

PROFESSOR, LIC.JUR. HANS HENRIK EDLUND

Om forandringer i køberes retsstilling og i præjudikatsværdien af hidtidig forsikringsankenævnspraksis ved ændring af vurderingssystemet i tilstandsrapporter.

Indledning og konklusion:

Som anmodet skal jeg herved fremkomme med mine bemærkninger til det, som er anført af Nexus Advokater ApS i notat af 29. juni 2020 under sagsnr. 701301.

I notatet har advokatfirmaet søgt at besvare to spørgsmål, som er foranlediget af, at Sikkerhedsstyrelsen har bebudet, at der med virkning fra 1. oktober 2020 skal anvendes et nyt karaktersystem ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter under huseftersynsordningen.

Spørgsmålene er, om forbrugerkøberes forsikringsmæssige retsstilling vil blive påvirket af de bebudede ændringer af tilstandsrapporterne, og om den hidtidige ankenævnspraksis vil være overførbart på den ny ordning.

Spørgsmålene er af Nexus Advokater besvaret således:

"Ændringen i både form og indhold i tilstandsrapporten, vil få en konsekvens for forbrugernes forsikringsmæssige retsstilling. Det er forbundet med en vis usikkerhed, hvor stor konsekvensen vil blive, men ved en ændring vil man fjerne grundlaget for den nuværende praksis på området, som ikke i alle tilfælde kan overføres til den nye ordning.

Der vil være kommende skader, som efter de nye regler vil lande i en gråzone. Dette gælder særligt de alvorlige skader i den "gule" kategori.

En sådan usikkerhed om praksis vil i en periode skabe en mere uklar retsstilling for forbrugeren."

Jeg kan i alt væsentligt tiltræde advokatfirmaets konklusioner. En af konklusionerne er dog muligvis efterfølgende blevet uaktuel, da Sikkerhedsstyrelsen ved sin offentliggørelse primo juli af Håndbog for bygningsagkyndige oktober 2020 har ændret beskrivelsen af karakteren rød.

Uddybning:

Indledningsvis bemærkes, at min vurdering er foretaget under den forudsætning, at der ikke ændres i dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer set i forhold til de mindstekrav, der er

udstukket af Justitsministeriet i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012. Endvidere har jeg ikke forholdt mig til kommende ændringer for så vidt angår elinstallationsrapporter.

Efter reglerne i pkt. 6 a i bilaget til den netop nævnte bekendtgørelse undtages fra forsikringsdækning forhold, "som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet." Derefter angives, at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis køberen ikke på grundlag af tilstandsrapporten "har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Undtagelsesbestemmelsen kan få betydning ved den bebudede ændring i karaktergivningen derved, at Sikkerhedsstyrelsens første beskrivelse af en rød skade inkluderer forhold, som allerede *kan have medført skader på andre bygningsdele*. Dette var ikke tilfældet for så vidt angår karakteren K3, der alene nævnte muligheden for *fremtidige* svigt. Derfor må det, som advokatfirmaet Nexus påpeger i sit notat på s. 6, forventes, at forsikringsselskaberne i større omfang end hidtil vil kunne afvise dækning med henvisning til, at risikoen for eksistensen af allerede opståede skader er beskrevet i tilstandsrapporten.

Imidlertid er beskrivelsen af karakteren rød ændret i den netop offentliggjorte Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige dateret oktober 2020. Heraf fremgår, at karakteren rød "beskriver skader, som medfører alvorlige konsekvenser på kort sigt. Det betyder, at den bygningsagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion svigter, og at det kan medføre skader på andre bygningsdele." Set i forhold til den nuværende K3 er der med denne ny formulering, som jeg antager er valgt bevidst, ikke længere tale om en realitetsændring for så vidt angår skader, der allerede er opstået. Om advokatfirmaets konklusion på dette punkt således ikke længere skulle være aktuel kan dog ikke siges med sikkerhed. Årsagen hertil er, at på trods af formuleringen i den ny udgave af håndbogen, er den tidligere udmeldte formulering, der inkluderer allerede opståede skader, alligevel gengivet i vejledningen Skade og vurdering dateret oktober 2020 på s. 5, som skal supplere håndbogen. Dette giver naturligvis anledning til en vis tvivl om, hvad der egentlig er Sikkerhedsstyrelsens hensigt på dette punkt. Denne usikkerhed bør snarest afklares ved henvendelse til styrelsen.

Derimod er der under alle omstændigheder fortsat tale om en reel ændring for så vidt angår karakteren gul, der i modsætning til K2 også skal gives vedrørende skader, som – omend på længere sigt – kan forventes at ville medføre skader på andre bygningsdele. Den nuværende karakter K2 angiver svigt, der *ikke* vil medføre skader på andre bygningsdele. Et element i denne ændring er, at formuleringerne "kort sigt" (rød), og "langt sigt" (gul), erstatter ordlyden "overskuelig tid" anvendt ved beskrivelsen af såvel K3 som K2.

I Håndbogen 2020 er under pkt. 6.4. angivet, at der ved "kort sigt" skal forstås "en periode på op til to år", mens "længere sigt" skal anvendes, når den sagkyndige "ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt efter en periode på ca. 2 år." Min vurdering

af denne ændring med tilhørende præcisering er, at de sagkyndige kan imødesee vanskeligheder ved foretagelse af skønnet, da udvikling af skader næppe altid med sikkerhed vil kunne tidsfæstes som anført. I tvivlstilfælde må det formodes, at den sagkyndige for en sikkerheds skyld vil give karakteren rød, hvorved køberne måske i visse tilfælde vil blive unødigt alarmerede.

En gennemgang af de vejledende eksempler, der er givet i Håndbogen 2017 sammenholdt med den nye vejledning Skade og vurdering efterlader et hovedindtryk af, at de skader, der tidligere skulle bedømmes som K3, nu skal bedømmes som rød. Helt samme konklusion kan ikke drages for så vidt angår karakteren K2 sