlet under journalnummer 25/19035.

¹²² UfR 2026.1862 Ø, side 1977.

¹²³ Jf. afhandlingens afsnit 2.1.1.

værdierstatning kunne gøres gældende over for den bygningssagkyndige, "(...) dels fordi sagsøger [forsikringsselskabet, red.] er bundet heraf, men dels fordi beregningsmetoden også tager højde for, at der ikke ukritisk erstattes nyt for gammelt".¹²⁴

Ganske vist identificerede retten den potentielle konflikt om, at et direkte krav baseret på nyværdierstatning kunne forringe den bygningssagkyndiges retsstilling, men retten fandt alligevel anledning til at statuere et direkte krav. Præmisserne har dog karakter af en konklusion uden tilstrækkelig begrundelse.

For landsretten var ansvarsgrundlaget ikke bestridt, og landsretten skulle således alene forholde sig til erstatningsudmålingen samt kravets kvalifikation som et afledt hhv. direkte krav.

Landsretten foretog en fortolkning af forarbejderne til ændringsloven med revisionen af huseftersynsordningen. I den forbindelse fremhævede landsretten udtrykkeligt den i forarbejderne indsatte forudsætning, om at forsikringsselskabet "(...) ikke skal kunne opnå en bedre retsstilling end den, som ejendommens køber ville have haft over for den bygningssagkyndige (...)". Herudover fremhævede landsretten, at hvor afskrivningstabellerne medførte højere skadesudbetaling end en individuel konkret vurdering af bygningsdelens levetid ville tilsige, kan forsikringsselskabet alene kræve det, som køberen selv kunne gøre gældende mod den bygningssagkyndige. Landsretten fastslog på denne baggrund, at der skulle ske fradrag for nyt-for-gammelt.

Landsretten tog ikke eksplicit stilling til kravets kvalifikation som værende afledt, men præmisserne indikerer, at kravets størrelse fastlægges ud fra, at forsikringsselskabet ikke kunne opnå en bedre retsstilling end køberen, og at kravet derfor var begrænset af køberens retsstilling. Kravet blev derfor behandlet som et afledt krav.

Det kan kritiseres, at landsretten ikke eksplicit tog stilling til, om forsikringsselskabet kunne støtte ret på et selvstændigt, direkte krav. Som landsretten indledningsvis konstaterede, skulle landsretten alene tage stilling til, om der skulle ske fradrag for nyt-for-gammelt, men relevant for kravets opgørelse var netop, om kravet var et afledt eller direkte krav.

De fremhævede passager fra forarbejderne i landsrettens præmisser, angår i øvrigt den situation, hvor forsikringsselskabet "(...) i henhold til en afskrivningstabel har udbetalt en højere erstatning (...) end en individuel konkret vurdering (...) ellers ville have berettiget køberen til (...)".¹²⁵ Imidlertid anvendes formuleringen mere generelt af landsretten, og bredere end det, der antages at have været tiltænkt. Ud fra en ordlydsfortolkning angår forarbejderne ikke en situation, hvor der er sket skadesudbetaling til nyværdi, men den situation, hvor der er en

¹²⁴ UfR 2026.1862 Ø, side 1877.

¹²⁵ Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 5.1.7.

afvigelse imellem den i henhold til de bindende afskrivningstabeller udbetalte skadeserstatning og hvad køberen ville kunne gøre gældende over for den bygningssagkyndige.

Landsrettens resultat kan muligvis forklares ud fra en mere strukturel betragtning. Hvis forsikringsselskabet fik fuld regres svarende til en nyværdiudbetaling, ville den bygningssagkyndige (og dennes ansvarsforsikringsselskab) reelt blive en bagvedliggende finansieringskilde for et lovreguleret forsikringsprodukt, som lovgiver primært har reguleret mellem forsikringsselskabet og forbrugeren. Landsrettens præmisser kan dermed forstås som udtryk for en risikoallokering, hvorefter den lovregulerede forsikringsdækning ikke skal skubbes over på den bygningssagkyndige. Idet landsretten dog ikke nævner eller identificerer denne risikoallokering eller forholdet til et eventuelt direkte krav, synes en sådan fortolkning af præmisserne at være vidtgående. Betragtningen om risikoallokeringen behandles dog nærmere i afsnit 6.2 nedenfor.

4.4. Sammenfattende

Sammenfattende kan det konstateres, at domstolene ikke entydigt har taget stilling til, om forsikringsselskaberne kan støtte ret på et direkte krav mod en bygningssagkyndig, eller om kravet alene kan gøres gældende som et afledt krav i medfør af EAL § 22, stk. 1. Byretterne har i flere sager lagt til grund, at der kan rettes et direkte krav baseret på deliktsregelsættet, og i ét tilfælde eksplicit taget stilling hertil. Østre Landsret synes imidlertid at anlægge den vinkel, at kravet er et afledt krav, uden at landsretten eksplicit tager stilling hertil. Spørgsmålet kompliceres yderligere af, at Vestre Landsret tidligere har anerkendt et direkte krav ved dommen UfR 2001.1910 V, hvorfor der foreligger divergerende landsretspraksis for retsstillingen.¹²⁶ Retten i Randers' dom af 8. marts 2024 er anket til Vestre Landsret med hovedforhandling berammet til efteråret 2026.

¹²⁶ Jf. afhandlingens afsnit 3.2.1.

5. Kravets kvalifikation

Hverken domstolene eller den juridiske litteratur har taget stilling til, hvorvidt ejerskifteforsikringsselskaberne kan støtte ret på et direkte krav baseret på deliktsregelsættet mod den bygningssagkyndige, eller om forsikringsselskabet alene kan aflede sin ret fra køberens krav i medfør af LFFE § 3, stk. 1. Nærværende afsnit søger dermed at afklare, om forsikringsselskabet reelt har et direkte krav mod den bygningssagkyndige.

5.1. Afledt krav i medfør af EAL § 22, stk. 1

Et forsikringsselskab, der har udbetalt skadeserstatning til en forsikringstager, kan indtræde i forsikringstagerens krav mod den erstatningsansvarlige.¹²⁷ Indtrædelse i kravet indebærer, at forsikringsselskabets regreskrav er afledt af forsikringstagerens krav, således at det regressøgende selskab hverken kan opnå en bedre retsstilling end den oprindeligt skadelidte, eller kan frigøre sig fra de indsigelser og begrænsninger, der ville kunne gøres gældende mod denne.

For afhandlingens problemstilling indebærer dette, at det forsikringsselskab, der har tegnet ejerskifteforsikringen, kan indtræde i køberens krav mod den bygningssagkyndige. Det afgørende for dette krav vil da være køberens retsstilling, og ikke forsikringsselskabets dækningsforpligtelse over for forsikringstageren (køberen).

Udarbejdelsen af tilstandsrapporten sker typisk som et opdrag mellem sælgeren og den bygningssagkyndige, jf. huseftersynsordningens opbygning og indholdet af LFFE § 2, stk. 1 smh. med § 3, stk. 1. Køberens adgang til at gøre et krav gældende over for den bygningssagkyndige er direkte hjemlet i LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt.

Det følger i den forbindelse af de almindelige erstatningsretlige principper, at køberen ikke kan opnå en erstatning, der fører til en økonomisk fordel, jf. afsnit 2.4.1 ovenfor og UfR 1986.853 H, UfR 2000.1248 V, UfR 2002.319 H. Konsekvensen heraf er, at hvor regreskravet gøres gældende som et afledt krav efter EAL § 22, stk. 1, kan forsikringsselskabet ikke kræve en større erstatning, end køberen selv kunne have gjort gældende mod den bygningssagkyndige, hvilket netop indebærer, at der skal ske fradrag for nyt-for-gammelt, jf. bl.a. FED2020.238 Ø, FED2026.25 Ø og UfR 2026.1862 Ø.

Dette udgangspunkt understøttes endvidere af de forudsætninger, der er anført i forarbejderne til ændringsloven ved revisionen af huseftersynsordningen i 2012. Heraf fremgår det, at forsikringsselskabet ikke skal opnå en bedre retsstilling end køberen:

”Det forudsættes således, 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

¹²⁷ Jf. EAL § 22, stk. 1, FED2020.238 Ø og afhandlingens afsnit 2.4.3

bygningens levetid ellers ville have berettiget køberen til, ikke vil kunne gøre et regreskrav gældende over for den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab svarende til den fulde erstatning.”¹²⁸ (min fremhævning)

Passagen giver således – sammenholdt med EAL § 22, stk. 1 – et stærkt holdepunkt for, at lovgiver netop har haft til hensigt, at det regressøgende forsikringsselskab i sådanne situationer alene kan kræve det beløb, der svarer til køberens erstatningsretlige krav i medfør af LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt. Forudsætningen understøtter dermed, at lovgiver har haft overvejelser om forsikringsselskabets indtræden i køberens krav, og at der kan opstå en situation, hvor afskrivningstabellerne resulterer i en højere skadesudbetaling, end køberen ville kunne gøre gældende mod den bygningssagkyndige, og at denne forskel ikke uden videre skal kunne ”løftes” ind i regressituationen på en sådan måde, at denne udvider den bygningssagkyndiges hæftelse ud over, hvad køberen selv kunne have gjort gældende.

Byrettens præmisser i FED2026.25 Ø var i vidt omfang sammenlignelige med argumentationen om delikt i UfR 2001.1910 V vedrørende adækvans. Østre Landsrets præmisser i ankesagen afspejler imidlertid i høj grad en argumentation, der støttes på et afledt krav, bl.a. ved brug af ord som ”videreførelse” og ved eksplicit at knytte erstatningsudmålingen til køberens retsstilling.

På trods af, at byretten i UfR 2026.1862 Ø udtrykkeligt tog stilling til, at forsikringsselskabet havde et direkte krav, korrigerede landsretten implicit dette ved ligeledes at forankre erstatningsudmålingen i forarbejdernes forudsætning om, at forsikringsselskabet ikke måtte opnå en bedre retsstilling end køberen. Selv om landsretten ikke eksplicit kvalificerede kravet som værende afledt, kan det udledes af præmisserne, at dette var tilfældet.

De to landsretsdomme tegner dermed et mønster, hvor spørgsmålet om ansvarsgrundlaget og kvalifikationen af kravet undertiden efterlades uklart, men hvor fokus rettes på erstatningsudmålingen, uagtet at kravets kvalifikation som udgangspunkt vil være afgørende for, hvorledes tabet skal opgøres.

Sammenfattende må det konkluderes, at hvor forsikringsselskabet rejser et regreskrav som et afledt krav i medfør af EAL § 22, stk. 1, er udgangspunktet, at selskabet ikke kan opnå en bedre retsstilling end køberen. Da køberens krav efter LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt. er underlagt de almindelige erstatningsretlige principper, er udgangspunktet, at der ved opgørelsen af tabet skal ske fradrag for nyt-for-gammelt.¹²⁹

¹²⁸ Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 5.1.7.

¹²⁹ Jf. afhandlingens afsnit 2.4.1 og UfR 1986.853 H, UfR 2000.1248 V, UfR 2002.319 H.

5.2. Direkte krav baseret på deliktsregelsættet

Sondringen mellem et afledt og direkte krav er principiel og central. Hvor et afledt krav begrænses af, at den regressøgende ikke kan opnå en bedre retsstilling end den oprindeligt skadelidte, beror et direkte krav på forsikringsselskabets eget tab ved skadesudbetalingen hhv. omkostningerne forbundet med konstateringen af skaden, taksering heraf mv.¹³⁰ Udgangspunktet er således, at hvor forsikringsselskabet har et direkte krav, vil det være forsikringsselskabets eget tab, der er genstand for bedømmelse.

Dette afsnit søger at afklare, om forsikringsselskabet kan anses for omfattet af den erstatningsberettigede personkreds, og dermed kan påberåbe sig et direkte krav som udenforstående tredjemand. Afsnittet vil herudover indeholde betragtninger om konsekvenserne for erstatningsudmålingen i tilfælde af, at kravet kan rejses som et direkte krav.

Det er et grundlæggende udgangspunkt i dansk erstatningsret, at skadevolder ikke uden videre kan pålægges at erstatte tab, der påføres andre end den direkte skadelidte, jf. UfR 2004.2389 H.¹³¹ Imidlertid illustrerer denne dom tillige, at udgangspunktet ikke er absolut, da graden af uagtsomhed hhv. en tilstrækkelig nær tilknytning mellem retsbruddet og tredjemands tab, kan medføre undtagelser til dette udgangspunkt. Sagen angik en nedrivningsentreprise. I forbindelse med arbejdet blev et nedgravet elkabel beskadiget, hvilket medførte strømafbrydelse på naboejendommen, COWIs hovedkontor. COWI rejste som følge heraf et formuetabskrav (driftstab) over for den udførende entreprenør. Om end Højesteret ikke statuerede grov uagtsomhed, anførte Højesteret, at entreprenøren havde udvist en betydelig grad af uagtsomhed, og at et brud på det omhandlede kabel kunne medføre driftsafbrydelse for den tabslidende måtte være en adækvat følge, hvorfor Højesteret fandt, at entreprenøren var erstatningsansvarlig for det lidte formuetab.

Dommens præmisser er sammenlignelige med bl.a. Bryde Andersens antagelse om, at et ansvar over for tredjemand forudsætter, at den professionelle har begået en fejl af graverende karakter, og at det må fremstå som nærliggende for den professionelle, at tredjemand vil lide et tab i konsekvens heraf – altså retsbrudssynspunktet, jf. afsnit 2.3.3.2 ovenfor.

5.2.1. Huseftersynsordningens struktur

Huseftersynsordningen etablerer en sammenhæng mellem tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringsproduktet. Rapportens indhold er afgørende for forsikringsdækningen, og fejl i forbindelse med udarbejdelse af rapporten medfører en dækningsforpligtelse for forsikringsselskabet, som ellers ikke havde været til stede. Alene

¹³⁰ *Vibe Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I (2021), side 66.

¹³¹ UfR 2004.2389 H, side 2389.

ud fra konstruktionen af huseftersynsordningen og sammenhængen mellem tilstandsrapporten og forsikringsselskabet, fremstår det derfor nærliggende, at forsikringsselskabets tab er en både kausal og adækvat følge af den bygningssagkyndiges fejl.

Ovenstående understøttes endvidere af UfR 2001.1910 V, hvor landsretten netop med henvisning til ”hele den ordning”, der består med udarbejdelse af tilstandsrapporten og indtegning af en ejerskifteforsikring fandt, at forsikringsselskabet kunne rejse et direkte krav mod den bygningssagkyndige. Også Retten i Randers’ dom af 8. marts 2024 var begrundet ved, at det måtte have været påregneligt for den bygningssagkyndige, at fejl kunne medføre tab for det forsikringsselskab, der indtegnede ejerskifteforsikringen på grundlag af tilstandsrapporten.

I forlængelse heraf må det bemærkes, at huseftersynsordningen er blevet væsentligt revideret siden Vestre Landsret afsagde dommen UfR 2001.1910 V, herunder ved indførelse af afskrivningstabellerne i minimumsbekendtgørelsen.¹³² Indførelsen af afskrivningstabellerne ændrede imidlertid ikke ved, at tilstandsrapporten fortsat er bestemmende for forsikringsselskabets dækningsforpligtelse, og at forsikringsselskabets tab derfor må være en kausal og adækvat følge af den bygningssagkyndiges eventuelle fejl. I det omfang et direkte krav muliggør regres opgjort til nyværdierstatningen, kan Bryde Andersens betragtninger om forudsætningssynspunktet blive relevant. Anvendes synspunktet konkret på denne situation, vil den bygningssagkyndige ikke uden videre kunne have forudset at skulle dække den merudgift, der opstår ved, at forsikringsselskabet i medfør af afskrivningstabellerne er forpligtet til at svare nyværdierstatning.¹³³ Synspunktet er dog snarere relevant til støtte for en begrænsning i erstatningsudmålingen end for at afskære et direkte krav som sådant.¹³⁴

Ifølge Ussing og Ehlers, kan en professionel ifalde et erstatningsansvar over for tredjemand, hvor tredjemands interesse har været værnet af de erstatningsretlige regler. Dermed beror det på, hvorvidt den relevante norm har haft til formål at beskytte denne interesse.¹³⁵

Hvorvidt et forhold er dækningsberettiget, afgøres af, om forholdet er nævnt i den udarbejdede tilstandsrapport, jf. f.eks. minimumsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 5 og nr. 6, litra a). Forsikringsselskabet er i medfør af de til dels lovregulerede forsikringsbetingelser forpligtet til at taksere dækningsberettigede forhold til det beløb som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre den beskadigede bygningsdel ved brug af samme byggemetode og på samme sted, og altså dermed en nyværdierstatning.

¹³² Som omtalt i afhandlingens afsnit 2.1.

¹³³ Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 469.

¹³⁴ Forudsætningssynspunktet anvendes nærmere i afhandlingens afsnit 6.2.3.2 vedrørende diskussionen af en funktionel tilgang til sondringen mellem et direkte og afledt krav.

¹³⁵ Som omtalt i afhandlingens afsnit 2.3.3.2 – 2.3.4.

Eftersom forsikringsselskabet ikke havde været forpligtet til at udbetale skadeserstatning, hvis forholdet var omtalt (uden fejl) i tilstandsrapporten, må der siges at være kausalitet mellem den ansvarspådragende handling og forsikringsselskabets dækningsforpligtelse. Dette indikerer en nær sammenhæng mellem de to aktører i huseftersynsordningen, hvilket kan tages til fordel for, at forsikringsselskabet er en del af den erstatningsberettigede personkreds.

Herudover kan det anføres, at lovgiver i lovforarbejderne til ændringsloven ikke gengav udvalgets angivelse af, at de bygningssagkyndige ikke skulle "*betale for indførelsen af afskrivningstabellerne*" i Betænkningens afsnit 4.6.2.8.3 vedrørende forholdet mellem den bygningssagkyndige og forsikringsselskabet.¹³⁶ At lovgiver har undladt at gengive denne sætning, kan imidlertid næppe tillægges den store vægt, idet fraværet heraf kan skyldes redaktionelle prioriteringer eller, at lovgiver ikke ønskede at tage udtrykkeligt stilling til spørgsmålet. Dette harmonerer i øvrigt med at både Retten i Randers, Retten i Lyngby og Østre Landsret undlader at tage eksplicit stilling til, om forsikringsselskabet kan støtte ret på et selvstændigt, direkte krav mod en bygningssagkyndig.

I dommene FED2026.25 Ø og UfR 2026.1862 Ø, foretog landsretten et fradrag, som reelt svarer til en opgørelse efter almindelige erstatningsretlige principper (herunder nyt-for-gammelt) med reference til forarbejdernes forudsætning om, at forsikringsselskabet ikke skal kunne opnå en bedre retsstilling end køberen.

Det afgørende for nærværende afsnit er imidlertid, at disse domme ikke kan læses som en kombination af et direkte krav, hvor der samtidig foretages fradrag for nyt-for-gammelt, men som udtryk for, at landsretten – uden nærmere stillingtagen hertil – tog udgangspunkt i et afledt krav. Landsretten undlader dermed at tage eksplicit stilling til, hvorvidt forsikringsselskabet kan støtte ret på et direkte krav på linje med UfR 2001.1910 V.

Sammenfattende er huseftersynsordningen konstrueret således, at forsikringsselskabet ikke har et selvstændigt skøn i forbindelse med dækningsomfanget. Rapporten indgår derfor ikke som led i et beslutningsgrundlag. Tværtimod er forsikringsselskabet bundet af rapportens indhold, hvilket etablerer en nær og systematisk sammenhæng mellem den bygningssagkyndiges led i ordningen og forsikringsselskabets dækningsforpligtelse. Denne indbyrdes afhængighed anerkendes ligeledes i lovforarbejderne, hvor forholdet mellem den bygningssagkyndige og forsikringsselskabet eksplicit omtales. Disse to forhold taler for, at forsikringsselskabets interesse er erstatningsretligt beskyttet i overensstemmelse med Ussings og Ehlers' teori herom. Samtidig har-

¹³⁶ Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen, side 159.

monerer ordningen med teoriens anførelse om, at det må fremstå som nærliggende for den bygningsagkyndige, at forsikringsselskabet vil lide et tab i konsekvens af en ansvarspådragende handling.

5.2.2. Analogi til øvrige professionsansvarsområder

Til belysning af, om forsikringsselskabet kan støtte ret på et direkte krav, kan endvidere drages en analogi til øvrige professionsansvarsområder, hvor den professionelle kan ifalde et erstatningsansvar over for tredjemand, jf. bl.a. afhandlingens afsnit 2.3.3. Analogierne til f.eks. advokatens og revisorens ansvar over for tredjemand er ikke uden lige identisk med den i nærværende afhandling undersøgte problemstilling. Imidlertid kan områderne bidrage til at isolere de kriterier, der typisk begrundes, at tredjemand anses for omfattet af den erstatningsberettigede personkreds.

Revisorens ansvar over for tredjemand illustrerer, at en professionel ydelse kan være indrettet til at skabe tillid og funktionsdygtighed i et marked, således at en tredjemand anses for omfattet af den beskyttede interesse.

Det bærende for revisorens ansvar er ikke alene, at tredjemand faktisk læser og gør sig bekendt med erklæringen, men at erklæringen er bestemt til at virke udadtil som et potentielt beslutningsgrundlag for tredjemand, og at revisoren derfor må indrette sin adfærd under hensyn hertil. Denne logik kan overføres til huseftersynsordningen således, at tilstandsrapporten ikke blot er et internt dokument mellem sælgeren og den bygningsagkyndige, men en standardiseret rapport, som indgår i en ordning mellem sælger, køber og en forsikringsaktør. Hvor rapporten i denne regulerede kontekst spiller en rolle fsva. risiko og et beslutningsgrundlag for køberen, samt er bestemmende for forsikringsselskabets dækningsomfang, kan det hævdes, at rapportens adressat ikke kun er sælgeren eller køberen af ejendommen, men også den forsikringsaktør, som er en del af huseftersynsordningen. Forsikringsleddet er væsentligt for hele ordningens formål, idet en væsentlig del af risikoen for skjulte skader, fejl og mangler, dermed flyttes fra sælger over på forsikringsselskabet. Et sådant synspunkt synes tillige at have fundet støtte i Vestre Landsrets dom UfR 2001.1910 V, hvor fejl i tilstandsrapporten, henset til "hele ordningen", måtte medføre et for den bygningsagkyndige påregneligt tab for ejerskifteforsikringen.

Modsat kan det anføres, at revisorens ansvar over for tredjemand oftest angår den situation, hvor tredjemand har disponeret i tillid til erklæringen. Ejerskifteforsikringen adskiller sig derved, at selskabets adfærd i højere grad må beskrives som en systematisk og offentlig struktureret afhængighed til rapporten, snarere end en frivillig disposition i tillid hertil.

Analogien til revisors ansvar kan antageligvis alene være relevant, hvis begrundelsen ikke forankres snævert i, at tredjemand har disponeret i tillid til erklæringen, men i stedet i en funktionel beskyttelse af den ordning som den professionelle ydelse understøtter. Huseftersynsbekendtgørelsens § 14 kan i den forbindelse forstås

som den ordningsbærende adfærdsnorm, der ikke alene tjener kontraktpartens (sælgerens) interesse, men skal sikre huseftersynsordningens funktionsdygtighed, hvori forsikringsselskabet udgør et integreret og væsentligt led. Dette kan sammenlignes med revisoransvarslovens § 16, stk. 1, hvorefter revisor bl.a. skal udvise professionel omhu, og hvor normen ikke kun retter sig mod den kontraherende part, men mod omverdenen.

Herudover kan skues mod advokatens ansvar i særligt testamentesager, der begrundes med, at den begunstige er den reelle modtager af advokatens leverede ydelses retlige virkning, og ikke kontraktsparten. Altså har den professionelle bistand netop til formål at frembringe en retsvirkning til fordel for en bestemt kreds af tredjemænd. Det kan anføres, at tilstandsrapporten ligeledes har til formål at frembringe en retsvirkning for ejerskifteforsikringen. I situationen med testamentet, kan tredjemand ikke bestemme dokumentets indhold eller retsvirkningen, men må indrette sig herefter. På samme måde vil forsikringsselskabet være nødsaget til at indrette sig efter rapportens indhold inden for huseftersynsordningens rammer. Dette kan tale for, at forsikringsselskabet ikke blot er en tilfældig adressat for tilstandsrapporten, men en aktør hvis interesse står i nær relation til den professionelle ydelse, og dermed tilstrækkeligt nært til, at forsikringsselskabets interesse er normativt beskyttelsesværdig på samme fod som den begunstige i et testamente, hvor advokaten har udvist en ansvarspådragende fejl.

Modsat kan det dog anføres, at de begunstige i et testamente, er den primært beskyttede interesse, da ydelsen sigter direkte mod dennes ret, hvorimod huseftersynsordningen med sit overordnede formål sigter mod forbrugerbeskyttelse for sælgeren hhv. køberen af ejendommen. Forsikringen fremstår derfor nærmere som et strukturelt led i ordningen end som en selvstændig adressat. Hertil kommer, at forsikringsselskabet kan reducere risikoen for tab ved præmiefastsættelsen og risikospredning, hvilket nedtoner det hensyn, der modsat vil kunne begrunde ansvaret i testamentesagerne.

Sammenfattende om analogien til advokatansvaret skal fremhæves, at testamente-analogien først og fremmest støtter synspunktet om, at forsikringsselskabet på samme vis som en testamentarisk begunstiget kan være en aktør, der i praksis bindes af den professionelle ydelses indhold og retsvirkning. Analogien kan derimod ikke uden videre stå alene som grundlag for den videre slutning, at forsikringsselskabets økonomiske interesse generelt er beskyttet i samme omfang som en begunstiget ved et testamente, da huseftersynsordningens primære formål er forankret i forbrugerbeskyttelse.

5.2.3. Flodbølgehensyn

I forlængelse af ovenstående analogier kan endvidere peges på det erstatningsretlige flodbølgehensyn.¹³⁷

Spørgsmålet om omfanget af den erstatningsberettigede personkreds er af nogle teoretikere fremhævet i tilknytning til adækvanslæren, dvs. risikoen for at et ansvar udstrækkes så vidt, at tabet eller kredsen af erstatningsberettigede bliver uforholdsmæssig stor.¹³⁸ Det kan diskuteres, om dette hensyn er et spørgsmål om adækvans i snæver forstand, eller snarere et spørgsmål om, hvor mange indirekte skadelidte, der bør kunne rejse krav som følge af samme retsbrud.¹³⁹ Argumentet bag det erstatningsretlige princip om, at alene en umiddelbart skadelidt kan kræve erstatning, støttes på, at en videre ret til erstatning vil kunne udløse en såkaldt flodbølge af krav.¹⁴⁰ Hensynet taler dermed traditionelt for en tilbageholdenhed med at anerkende krav fra en ubestemt og uafgrænset kreds af udenforstående tredjemænd, netop for at undgå en flodbølge af erstatningskrav og dermed et uoverskueligt og potentielt massivt ansvar.

I huseftersynsordningen fremstår dette hensyn imidlertid mindre tungtvejende. Kredsen af potentielle tredjemænd, der kan tænkes at lide tab som følge af fejl i tilstandsrapporten, er ikke uafgrænset, men i praksis knyttet til den eller de identificerbare forsikringsaktører, der på baggrund af rapporten har påtaget sig en dækningsforpligtelse. Et eventuelt direkte krav fra forsikringsselskabet vil dermed ikke i sig selv åbne for en flodbølge af erstatningskrav, men angår et snævert og funktionelt integreret led i den samlede ordning. Dette kan – uden at være afgørende – indgå som et moment i vurderingen af, om forsikringsselskabets interesse kan anses for beskyttelsesværdig.

5.2.4. Sammenfattende

Sammenfattende kan udledes tre centrale momenter, der understøtter, at forsikringsselskabet har en erstatningsretligt beskyttet interesse. Forsikringsselskabets dækningsforpligtelse er direkte knyttet op på tilstandsrapporten, der indgår i en ordning mellem sælger, køber og en forsikringsaktør, og rapporten har derfor ikke alene sælgeren eller køberen som adressat. Herudover er det kun en afgrænset kreds af tredjemænd, idet alene forsikringsselskabet udsteder forsikringen på baggrund af rapporten, og der er dermed ikke risiko for en flod-

¹³⁷ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 379 og Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 468-469.

¹³⁸ Andreas Ehlers: Grundlæggende erstatningsret (2019), side 293-297.

¹³⁹ Ehlers anfører (Andreas Ehlers: Grundlæggende erstatningsret (2019), side 293-294), at spørgsmålet om den erstatningsberettigede personkreds kan indgå som et led i adækvanslæren. Synspunktet begrundes med, at når der gøres undtagelse til udgangspunktet om, at alene den direkte skadelidte kan kræve erstatning, og det skal afgøres, hvilke indirekte skadelidte, der kan omfattes, vil afgørelsen bero på adækvansbetragtninger. Det kan imidlertid diskuteres, om der rettelig er tale om adækvans i snæver forstand. Eyben og Isager henviser (Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 379-380) til, at afgrænsningen snarere synes at bero på mere overordnede normative hensyn til ansvarets rækkevidde. Dette understøttes bl.a. af UfR 2004.2389 H, hvor Højesteret afgrænser området for undtagelsestilfældene til en kombination af skyldgraden og nærheden til den indirekte skadelidte, frem for betragtninger om adækvans. I situationer, hvor kausaliteten i sig selv ikke giver anledning til tvivl, forskydes fokus fra et spørgsmål om adækvans til et spørgsmål om, hvor langt ansvaret bør række.

¹⁴⁰ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 379.

bølge af erstatningskrav. Endeligt, at tilstandsrapportens betydning, som en del af ordningen, frembringer en retsvirkning for ejerskifteforsikringen, hvorfor forsikringsselskabets interesse står i nær relation til den professionelle ydelse. Disse momenter taler således til fordel for, at forsikringsselskabets tab ikke blot er et tilfældigt formuetab, der påvirkes af de normer, som den professionelle er underlagt og skal værne om.

Analogierne til de øvrige professionsansvarsområder kan dog ikke stå alene, idet de begge kan mødes med indvendinger om ordningens primære forbrugerbeskyttelsesformål samt forsikringsselskabet som en professionel aktør, der kan indregne risikoen i præmiebetalingen. Disse forhold svækker ikke nødvendigvis konklusionen, men skærper nærmere kravene til begrundelsen herfor. Forsikringsselskabets beskyttede interesse må primært forankres i rapportens funktion, i den lovstrukturerede ordning og i den nære sammenhæng mellem forsikringsdækningen og fejl i rapporten.

Ovenstående taler dermed overvejende til fordel for, at forsikringsselskabet kan have en erstatningsretligt beskyttet interesse, og dermed vil kunne støtte ret på et direkte krav mod den bygningssagkyndige, således som det også antages i UfR 2001.1910 V og Retten i Randers' dom af 8. marts 2024. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at afvise et direkte krav, at Østre Landsret i nyere praksis ikke eksplicit tager stilling til kravets kvalifikation, da dette snarere efterlader spørgsmålet åbent. Sidstnævnte giver anledning til en undren over, at Procesbevillingsnævnet afslog forsikringsselskabets ansøgning om 3. instansbevilling i FED2025.26 Ø. Interessant bliver det, hvorvidt Vestre Landsret måtte komme spørgsmålet nærmere ved afsigelse af dom i ankesagen af Retten i Randers' dom af 8. marts 2024. Det synes dermed ikke umiddelbart forkert, at byretterne i de i afsnit 4 gennemgåede domme kommer frem til, at der må kunne rejses et direkte krav over for den bygningssagkyndige.

6. Ansvarsnormen og erstatningsudmålingen

Nærværende afsnit behandler de retlige konsekvenser af kravets kvalifikation. Fokus rettes bl.a. mod den bygningssagkyndiges ansvarsnorm samt professionsansvarets grænser. Afsnittet tager udgangspunkt i de konklusioner, der er udledt af den forudgående analyse, suppleret af den juridiske litteratur i det omfang, denne har behandlet problemstillingen eller kan bidrage til at nuancere denne.

Da retsvirkningerne af et afledt krav i medfør af EAL § 22, stk. 1, er afklaret i retspraksis og teorien, opstilles der ikke en selvstændig hypotese herom.

6.1. Hypotese (1) – Kravet er et direkte krav

Med udgangspunkt i afsnit 5.2 fremstår det nærliggende at antage, at forsikringsselskabet kan støtte ret på et selvstændigt, direkte krav baseret på deliktsregelsættet mod den bygningssagkyndige.

Som tidligere anført indebærer en sådan kvalifikation af kravet, at det er forsikringsselskabets eget tab, der er genstand for erstatningskravet. Tabet består således i den dækningsforpligtelse, forsikringsselskabet har måttet anerkende og opfylde ved at yde skadeserstatning, som ikke ville være indtrådt, hvis tilstandsrapporten ikke havde været behæftet med fejl. Det må samtidig præciseres, at der fortsat skal tages højde for de øvrige erstatningsbetingelser, herunder om forsikringsselskabet har begrænset sit tab mv. Budskabet er imidlertid, at der som udgangspunkt ikke skal ske fradrag for nyt-for-gammelt ift. (køberens) bygningsdele, hvis forsikringsselskabet har et direkte krav mod den bygningssagkyndige.

Afsnittet afdækker de væsentligste konsekvenser ved at kvalificere kravet som et direkte deliktskrav, samt centrale indvendinger mod en sådan kvalifikation.

6.1.1. Indebærer et direkte krav, at ansvarsnormen for en bygningssagkyndig skærpes?

Spørgsmålet er herefter, om et direkte krav opgjort til den nyværdierstatning forsikringsselskabet har udbetalt i skadeserstatning, indebærer en faktisk udvidelse af den bygningssagkyndiges ansvarsnorm. Et direkte krav indebærer metodisk, at forsikringsselskabets eget tab er genstand for bedømmelsen.

Indledningsvis bemærkes, at hverken minimumsbekendtgørelsen eller afskrivningstabellernes indførelse i 2012 har medført ændringer i den bygningssagkyndiges opdrag eller undersøgelsespligt, der fortsat er reguleret af Huseftersynsbekendtgørelsen.¹⁴¹ Bygningsgennemgangen skal således afdække, om bygningen er i

¹⁴¹ Revisionen af minimumsbekendtgørelsen i 2012 førte dog med sig, at bygningsgennemgangen nu også skal indebære en vurdering af et tags restlevetid, men dette kan næppe antages at have betydning for dennes opdrag som det diskuteres i nærværende afhandling.

ringere stand end tilsvarende ejendomme af samme alder, jf. Huseftersynsbekendtgørelsens § 13, og foretages på baggrund af en visuel og ikke-destruktiv gennemgang, jf. § 14.

Ansvarsnormen fastlægges af det regelsæt, der regulerer den bygningssagkyndiges pligter og adfærd, dvs. Huseftersynsbekendtgørelsen. Kravets opgørelse til nyværdierstatningen kan derfor ikke i sig selv medføre en skærpelse af ansvarsnormen. Et anbringende, hvorefter et direkte krav mod den bygningssagkyndige baseret på nyværdi skulle medføre, at den bygningssagkyndige skal ændre sin vurdering, således at der ikke længere tages udgangspunkt i bygningens fysiske tilstand sammenholdt med tilsvarende ejendomme af samme alder, jf. Huseftersynsbekendtgørelsens § 13, 1. pkt., men derimod foretage en vurdering i forhold til nyopførte bygninger, synes at føre argumentationen for vidt. Et sådant synspunkt savner i øvrigt støtte i såvel litteraturen som retspraksis. I situationer, hvor der sker en sammensmeltning af tabsopgørelsen (nyværdi over for dagsværdi) og ansvarsgrundlaget, bliver to forskellige erstatningsbetingelser slået sammen til én.

Det kan herefter næppe lægges til grund, at et direkte krav baseret på nyværdierstatning, indebærer en ændring af den norm, der regulerer den bygningssagkyndiges ansvar og dermed ansvarsgrundlaget. Derimod kan det anføres, at et sådant krav i realiteten kan medføre, at erstatningsansvaret rækker ud over opdragets rammer. Det kan således angives som værende en funktionel konsekvens af kravets kvalifikation, snarere end en ændring af den normative standard, som den professionelle – den bygningssagkyndige – er underlagt.

Den bygningssagkyndiges opdrag er relativt til bygningsdelens levetid, stand og ikke-destruktivt, hvorimod tabsopgørelsen ved en nyværdierstatning er neutral fsva. bygningsdelens levetid og tager ikke højde for dens stand. Der opstår dermed en sondring mellem den bygningsgennemgang den bygningssagkyndige har haft pligt til at foretage ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og det økonomiske tab, som denne potentielt kan komme til at hæfte for over for forsikringsselskabet.

Hvis et forsikringsselskab indrømmes adgang til at gøre et direkte krav gældende mod den bygningssagkyndige for en skade opgjort til nyværdi, kan dette således indebære, at den bygningssagkyndige pålægges at hæfte for et tab, der ikke svarer til det opdrag eller grundlag, som tilstandsrapporten er udarbejdet på baggrund af. Fsva. den del af et direkte krav, hvor forsikringsselskabet har udbetalt skadeserstatning baseret på nyværdi, vil erstatningsansvaret således knytte sig til etablering af en ny bygningsdel, snarere end til manglen ved en bygningsdel af tilsvarende alder, idet der ikke foretages fradrag for nyt-for-gammelt, som det ville have været tilfældet, hvis kravet var gjort gældende som et afledt krav i medfør af EAL § 22, stk. 1.

Erstatningsansvarets grænser afgøres imidlertid ikke alene af adfærdsnormen, men også af hvilke interesser der anses for erstatningsretligt beskyttede og hvilke tab, der anerkendes som erstatningsretligt relevante. Using fremhæver, at erstatningsansvaret ikke alene er betinget af en culpøs adfærd, men tillige af, at skaden rammer en interesse, som retsordenen værner, og at ansvarets rækkevidde varierer afhængigt af den skade-

voldende adfærd og interesse.¹⁴² Hvorvidt den bygningssagkyndige kan ifalde et erstatningsansvar, beror ikke alene på en culpøs handling, men tillige på opfyldelse af de øvrige erstatningsbetingelser. Ussing adskiller culpabedømmelsen og ansvarets omfang. Gennem en sontring mellem integritetskrænkelser og skadestilfælde uden for disse, indikerer Ussing, at den samme culpøse adfærd kan have forskellige erstatningsretlige konsekvenser afhængigt af det anerkendte tab.¹⁴³ En sådan systematik indebærer, at ansvarets rækkevidde kan udvides uden en ændring af ansvarsnormen, f.eks. hvor den erstatningsberettigede kreds udvides.

Ovenstående synspunkt finder i øvrigt støtte i den tidligere omtalte dom, UfR 2004.2389 H (COWI-sagen), hvor de tekniske normer, som entreprenøren var underlagt i forbindelse med præstering af sin professionelle ydelse, ikke blev ændret. Entreprenørens erstatningsansvar blev derimod udvidet ved, at tredjemands formuetab blev anerkendt som erstatningsretligt beskyttet, hvorved rækkevidden for erstatningsansvaret blev udvidet.

Hvor ansvarsnormen er uændret, kan ansvaret få en forskellig materiel udstrækning. En sådan sontring indebærer, at en udvidelse af de tab, der kan kræves erstattet, kan føre til en faktisk udvidelse af ansvarets rækkevidde uden, at ansvarsnormen ændres. På denne baggrund kan det anføres, at den bygningssagkyndiges ansvar bedømmes efter samme norm, uanset om kravet rejses af køberen eller af forsikringsselskabet. Ansvaret får derimod en bredere rækkevidde i kraft af, at den erstatningsberettigede kreds udvides, og at tabet som følge heraf kan opgøres og anerkendes til et højere beløb, idet der således ikke sker fradrag for nyt-for-gammelt.

Sammenfattende må det konkluderes, at et direkte krav opgjort til nyværdi ikke indebærer en ændring af den ansvarsnorm som den bygningssagkyndiges ansvar skal vurderes på baggrund af. Et sådant krav kan imidlertid føre til en faktisk udvidelse af erstatningsansvarets materielle rækkevidde, idet tabet opgøres uden hensyn til bygningsdelens alder og stand, og at der således er tale om en funktionel udvidelse af erstatningsansvaret uden en skærpelse af den normative standard.

6.1.2. Uagtsomhedsgraden som tærskel eller vurderingsmoment ved direkte krav

Selv hvor det lægges til grund, at forsikringsselskabet kan rejse et direkte krav, kan der opstå spørgsmål om, hvorvidt kravet forudsætter en vis grad af uagtsomhed, eller om skyldgraden alene skal indgå som et moment i den samlede vurdering af ansvaret. I dette afsnit behandles det som en potentiel indvending/afgrænsning af, i hvilke tilfælde et direkte krav kan rettes.

¹⁴² Henry Ussing: Erstatningsret (1962), side 7-8.

¹⁴³ Henry Ussing: Erstatningsret (1962), side 26 ff.

Det direkte krav kan i teorien forankres i en retsbruds- eller retsstridighedsbetragtning, hvorefter skadevolders adfærd indebærer en tilsidesættelse af hensynet til tredjemand af en sådan karakter, at tredjemand må anses som erstatningsretligt beskyttet.¹⁴⁴ I denne optik bliver skyldgrad et centralt moment fsva. afgrænsningen. Bryde Andersen fremhæver, at et direkte krav begrundet i retsbrudssynspunktet typisk forudsætter en culpøs adfærd af en vis grovhed.¹⁴⁵ Som støtte herfor henviser han bl.a. til UfR 2011.380 Ø¹⁴⁶ og UfR 1995.484 H.

Sidstnævnte angik en ingeniørs klare professionelle fejl vedrørende håndteringen af et svampeangreb, herunder vurderingen af omfanget og nødvendige bekæmpelsesforanstaltninger, hvilket førte til, at køberen fik adgang til at rette krav direkte mod ingeniøren.¹⁴⁷ I teorien er dommen blevet udlagt i retning af, at kravet er indrømmet på grundlag af retsbrudssynspunktet, hvortil særligt grovheden af fejlen fremhæves.¹⁴⁸ Adamsen har på den baggrund argumenteret for, at det ville have været mere korrekt, hvis Højesteret udtrykkeligt havde kvalificeret forholdet som groft uagtsomt, så der fremadrettet kunne anlægges en restriktiv bedømmelse af den professionelles begåede klare fejl.¹⁴⁹

Modsat ovenstående har andre teoretikere fremhævet, at et direkte krav ikke nødvendigvis er betinget af betydelig uagtsomhed, men kan forklares gennem en mere funktionel eller strukturel forståelse af retsbruddet (kontraktsafhængigt retsbrud), hvor ansvaret ikke knyttes til skyldgraden, men til tredjemandsrelationens karakter.¹⁵⁰ Ulfbeck har i den forbindelse problematiseret, at teorien undertiden læser mere ind i UfR 1995.484 H, end præmisserne kan bære, da dommen ikke eksplicit kvalificerer kravets karakter, og idet Højesteret ”som sagen var forelagt” tilkendte erstatning for det fulde tab.¹⁵¹ Ulfbeck synes ikke på samme vis at være af den overbevisning, at dommen uden videre kan anvendes til at understøtte, at et direkte krav forudsætter grov uagtsomhed.

Gomards overvejelser om grænseområder mellem kontrakt og delikt peger i samme retning. Gomard anfører, at der kan opstå situationer i et grænseområde mellem kontrakt og delikt, hvor det ikke kan være udelukket,

¹⁴⁴ Jf. også afhandlingens afsnit 2.3.3-2.3.3.3.

¹⁴⁵ Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 474.

¹⁴⁶ Omtalt i afhandlingens afsnit 2.3.3.

¹⁴⁷ Se også T:BB 2000.269 V, hvor landsretten frifandt et rådgivningsfirma med henvisning til, at sagsøgerne ikke kunne støtte ret på et direkte krav, idet der ikke var påvist en klar professionel fejl. Landsretten bemærkede endvidere, at sagsøgerne heller ikke kunne støtte ret på et cessionssynspunkt.

¹⁴⁸ Erik Hørlyck: Entreprise og licitation (1998), side 60.

¹⁴⁹ John Adamsen i UfR 1996B.124 (124).

¹⁵⁰ Søren Borup Nørgaard og Per Vestergaard Pedersen i UfR 1995B.385 (385).

¹⁵¹ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 328.

at det er nødvendigt at danne regler, der ikke stemmer overens med de typiske kontrakt- eller deliktsregler.¹⁵² Ulfbeck har i sin doktordisputats anført noget lignende om, at det i overlapstilfælde kan være nødvendigt, at kontraktens risikoallokering indgår som en begrænsning selv ved anvendelse af deliktsregelsættet, idet en skarp sondring ikke nødvendigvis vil medføre et optimalt resultat.¹⁵³

Retspraksis synes heller ikke at understøtte, at et direkte krav inden for professionsansvarsområdet generelt forudsætter grov uagtsomhed. Tværtimod ses en tendens til, at domstolene foretager en samlet vurdering, hvor erstatningsbetingelserne samlet indgår i vurderingen, jf. f.eks. UfR 2024.746 H. I sagen blev en advokat fundet erstatningsansvarlig, efter afgivelse af en legal opinion, over for Skatteforvaltningen og dennes tab ved advokatens klients efterfølgende svindel med udbytteskat. Tilsvarende kan nævnes UfR 1982.595 H¹⁵⁴ og UfR 2012.1978 H¹⁵⁵, der tillige illustrerer, at der indrømmes et direkte krav, uanset uagtsomhedsgraden ikke kvalificeres som værende grov.

Sammenfattende kan det konstateres, at retspraksis synes at understøtte, at skyldgraden og fejlens karakter fungerer som væsentlige momenter i vurderingen. Det er imidlertid ikke nærliggende at opstille et generelt krav om en betydelig grad af uagtsomhed som betingelse for et direkte krav baseret på deliktsregelsættet.

6.1.3. Økonomiske konsekvenser ved et direkte krav fsva. forsikringspræmie

Den bygningssagkyndige er forpligtet til at tegne en ansvarsforsikring.¹⁵⁶ Denne forsikring er i den nuværende konstellation indtegnet med udgangspunkt i, at den bygningssagkyndige kan blive mødt med et erstatningskrav baseret på dagsværdi fra køberen af ejendommen i medfør af LFFE § 3, stk. 1, hhv. ejerskifteforsikringen i medfør af EAL § 22, stk. 1. Ansvarsforsikringsselskabernes indtegnings på forudsætningen om, at det alene er et dagsværdikrav som den bygningssagkyndige kan blive mødt af, støttes bl.a. af, at det kun er det i Retten i Randers' dom af 8. marts 2024 omhandlende forsikringsselskab, som "(...) i regressager fremsætter krav om erstatning af nyværdi. De øvrige forsikringsselskaber opgør erstatningen til dagsværdi eller i henhold til afskrivningstabellerne. Mens han var ansat hos [andet forsikringsselskab, red.] fremsatte [andet forsikringsselskab, red.] også kun regreskrav til dagsværdi".¹⁵⁷ Karakteriseres kravet som værende direkte med de følger dette har for erstatningsudmålingen, indebærer det en betydelig risiko for, at forsikringspræmien for den bygningssagkyndiges ansvarsfor-

¹⁵² Bernard Gomard: Forholdet mellem erstatningsregler i og uden for kontraktsforhold (1958), side 77.

¹⁵³ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 119.

¹⁵⁴ Kort omtalt i en fodnote til afhandlingens afsnit 2.4.1.

¹⁵⁵ Sagen vedrørte en advokats udbetaling til tredjemand efter instruks fra sin klient. Østre Landsret (stadfæstet af Højesteret) lagde vægt på, at advokaten burde have indset, at udbetalingen skabte en nærliggende og betydelig risiko for kreditunddragelse, men kategoriserede ikke graden af uagtsomhed.

¹⁵⁶ Bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 4, stk. 1, nr. 5.

¹⁵⁷ Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN, side 16.

sikring vil stige i takt med, at ansvarsforsikringsselskabernes risiko for at hæfte for et betydeligt større beløb med al sandsynlighed vil påvirke præmiebetalingen. Dette har den konsekvens, at prisen for bygningssgenemgangen og tilstandsrapportens udarbejdelse stiger i takt hermed, hvilket fordyrer forbrugerens (sælgerens) brug af huseftersynsordningen. Netop prisen på tilvalg af ordningen ved salg af fast ejendom er hensyn som både lovgiver og Udvalget (som afgav Betænkningen) har tillagt vægt i lovforarbejderne til ændringsloven hhv. Betænkningen.¹⁵⁸ Hensynene bag huseftersynsordningen, herunder anvendeligheden heraf, synes – som konsekvens af, at der kan rettes et direkte krav – at blive udfordret af en stigende forsikringspræmie på den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring.

Modsætningsvis kan det imidlertid anføres, at såfremt det ikke var muligt for forsikringsselskabet at rette et direkte krav over for den bygningssagkyndige, ville ejerskifteforsikringsselskabet sandsynligvis se sig nødsaget til at indregne risikoen for skadesudbetaling i et omfang, der ikke kan rettes videre mod den bygningssagkyndige, hvorved sælgeren og køberen af ejendommen under alle omstændigheder ville opleve en prisstigning. Spørgsmålet vil derfor alene være hos hvilken af de to, det kan anses for mest rimeligt at placere præmiestigningen. Skal det alene være en prisstigning, der påhviler sælgeren ved tilstandsrapportens udarbejdelse, eller skal det deles ligeligt mellem sælgeren og køberen i medfør af LFFE § 2, stk. 3, 1. pkt., hvorefter sælgeren ved bindende løfte skal tilbyde at betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien. At tage nærmere stilling hertil synes imidlertid at ligge uden for nærværende afhandlings område, idet det dog er relevant at fremhæve en stigning på de forskellige forsikringspræmier som konsekvens af, at kravet kan rettes direkte over for den bygningssagkyndige.

6.1.4. Delkonklusion

Ovenstående belyser konsekvenserne ved den i afsnit 5.2 antagne adgang for forsikringsselskabet til at gøre et selvstændigt, direkte krav gældende mod den bygningssagkyndige. Dette indebærer, at kravet forankres i forsikringsselskabets eget tab, herunder omkostninger relateret til skadeopgørelse, og underlægges derfor ikke de begrænsninger, som følger af køberens retsstilling.

Samtidig kan hverken minimumsbekendtgørelsen eller 2012-revisionen af huseftersynsordningen begrunde en ændring af den bygningssagkyndiges ansvarsnorm, idet den bygningssagkyndiges forpligtelser og opdrag fortsat fastlægges af den uændrede Huseftersynsbekendtgørelse. Derimod vil det direkte krav medføre, at erstatningsansvaret i realiteten får en bredere materiel udstrækning, hvilket mest præcist kan karakteriseres

¹⁵⁸ F.eks. Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v., pkt. 3.1.1, hvoraf fremgår, at ændringerne ikke må antage et sådant omfang, navnlig i relation til prisen på den samlede ordning, at forbrugerne vil anvende ordningen i væsentligt mindre omfang og Betænkning 1520 af 2010 om huseftersynsordningen, side 24.

som en funktionel udvidelse af erstatningsansvarets omfang frem for en skærpelse af professionsansvaret og dermed culpastandarden.

Afsnittet peger endvidere på, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at opstille et generelt krav om grov uagtsomhed eller forsæt som betingelse for anerkendelse af det direkte krav. Skyldgraden og fejls karakter fremstår snarere som momenter i en samlet vurdering af ansvaret i øvrigt. Endelig fremhæves, at et direkte krav vil indebære en forskydning mellem rammerne for den bygningssagkyndiges opdrag og det tab, der potentielt pålægges denne. Dette vil medføre afledte konsekvenser for ordningen, herunder en forskydning af risikoen samt potentielt en stigning i forsikringspræmierne og dermed i forbrugerens pris for at anvende ordningen. De potentielt uhensigtsmæssige konsekvenser ved nyværdiopgørelse i et direkte krav sættes i fokus i det følgende afsnit.

6.2. Hypotese (2) – Hybridmodel, en autonom ansvarsform

6.2.1. Det metodiske udgangspunkt

Som nævnt efterlader retspraksis en uklarhed om, hvorvidt forsikringsselskabets krav mod den bygningssagkyndige kan kvalificeres som et direkte krav baseret på deliktsregelsættet. Kvalifikationen har navnlig praktisk betydning for erstatningsudmålingen, herunder spørgsmålet om fradrag for nyt-for-gammelt. Men også for det mere principielle problem: om den bygningssagkyndige i givet fald vil komme til at "betale" for ordningens afskrivningstabeller, og dermed for det lovregulerede dækningsomfang.

En stringent rubricering af kravet som værende afledt eller direkte, risikerer at udhule formålet ved løsningen.¹⁵⁹ Huseftersynsordningen er kendetegnet ved et lovstruktureret samspil mellem forbrugerbeskyttelse og et standardiseret forsikringsprodukt, hvor lovgiver i vidt omfang har reguleret relationerne mellem ordningens aktører, og dermed også påvirket den underliggende risikofordeling. Dette kan tale for at anlægge en mere funktionel tilgang, hvorefter analysen ikke læses til valget mellem et kontrakt- eller deliktsretligt udgangspunkt, men at fokus i stedet rettes mod de hensyn, der gør sig gældende ved hhv. adgangen til at rejse kravet og i erstatningsudmålingen.

I den forbindelse er det relevant at inddrage Ulfbecks doktordisputats *Kontrakters relativitet* og undersøgelsen af konkurrencelæren i overlapstilfælde mellem kontrakt- og deliktsregelsættet i tredjemandsrelationer. Ulfbeck fremhæver, at hvor konkurrencelæren giver sagsøgeren adgang til at støtte ret på delikt frem for kontrakt, kan valget af deliktsregelsættet indebære en omgåelse eller tilsidesættelse af de risikoallokeringer, som er for-

¹⁵⁹ Det fremhæves, at et direkte krav i nordisk ret snarere antages at være baseret på reale hensyn frem for på cessionsteorien, hvorefter beføjelserne er et accessorium til det formuegode, der videreoverdrages til en tredjemand, jf. *Vibe Ulfbeck* i *Juristen* 2026.7 (8-9).

udsat og aftalt i kontraktforholdet.¹⁶⁰ Selv om kontrakt- og deliktsansvar i visse situationer overlapper, påpeger Ulfbeck, at kontraktuelle ansvarsbegrænsninger ikke uden videre bør kunne neutraliseres ved at anvende deliktsregelsættet. I sådanne overlapstilfælde vil kontraktens indhold ofte kunne få betydning for bedømmelsen af ansvarets omfang.¹⁶¹ En tilbøjelighed til at tillægge kontrakten en afsmittende effekt rejser imidlertid særlige vanskeligheder i tredjemandsrelationen, idet relativitetsprincippet som udgangspunkt udelukker, at en kontrakt kan tillægges bebyrdende virkning over for tredjemand. Imidlertid fremhæver Ulfbeck, at nyere dansk retsteori i et vist omfang er åben overfor, at konkrete problemer – hvor grænsedragningen volder vanskeligheder – ikke nødvendigvis bør afgøres alene ved en rubricering i kontrakt- hhv. deliktsregelsættet, men kan nødvendiggøre en sammensat, hensynsbaseret løsning.¹⁶²

”Det, som imidlertid især kendetegner den seneste udvikling, er den punktvisse anerkendelse af tredjemandsvirkninger, der ikke kan forklares ud fra de anerkendte tredjemandskonstruktioner, men som er begrundet i en række forskellige, overordnede hensyn. På baggrund af denne udvikling må det i dag også i tredjemandsrelationen anses for legitimt at danne regler, der går på tværs af sondringen mellem kontraktsansvaret og deliktsansvaret, således at tredjemands ansvar kan fremstå som reguleret af en blanding af deliktsregler og kontraktsregler fra en kontraktforhold, som han ikke er part i.”¹⁶³

Dette kan sammenfattes således, at hverken regrestankegangen eller et krav baseret på deliktsregelsættet vil udgøre tilfredsstillende udgangspunkter for regeldannelsen. Altså ville anerkendelsen af en almindelig adgang for et direkte krav uafhængigt af hensynet til en kontrakts risikoallokering, indebære en for stor risiko for tilsidesættelse af det aftalte.¹⁶⁴

Overført til huseftersynsordningen kan dette pege i retning af, at selv om forsikringsselskabet som led i ordningens struktur kan have en sådan tilknytning til tilstandsrapporten, at et direkte krav baseret på deliktsregelsættet principielt kan fremstå nærliggende, kan et uafgrænset krav opgjort med udgangspunkt i forsikringsselskabets skadesudbetaling indebære en uhensigtsmæssig forskydning af den fastsatte risikofordeling. I det omfang et direkte krav muliggør regres baseret på en nyværdiopgørelse, kan konsekvensen blive, at den bygningssagkyndige – snarere end forsikringsselskabet – reelt kommer til at bære den endelige økonomiske byrde ved udbedringen af mangler, uanset at lovgiver netop har tilstræbt at placere finansieringen i forsik-

¹⁶⁰ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 109-111.

¹⁶¹ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 107. Vibe Ulfbeck bemærker dog ligeledes, at det ikke er i alle tilfælde, at en kontrakt kan have afsmittende effekt, da deklatoriske regler såsom produktansvarsreglerne, kan indebære det modsatte.

¹⁶² Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 116-117 og Vibe Ulfbeck i Juristen 2026.7 (21-22) hvor Ulfbeck anfører, at man ikke kan gå ud fra, at et krav i enhver henseende skal behandles efter kontrakt- eller deliktsregelsættet alene.

¹⁶³ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 116.

¹⁶⁴ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 187.

ringsleddet.¹⁶⁵ Hvorvidt Ulfbecks overvejelser kan anvendes mere konkret i relation til ordningen og understøtte en hybrid model, behandles nærmere nedenfor.

Udgangspunktet for nærværende hypotese er således, om Ulfbecks teori kan understøtte en hybrid model med en funktionel tilgang: Forsikringsselskabet indrømmes adgang til at rejse et direkte krav baseret på deliktsregelsættet samtidig med, at erstatningsudmålingen underlægges en korrektion med udgangspunkt i køberens retsstilling og ordningens risikofordeling, således at rationalet bag ordningen respekteres.

6.2.2. Kernen i den funktionelle tilgang

Grundstrukturen i en hybrid model kan anskueliggøres som en todelt konstruktion, der sonderer mellem rubriceringen af kravet og erstatningsudmålingen. Som konkluderet i afsnit 6.1.4 har forsikringsselskabet mulighed for at rejse et direkte krav baseret på deliktsregelsættet mod den bygningssagkyndige.

Det følger imidlertid ikke nødvendigvis af kravets karakter, at forsikringsselskabet ved erstatningsudmålingen skal bringes i en bedre retsstilling end den, som ordningens formål og risikofordelingen i ordningen tilsi-ger at beskytte. Den funktionelle tilgang indebærer dermed, at erstatningsudmålingen må afspejle det erstatningsretlige tab i den underliggende skadekontekst og respektere, at en fuld erstatning for det lidte tab ikke må føre til en økonomisk berigelse hos køberen.¹⁶⁶ Hermed bliver køberens retsstilling efter LFFE § 3, stk. 1, et naturligt referencepunkt for erstatningsudmålingen, uden at dette i sig selv forudsætter, at kravet kvalificeres som afledt.

Konkret kan den hybride model formuleres således, at forsikringsselskabet indrømmes en selvstændig adgang til at rette et krav mod den bygningssagkyndige, men at erstatningsudmålingen fsva. udbedringsomkostningerne, underlægges en begrænsning svarende til det beløb, køberen selv ville kunne kræve efter LFFE § 3, stk. 1, opgjort i overensstemmelse med almindelige erstatningsretlige principper, herunder fradrag for nyt-for-gammelt. Dermed tages udgangspunkt i den konkrete bygningsdels alder, slid og stand på skadestidspunktet.

Modellen skal ikke forstås som udtryk for et "skjult" afledt krav, men som en sontring, hvorefter deliktsregelsættet kombineres med den risikoallokering huseftersynsordningen medfører. Eftersom kravet kvalificeres som værende direkte, vil forsikringsselskabets omkostninger forbundet med skadesbehandling (taksering, undersøgelser mv.) som udgangspunkt tillige kunne kræves erstattet som selvstændige tabsposter, forudsat at erstatningsbetingelserne herfor i øvrigt er opfyldt. Sidstnævnte adskiller sig således fra det afledte krav.

Spørgsmålet er herefter, om en sådan konstruktion kan begrundes retligt.

¹⁶⁵ Jf. afhandlingens afsnit 6.2.3.2.

¹⁶⁶ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 367.

6.2.3. Hybrid model

6.2.3.1. Skadesudbetalingen materialiseres i forsikringstagerens genopretning

For det første kan det anføres, at forsikringsselskabets krav må vurderes i lyset af, at skadesudbetalingen anvendes til at genoprette den skade som forsikringstageren (køberen) har lidt. Selv om forsikringsselskabet ved et direkte krav fremstår som den umiddelbart tabslidende, vil en erstatning betalt af den bygningssagkyndige til forsikringsselskabet finansiere køberens udbedring af bygningsdelen gennem selskabets skadesudbetaling. Spørgsmålet om erstatningsudmålingen kan derfor ikke isoleres til et forhold mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige, men må ses i sammenhæng med, hvilken økonomisk stilling den underliggende skadekontekst reelt indebærer.

Konsekvensen ved, at skadesudbetalingen opgøres uden fradrag for nyt-for-gammelt, og dermed i praksis til en nyværdiopgørelse (hvor afskrivningstabellen ikke tilsiger andet) er, at køberen opnår en økonomisk fordel i form af forlænget levetid, værdiforøgelse mv. En sådan forbedring realiseres da på den bygningssagkyndiges bekostning, hvilket kolliderer med det almindelige erstatningsretlige udgangspunkt om, at erstatning skal stille skadelidte som om skaden ikke var indtrådt uden, at dette fører til en økonomisk berigelse.¹⁶⁷

Dette tydeliggøres særligt ved en sammenligning med køberens eget krav mod den bygningssagkyndige efter LFFE § 3, stk. 1. Hvis kravet var rejst af køberen selv, ville erstatningsudmålingen som udgangspunkt ske efter almindelige erstatningsretlige principper, herunder med fradrag for nyt-for-gammelt, således at den forbedring, der følger af udskiftningen af en ældre og slidt bygningsdel, ikke uden videre kan kræves erstattet over for den erstatningsansvarlige.¹⁶⁸ Når et direkte krav fra forsikringsselskabet i praksis kan lede til et andet og mere vidtgående resultat for køberen end køberens eget erstatningskrav om den samme bygningsdel, kan der opstå et behov for en begrænsning, der modvirker en sådan udvidelse.

Hertil kommer, at den bygningssagkyndiges ansvarsnorm er knyttet til vurderingen af bygningsdelens alder, slid og stand med udgangspunkt i en bygningsdel af tilsvarende alder. Der er derfor en vis systematisk konsekvens i, at erstatningskravet mod den bygningssagkyndige ikke bør indebære finansiering af, at det pågældende aktiv bringes i bedre stand end det, der udgjorde opdragets udgangspunkt.¹⁶⁹ Dette understøtter, at forsikringsselskabets tab må vurderes ud fra, at erstatningen er knyttet til forsikringstagerens konkrete skade og udbedringen af bygningsdelen.

¹⁶⁷ Bo Von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (2024), side 367.

¹⁶⁸ Hans Henrik Tausen: Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom (2006), side 241 og 245, Michael Gjedde-Nielsen m.fl.: ABR 18 (2021), side 353-354 og afhandlingens afsnit 2.4.1.

¹⁶⁹ Jf. også afhandlingens afsnit 2.2.3.

Herudover kan henvises til principperne i FAL §§ 37 og 39, hvorefter der ved genanskaffelse af en genstand foretages et rimeligt fradrag for værdiforøgelse som følge af alder, brug mv., og at der ikke kan kræves en større erstatning, end det, der kræves til skadens dækning.¹⁷⁰ Bestemmelserne regulerer ikke den foreliggende situation, men afspejler grundlæggende principper, som kan understøtte rationalet bag den hybride model.

Hvor en skarp sondring mellem kontrakt- og deliktsregelsættet medfører reel forskel i retsvirkningerne, bør spørgsmålet ikke nødvendigvis afgøres gennem en mere eller mindre tilfældig rubricering. Ulfbeck synes at understøtte, at vurderingen i stedet foretages konkret for hvert delspørgsmål, således at den regel, der mest hensigtsmæssigt regulerer det pågældende forhold, bringes i anvendelse.¹⁷¹ Overført på nærværende afhandlings undersøgelse kan det anføres, at indtrædelsessynspunktet fremstår som den mest egnede ramme for erstatningsudmålingen, hvor henses til, at skadesudbetalingen i realiteten materialiseres i forsikringstagerens genopretning.

6.2.3.2. *Lovgivers valg om at gøre ordningen til et forsikringsanliggende*

Et andet væsentligt hensyn er, at lovgiver ved ordningens indførelse bevidst har indrettet denne således, at den økonomiske risiko for udbedringsomkostningerne ved skjulte fejl og mangler håndteres som et forsikringsanliggende. Dette afskærer ikke i sig selv et direkte krav baseret på deliktsregelsættet, men understøtter derimod, at ordningens risikofordeling udgør et centralt fortolkningsbidrag til erstatningsudmålingen i tredjemandsrelationen.

Hensigten understøttes af forarbejderne til den oprindelige lov som indførte huseftersynsordningen i 1995, hvor lovgiver, ved beskrivelsen af den økonomiske risiko, udtrykkeligt anførte:

*"Problemet med denne tilbageværende risiko [udbedringsomkostningerne ved skjulte fejl, red.] kan bedst løses ved en forsikringsmæssig afdækning, således at et forsikringsselskab dækker udgiften til udbedring af manglen."*¹⁷²

Dette illustrerer, at lovgiver har taget stilling til risikoallokeringen og tilstræbt, at finansieringen af udbedringsomkostningerne bæres af ordningens forsikringsled gennem præmiebetaling og risikospredning. Hensigten ændres ikke af, at der ved revisionen af huseftersynsordningen i 2012 blev indført standardiserede afskrivningstabeller i forholdet mellem forsikringsselskabet og forsikringstageren.

¹⁷⁰ Jf. også afhandlingens afsnit 2.4.2.

¹⁷¹ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 188.

¹⁷² Lovforslag som fremsat L 218 af 6. april 1995 om forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., pkt. 3.2 om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer og pkt. 3.2 om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer.

Hvis forsikringsselskabet indrømmes adgang til at rejse et direkte krav mod den bygningssagkyndige, og at kravet i givet fald kan opgøres med udgangspunkt i en nyværdiopgørelse, opstår der en nærliggende risiko for, at kravet mod den bygningssagkyndige medfører en forskydning af den ved lov fastsatte risikofordeling. I et sådant scenarie vil den bygningssagkyndige (og dennes ansvarsforsikringsselskab) komme til at bære den økonomiske merudgift, der følger af forsikringsproduktet, uanset at denne risiko er tiltænkt placeret i forsikringsleddet. Dette illustreres ved resultaterne i Retten i Randers' dom af 8. marts 2024, og byretsdommene i FED 2026.25 Ø og UfR 2026.1862 Ø, hvor den bygningssagkyndige findes at være erstatningsansvarlig for et tab opgjort (delvist) til nyværdi.

I den forbindelse kan inddrages Bryde Andersens forudsætningssynspunkt. Synspunktet kan – når overført til huseftersynsordningens konstellation – anskues som begrundelse for, at den bygningssagkyndige ikke skal pålægges en økonomisk byrde, der ligger uden for det, denne har forudsat ved præstationen af sin ydelse.¹⁷³ Afskrivningstabellerne kan indebære en difference mellem det tab, der efter almindelige erstatningsretlige principper typisk ville være udgangspunktet for den bygningssagkyndiges ansvar (dagsværdi), og den skadesudbetaling forsikringsselskabet er forpligtet til at foretage (nyværdi). I det omfang denne difference uden videre kan kræves erstattet af den bygningssagkyndige, vil ansvaret være udvidet i et omfang, der ikke karakteriserer den bygningssagkyndiges opdrag. Forudsætningssynspunktet taler dermed for, at regreskravet undergives en begrænsning, således den bygningssagkyndige ikke ender med at bære den økonomiske byrde, der udspringer af forsikringsselskabets lovregulerede dækningsforpligtelse

Heroverfor kan det indvendes, at det direkte krav netop udspringer af forsikringsselskabets eget tab. Den forslåede begrænsning i erstatningsudmålingen kan derfor fremstå som en indtrædelseslignende indskrænkning af et ellers selvstændigt krav. Indvendingen illustrerer imidlertid behovet for at begrunde en sådan begrænsning i ordningens formål, struktur og risikoallokeringen. Dette behandles nærmere i det følgende afsnit.

Bryde Andersen har i øvrigt kritiseret Ulfbecks blandingsteori for, at en sådan tilgang bevæger sig væk fra indarbejdede retsfigurer til fordel for et rimelighedsskøn, og at dette efterlader retsanvenderen uden den forudsigelighed som systematikken i kontrakt- og deliktsregelsættet netop tjener.¹⁷⁴

En sådan indsigelse har imidlertid mindre relevans i sammenhæng med nærværende afhandling, da afhandlingen ikke anvender et rimelighedsskøn som selvstændigt kriterium, men knytter korrektionen i erstatningsudmålingen til et hensyn i en lovbestemt risikoallokering. Der er således snarere tale om lovgivers hensigt end

¹⁷³ Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I (2026), side 469.

¹⁷⁴ Mads Bryde Andersen i UfR 2001B.121 (123).

et "rimelighedsskøn" som sådan. Herved tilstræbes netop en forudsigelighed i erstatningsudmålingen, der ikke vil afhænge af, hvorvidt forsikringsselskabet har rettet kravet som et direkte eller afledt krav.

Sammenfattende taler lovgivers placering af risikoen i forsikringsleddet for, at et direkte krav bør undergives en begrænsning i erstatningsudmålingen, således den bygningssagkyndige ikke vil ende med at bære den endelige økonomiske risiko.

6.2.3.3. *Konkurrencelæren og tilsidesættelse af risikoallokeringer*

Konkurrencelæren angår den situation, hvor sagsøger principielt kan vælge mellem at anlægge sag enten på kontrakt- eller delikstretligt grundlag.¹⁷⁵ Et sådant valg kan imidlertid indebære en risiko for, at kontraktens risikofordeling og ansvarsbegrænsninger omgås ved at anvende deliktsregelsættet. I en bekymring for, at konkurrencelæren ville indebære en for vidtgående tilsidesættelse af kontraktsreglerne, har man i dansk ret søgt dette hensyn imødegået ved, at det i visse sammenhænge anerkendes, at en kontrakt kan få en vis afsmittende effekt på deliktsansvaret.¹⁷⁶ Heraf kan ikke udledes en generel begrænsning af deliktsansvaret, men snarere, at der kan være bevæggrunde for at begrænse anvendelsen af deliktsregelsættet, hvor det ellers vil undergrave den forudsatte risikoallokering.

Modifikationer af konkurrencelæren som beskrevet ovenfor, lader sig ikke uden videre overføre på tredjemandsrelationer, da der som oftest ikke består et kontraktforhold, der regulerer anvendeligheden af deliktsregelsættet. Tilbøjeligheden til at tillægge kontrakten afsmittende effekt rejser således særlige vanskeligheder i tredjemandsrelationen, idet relativitetsprincippet som udgangspunkt udelukker, at en kontrakt kan tillægges bebyrdende virkning over for tredjemand. Vanskeligheden opstår særligt, hvor tredjemand står i en indirekte "kontraktkæde" i den forstand, at tredjemand kan rette et kontraktkrav mod sin medkontrahent, der herefter kan søge tabet overvæltet på *sin* medkontrahent. Tillades tredjemand i en sådan situation at støtte sit krav direkte på deliktsregelsættet frem for at kanalisere kravet gennem de relevante led, risikeres, at de risiko- og ansvarsfordelinger, der er etableret i de enkelte led, sættes ud af kraft. Deliktsregelsættet kan derved komme til at understøtte en omgåelse på samme måde, som bekymringen er beskrevet i overlapstilfælde inter partes, men med den komplikation, at tredjemand ikke er part i den kontrakt, hvis vilkår og begrænsninger eventuelt tilsidesættes.¹⁷⁷

¹⁷⁵ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 104.

¹⁷⁶ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 107.

¹⁷⁷ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 109.

Uanset, at der ikke består et kontraktforhold i den ved afhandlingen undersøgte problemstilling, kan denne i overensstemmelse med den almindelige obligationsretlige teori fortsat ansues i en tredjemandsrelation.¹⁷⁸ Hvis forsikringsselskabet indrømmes adgang til at påberåbe sig deliktsregelsættet, kan forsikringsselskabet potentielt omgå de begrænsninger, der følger af køberens erstatningskrav og position efter LFFE § 3, stk. 1, hvor der som udgangspunkt skal ske fradrag for nyt-for-gammelt.¹⁷⁹ Derved opstår en risiko for, at deliktsregelsættet forskyder den bagvedliggende, lovbestemte risikoallokering, idet forsikringsselskabets erstatningskrav ved et direkte krav må skulle opgøres til forsikringsselskabets eget tab ved skadesudbetalingen.

Ulfbeck problematiserer netop, at en overførsel af kontraktens afsmittende effekt fra overlapstilfælde inter partes til tredjemandsrelationer ikke uden videre er mulig, idet kontrakten således tillægges bebyrdende virkning over for tredjemand i strid med relativitetsprincippet.¹⁸⁰ Ulfbeck peger dog på, at konkurrencelæren i tredjemandsrelationer kan give urimelige resultater, når deliktsregelsættet udnyttes til at tilsidesætte risikoallokeringer, netop fordi relativitetsprincippet begrænser adgangen til at anvende kontraktens vilkår som korrektiv herfor.¹⁸¹ Dette fremhæver behovet for at udvikle nuancerede og funktionelle løsninger, der kan håndtere tredjemandsproblematikken.

Den foreliggende problemstilling adskiller sig fra Ulfbecks scenarie ved, at risikoallokeringen ikke er fastlagt ved kontrakt, men i væsentligt omfang er etableret gennem en lovstruktureret ordning. Relativitetsprincippets viljebaserede begrundelse vejer efter omstændighederne derfor mindre tungt, da risikofordelingen er lovbestemt, standardiseret og kendelig for huseftersynsordningens aktører.¹⁸² Dette kan tale for, at huseftersynsordningens risikofordeling kan inddrages som et fortolkningsbidrag ved afgrænsningen af det erstatningsretlige tab, uden at dette indebærer, at "kontrakten" (ordningen) tillægges direkte bebyrdende virkning for tredje-mand (forsikringsselskabet).

¹⁷⁸ Ulfbeck anfører, at problematikken om direkte krav ikke er begrænset til situationer, hvor der foreligger en kontraktkæde, men kan opstå i alle tilfælde, hvor flere personer er forbundet i en kæde af skyldforhold, uanset om der foreligger en kontrakt i alle led, jf. *Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet* (2000), side 130-135. Som eksempel fremhæves bl.a. den situation, hvor der alene foreligger et kontraktsforhold mellem B og C (C værende tredjemand, der søger at rette et direkte krav mod A med B som mellemlid). Indrømmelse af forsørgertabserstatning fremhæves som et tilfælde, hvor der ikke foreligger en kontrakt i nogen af leddene. Synspunktet understøttes af Gomard, der betegner det ansvar, som udstederen af en konstaterende erklæring kan ifalde over for en udenforstående tredjemand, som et direkte ansvar, jf. *Bernard Gomard: Forholdet mellem erstatningsregler i og uden for kontraktsforhold* (1958), side 308. Betragtningerne viser, at problematikkerne i overlapstilfælde principielt også kan opstå uafhængigt af kontraktuelle relationer, og at de bagvedliggende hensyn til risiko- og ansvarsfordeling ligeledes kan gøre sig gældende i tredjemandsrelationerne, hvor der ikke består et kontraktsforhold.

¹⁷⁹ Jf. bl.a. UfR 1986.853 H, UfR 2000.1248 V og UfR 2002.319 H omtalt i afhandlingens afsnit 3.1.

¹⁸⁰ *Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet* (2000), side 110.

¹⁸¹ *Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet* (2000), side 111.

¹⁸² *Vibe Ulfbeck: Kontraktens relativitet* (2000), side 59-60 om betydningen af parternes vilje som begrundelse for kontraktens bindende virkning, og i det omfang denne vilje begrænses, svinder også begrundelsen for alene at lade kontrakten have virkninger mellem parterne. Eftersom huseftersynsordningen og risikoallokeringen i den undersøgte problemstilling ikke er aftalebestemt, men fastlagt ved lov, kan anføres, at der ikke er samme vilje bag aftaleforholdene, og at lovgivers hensigt om risikoallokeringen kan bryde de almindelige principper for erstatningsudmåling ved deliktsregelsættet.

Til støtte for den hybride model, kan henvises til Ulfbecks overvejelser om udviklingen af autonome ansvarsformer. Med dette sigte åbnes muligheden for, at retlige løsninger i gråzoner udvikles funktionelt, således at man ikke alene fastholder en rubricering af ansvaret som enten kontraktuelt eller deliktuelt, men i stedet kan lade forskellige hensyn få gennemslagskraft afhængigt af, *hvilket spørgsmål* der skal løses.¹⁸³ Afgørende herfor er dog også, at Ulfbecks kritik ikke nødvendigvis fører til, at tredjemand generelt afskæres fra at rejse et krav baseret på deliktsregelsættet, men snarere at hvor deliktsregelsættet anerkendes, bør det suppleres af de bagvedliggende hensyn således, at den forudsatte risikoallokering ikke undergraves eller tilsidesættes.

Ved at anerkende et direkte krav, men samtidig underlægge erstatningsopgørelsen en korrektion i form af et fradrag for nyt-for-gammelt ift. den underliggende forsikrede bygningsdel, sigter modellen mod at undgå, at den bygningssagkyndige kommer til at bære den økonomiske risiko, som udspringer af forsikringsproduktets afskrivningstabeller. Hybridmodellen kan i denne forstand beskrives som en autonom ansvarsform, da ansvaret på den ene side har deliktsretligt præg, men på den anden side lader ordningens risikoallokering og hensynet til omgæelse heraf få betydning ved erstatningsudmålingen.

6.2.3.4. Sammenfattende

Sammenfattende understøtter Ulfbecks konklusioner anvendelsen af en hybrid tilgang, fordi hun netop peger på, at hvor kravets kvalifikation kan få materielle konsekvenser for retsvirkningen, kan deliktsregelsættet alternativt komme til at fungere som et middel til at omgå de begrænsninger, der følger af huseftersynsordningen (i hendes undersøgelse: kontrakten). I sådanne gråzoner støtter hendes analyse, at resultatet ikke bør bero på en ren rubricering, men at de bagvedliggende hensyn må tillægges vægt. Overført til nærværende afhandling indebærer dette, at forsikringsselskabets direkte krav baseret på deliktsregelsættet ikke må tilsidesætte den risikoallokering som er fastsat ved ordningen. Tværtimod må risikoallokeringen have en afsmittende effekt på kravet rejst på grundlag af deliktsregelsættet.

6.2.4. Metodisk forbehold (Bryde Andersens kritik)

Afhandlingen finder inspiration i Ulfbecks funktionelle blik for tredjemandsproblematikken, men lægger ikke generelt en blandingsteori til grund. Bryde Andersen har kritiseret opgøret med den dualistiske tankegang ved at problematisere den usikkerhed det indebærer, at det direkte krav skal afhænge af rimelighedshensyn.¹⁸⁴ Hans påpegning af risikoen for retssikkerheden og rimelighedshensyn adresseres ved, at den hybride model forankrer den korrigerede erstatningsudmåling i huseftersynsordningens lovbestemte risikoallokering. Samtidig imødegår Bryde Andersens kritik af, at objektiviseringstendensen ofte har sin stærkeste berettigelse på

¹⁸³ Vibe Ulfbeck: Kontrakters relativitet (2000), side 118-119.

¹⁸⁴ Mads Bryde Andersen i UfR 2001B.121 (125).

områder, hvor særlige beskyttelseshensyn (typisk til en svagere part) begrundet afvigelser fra de almindelige formueretlige udgangspunkter om kategoriseringen i et kontrakt- eller deliktregelsæt. Hybridmodellen kan netop anses som et særpræget område, da det er en standardiseret ordning med en økonomisk risiko placeret i et forsikringsled, hvor forsikringsselskabet samtidig må anses for den stærkeste part i styrkeforholdet mellem ordningens øvrige led.

Sammenfattende synes Bryde Andersens kritik af Ulfbecks blandingsteori ikke at have samme gennemslagskraft i relation til teoriens anvendelse på nærværende afhandlings specifikke problemstilling.¹⁸⁵

6.2.5. Betydelig grad af uagtsomhed

Et nærliggende opfølgende spørgsmål er, om hybridmodellens korrigerede erstatningsudmåling bør gælde ubetinget, eller om der kan tænkes tilfælde, hvor begrænsningen må vige. I afhandlingen kan korrigeringen i erstatningsudmålingen forstås som en ansvarsbegrænsning, idet forsikringsselskabets retsstilling fsva. erstatningsudmålingen begrænses af den bygningsdel som erstatningen underliggende materialiseres i. Korrektio- nen forankrer dermed erstatningsudmålingen i den bagvedliggende konstellation og hindrer, at forsikrings- selskabet via deliktsregelsættet opnår en bedre position end den, som følger af køberens ret.

Spørgsmålet er imidlertid om denne begrænsning bør opretholdes, hvor den bygningssagkyndige har handlet forsætligt eller groft uagtsomt over for forsikringsselskabet.

Som støtte for, at skyldgraden kan begrunde gennembrud af begrænsninger i tredjemandsrelationer, kan der peges på analogier fra entrepriseretten. Her kan rets- og voldgiftspraksis tale for, at aftalte ansvarsbegræns- ninger i kontraktkæder kan tilsidesættes, hvor der foreligger forsæt eller grov uagtsomhed.¹⁸⁶ Tilsvarende kan T:BB 2004.149 Ø pege i retning af, at professionelle fejl af en kvalificeret karakter (i dommen omtalt som en ”graverende professionel fejl”), kan medføre, at en ellers aftalt ansvarsbegrænsning ikke kan påberåbes.¹⁸⁷ Endvidere kan T:BB 2014.531 VBA fremhæves som et eksempel, hvor voldgiftsretten udtalte, at en underråd- givers mangelfulde udførelse af den aftalte statikkerkontrol indebar professionelle fejl af en sådan karakter, at ansvaret uden for kontrakt ikke var underlagt kontraktkædernes ansvarsbegrænsninger.¹⁸⁸

Også uden for entrepriseretten kan praksis illustrere, at skyldgraden kan medføre en tilsidesættelse af aftalte risikoallokeringer. I UfR 1973.413 H blev en sælger af en byggegrund fundet erstatningsansvarlig over for en

¹⁸⁵ Det fremhæves i den forbindelse, at Bryde Andersen da også anfører, at kritikken ikke er ensbetydende med, at der ikke kan være grundlag for at opstille en sådan teori i mere konkrete tilfælde, jf. *Mads Bryde Andersen* i UfR 2001B.121 (122).

¹⁸⁶ Dette er i øvrigt kodificeret i standardaftaledokumenterne ABR 18 § 7, stk. 5 og AB 18 § 8, stk. 5.

¹⁸⁷ T:BB 2004.149 Ø, side 149.

¹⁸⁸ T:BB 2004.149 Ø, side 149.

senere erhverver for bevidst at have fortiet resultaterne af en foretagen jordbundsundersøgelse. Tilsidesættelsen af ansvarsfraskrivelsen blev begrundet med, at sælgeren havde handlet "klart retsstridigt". Dommen understøtter, at hvor adfærden nærmer sig forsæt eller i hvert fald klart retsstridige forhold, kan hensynet bag en begrænsning vige.

Overført til afhandlingens problemstilling kan dette tale for, at hybridmodellens fradrag for nyt-for-gammelt ikke nødvendigvis bør finde anvendelse, hvor den bygningssagkyndige har handlet forsætligt eller udvist grov uagtsomhed over for forsikringsselskabet. En sådan undtagelse må dog anvendes snævert.

For det første er ordningens risikoallokering - i modsætning til entrepriserettens ansvarsbegrænsninger - ikke primært udslag af partsautonomi, men i vidt omfang lovbestemt som led i en forbrugerbeskyttelsesordning. Dette taler for en tilbageholdenhed med at lade gennembrudsbetragtninger medføre en egentlig forskydning af den lovplacerede risiko. For det andet risikerer en for bred undtagelse at udhule hybridmodellens rationale ved at flytte risikoen fra forsikringsleddet til den bygningssagkyndige.

Sammenfattende kan det anføres, at hybridmodellens fradrag for nyt-for-gammelt som udgangspunkt bør fastholdes, men at der muligvis kan opstilles en snæver undtagelse, hvorefter fradrag i erstatningen tilsidesættes ved forsæt eller grov uagtsomhed. Litteraturen synes ikke at være entydig om, hvor tærsklen præcist ligger, men peger i retning af, at der kræves mindst en grovere grad af culpa for gennembrud.¹⁸⁹ Dette harmonerer med, at lovgiver har fastlagt risikoallokeringen, og at undtagelsen derfor bør reserveres til tilfælde med forsæt eller grov uagtsomhed.

6.2.6. Delkonklusion

Afsnit 6.2 viser, at usikkerheden i retspraksis om kravets kvalifikation ikke hensigtsmæssigt løses ved en stringent rubricering alene, da kvalifikationen får afgørende betydning for retsvirkningen og dermed risikoen for, at deliktsregelsættet kan forskyde huseftersynsordningens risikoallokering. Med udgangspunkt i Ulfbecks løsningsforslag i overlapstilfælde understøttes en funktionel tilgang, hvor forsikringsselskabet anerkendes et selvstændigt, direkte krav, men hvor erstatningsudmålingen korrigeres med reference til køberens retsstilling efter LFFE § 3, stk. 1 fsva. den beskadigede bygningsdel. Hybridmodellen kan derfor beskrives som en autonom ansvarsform, der kombinerer det direkte krav med ordningens risikofordeling og de bagvedliggende hensyn.

¹⁸⁹ Jf. bl.a. Rosenmeiers antagelse om en "grovere culpa" som betingelse i *H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom* (2018), side 50, og Bryde Andersens fremhævelse af, at det forudsætter "en graverende" professionel fejl i *Mads Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I* (2026), side 481. Ligeledes Michael Gjedde-Nielsen understøtter, at det forudsætter "noget særligt" i *Michael Gjedde-Nielsen m.fl.: ABR 18* (2021), side 44-45.

Endelig peger afsnit 6.2.4 på, at korrigeringen i udmålingen kan forstås som en form for ansvarsbegrænsning, som i udgangspunktet bør fastholdes af hensyn til den lovbestemte risikoallokering. Imidlertid kan der muligvis opstilles en snæver undtagelse, hvor korrektionen i erstatningsudmålingen tilsidesættes i tilfælde af forsæt eller grov uagtsomhed.

7. Konklusion

Resultatet af undersøgelsen viser, at en tredjemand kan indrømmes erstatning uden for kontrakt, når den professionelle har handlet ansvarspådragende, og når tredjemands interesse kan anses for beskyttet ved normens formål og de bagvedliggende hensyn.

Afhandlingens analyse viser, at disse kriterier tillige kan gøre sig gældende i relationen mellem et ejerskifteforsikringsselskab og en beskikket bygningsagkyndig. Forsikringsselskabets tab fremstår ikke som et tilfældigt formuetab. Det står derimod i nær sammenhæng med tilstandsrapportens funktion i den lovstrukturerede huseftersynsordning. Undersøgelsen peger navnlig på tre forhold, som taler for, at forsikringsselskabet kan have en erstatningsretlig beskyttet interesse: (i) dækningsforpligtelsen er i praksis knyttet til tilstandsrapporten, som er et centralt element i ordningen¹⁹⁰, (ii) kredsen af mulige skadelidte er afgrænset til den forsikringsaktør, der tegner ejerskifteforsikringen¹⁹¹, og (iii) rapporten frembringer en retsvirkning og økonomisk risiko for forsikringsselskabet på en måde, der etablerer en nær relation mellem den professionelle ydelse og det realiserede tab¹⁹².

Undersøgelsen viser samtidig, at retspraksis endnu ikke entydigt har afklaret, om forsikringsselskabets krav kan støttes på et selvstændigt, direkte krav, eller om kravet alene kan gøres gældende som et afledt krav ved indtræden i køberens retsstilling. Den manglende eksplicite stillingtagen kan dog næppe i sig selv forstås som en afvisning af et direkte krav. Spørgsmålet må snarere anses for åbent. Hertil kommer, at der foreligger divergerende landsretspraksis, og at flere byretter (Retten i Randers, Lyngby og Roskilde) synes at understøtte, at et direkte krav kan anerkendes.

Det er herefter undersøgelsens konklusion, at ejerskifteforsikringsselskabet er omfattet af den erstatningsberettigede personkreds. Selskaberne kan derfor støtte ret på et selvstændigt, direkte krav baseret på deliktsregelsættet, og et sådant krav kan ikke antages at forudsætte grov uagtsomhed eller forsæt hos den bygningsagkyndige.

Et direkte krav har imidlertid væsentlige retsvirkninger. Kravet forankres i forsikringsselskabets eget tab og underlægges derfor ikke de begrænsninger, der knytter sig til køberens retsstilling og den konkrete bygningsdel. Undersøgelsen konkluderer, at dette kan forskyde den risikoallokering, som huseftersynsordningen fastlægger, da den bygningsagkyndiges erstatningsansvar kan få en bredere materiel udstrækning. Minimums-

¹⁹⁰ Jf. afhandlingens afsnit 5.2.1.

¹⁹¹ Jf. afhandlingens afsnit 5.2.3.

¹⁹² Jf. UfR 2001.1910 V, Retten i Randers' dom af 8. marts 2024, Retten i Lyngbys præmisser i FED2026.25 Ø, samt afhandlingens afsnit 5.2.2, hvori der drages paralleller til øvrige professionsansvarsområder.

bekendtgørelsen og 2012-revisionen kan derimod ikke begrunde en skærpelse af den bygningssagkyndiges ansvarsnorm, idet opdraget og pligterne fastlægges af de uændrede normer i Huseftersynsbekendtgørelsen. Ordningens struktur og de bagvedliggende hensyn rejser imidlertid spørgsmålet om, hvorvidt erstatningsudmålingen bør korrigeres for at undgå, at deliktsregelsættet funktionelt udhuler den lovbestemte risikofordeling.

På den baggrund understøtter undersøgelsen – ud fra en retspolitisk tankegang og med inspiration fra Ulfbecks blandingsteori – en funktionel løsning. Forsikringsselskabet anerkendes et selvstændigt, direkte krav, men erstatningsudmålingen underlægges en korrektion med udgangspunkt i køberens retsstilling for den konkrete bygningsdel. En sådan hybrid model afbalancerer hensynet til, at forsikringsselskabet kan få dækket omkostningerne forbundet med skadeskonstatering mv., med hensynet til at fastholde den lovregulerede ordnings risikofordeling. Der kan dog være grundlag for en snæver undtagelse. I tilfælde af forsæt eller grov uagtsomhed kan det overvejes, om korrektionen helt eller delvist bør fraviges.

Litteraturliste

1. Bøger

Andersen, Mads Bryde: Lærebog i obligationsret I (6. udgave, Karnov Group 2026).

Blume, Peter: Retssystemet og juridisk metode (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011).

Buch, Anders Jost, Anja Ristorp Heidelberg, Heidi Melchiorson og Christian Molt Wengel: AB 18 – Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed med kommentarer (1. udgave, Karnov Group 2020).

Ehlers, Andreas Bloch: Grundlæggende erstatningsret (1. udgave, Karnov Group 2019).

Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab (2. udgave, Djøf Forlag 2020).

Eyben, Bo Von og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret (10. udgave, Djøf Forlag 2024).

Gjedde-Nielsen, Michael, Henrik Hauge Andersen, Steen Hellmann, Peter Faurholdt Thommesen og Morten Ruben Brage: ABR 18 – Almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed med kommentarer (1. udgave, Karnov Group 2021).

Gomard, Bernard: Forholdet mellem erstatningsregler i og uden for kontraktsforhold (G.E.C Gads Forlag 1958).

Gomard, Bernard: Introduktion Til Obligationsretten (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 1979).

Gomard, Bernard: Moderne erstatningsret (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2002).

Gomard, Bernard: Obligationsret 1. del (4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2006).

Halling-Overgaard, Søren og Arvid Andersen: Advokaters erstatningsansvar (4. udgave, Djøf Forlag 2022).

Halling-Overgaard, Søren og Thomas Bøgelund Norvold: Revisors erstatnings- & disciplinæransvar (4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2014).

Holm-Larsen, Jytte og Lene Dahl Jacobsen: Ejerskifteforsikringer i praksis (1. udgave, Nyt juridisk forlag 2004).

Hørlyck, Erik: Entreprise og Licitation – almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed og Licitationsloven med kommentarer (5. udgave, 1998).

Iversen, Torsten: Erstatningsberegning i kontraktsforhold (1. udgave, Forlaget Thomson 2000).

Jønsson, Henning og Lisbeth Kjærgaard: Dansk Forsikringsret (10. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2019).

Lassen, Julius, Haandbog i Obligationsretten (Universitetsboghandler G.E.CC Gad 1897).

Lentz, Jakob, Amalie Kjær Hassager og Lars Kiertzner: Revisoransvar (9. udgave, Karnov Group 2021).

Møller, Jens, Michael Wiisbye og Karsten Høj, Erstatningsansvarsloven – Med kommentarer (7. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2020).

Pagh, Peter og Thomas Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb (4. udgave, Karnov Group 2022).

Rosenmeier, H.P.: Mangler ved fast ejendom (7. udgave, Karnov Group 2018).

Ross, Alf: Om Ret og Retfærdighed (Nyt Nordisk Forlag 1953).

Samuelsson, Morten og Kjeld Søgaard: Rådgiveransvaret – Erstatningsansvar og forsikring for professionelle rådgivere (1. udgave, Forsikringshøjskolens Forlag 1993).

Tausen, Hans Henrik: Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom (2. udgave, Gjellerup Forlag 2006).

Ulfbeck, Vibe: Erstatningsretlige grænseområder I (3. udgave, Djøf Forlag 2021).

Ulfbeck, Vibe: Kontrakters relativitet – det direkte ansvar i formueretten (1. udgave, Forlaget Thomson 2000).

Ussing, Henry: Erstatningsret (Juristforbundets Forlag 1962).

2. Artikler i tidsskrifter

Adamsen, John: Er retsbrudssynspunktet en farbar vej?, i Ugeskriftet for Retsvæsen 1996B.124-128.

Andersen, Mads Bryde: Opgør med relativitetsprincippet, i Ugeskriftet for Retsvæsen 2001B.119-125.

Hørlyck, Erik: Forældelse af entreprenøransvar, i Ugeskriftet for Retsvæsen 1988B.43-45.

Kvist-Kristensen, Allan og Henrik Rise Jensen: Direkte krav efter U 2012.2255 H, i Ugeskriftet for Retsvæsen 2013B.129-138.

Nørgaard, Søren Borup og Per Vestergaard Pedersen: Springende regres – kontraktsafhængigt retsbrudsansvar, i Ugeskriftet for Retsvæsen 1995B.385-392.

Ulfbeck, Vibe: Nyt om direkte krav ved køb og salg af løsøre, i Juristen 2026.7-22.

3. Retspraksis

3.1. Trykt retspraksis

- UfR 1973.413 H
- UfR 1982.595 H
- UfR 1986.853 H
- UfR 1995.484 H
- T:BB 2000.269 V
- UfR 2000.521 H
- UfR 2000.1248 V
- UfR 2001.1910 V
- UfR 2002.319 H
- UfR 2002.2000 H
- UfR 2003.1331 H
- T:BB 2004.149 Ø
- UfR 2004.2389 H
- UfR 2005.3206 H
- UfR 2008.1324 V
- UfR 2011.380 Ø
- UfR 2011.1133 V
- UfR 2012.1978 H
- T:BB 2014.531 VBA
- FED2020.238 Ø
- UfR 2024.746 H
- FED2026.25 Ø
- UfR 2026.1862 Ø

3.2. Utrykt retspraksis

- Utrykt dom fra Retten i Randers af 8. marts 2024 i sag nr. BS-12983/2023-RAN.

4. Nævnspraksis

- Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelse af 11. februar 2013 i sag nr. 12112.

- Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelse af 6. november 2017 i sag nr. 17056.
- Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelse af 21. februar 2024 i sag nr. 23-08882.
- Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelse af 14. august 2024 i sag nr. 24/13550.

5. Lovgivning, bekendtgørelser, lovforarbejder og betænkninger

Lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Lovbekendtgørelse nr. 1237 af 9. november 2025 om forsikringsaftaler.

Lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021 om formidling af fast ejendom m.v.

Lovbekendtgørelse nr. 1853 af 24. september 2021 om køb.

Lovbekendtgørelse nr. 206 af 20. februar 2025 om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder.

Lovbekendtgørelse nr. 331 af 20. marts 2025 om aktie- og anpartsselskaber.

Lovbekendtgørelse nr. 1080 af 30. august 2025 om erstatningsansvar.

Bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen.

Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.

Lovforslag som fremsat L 218 af 6. april 1995 om forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Lovforslag som fremsat L 89 af 2. december 2010 om forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v.

Kommissionsbetækning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen.

6. Øvrig litteratur

Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, oktober 2020, Sikkerhedsstyrelsen.

Procesbevillingsnævnets afgørelse af 20. november 2025, journalnummer 25/19035.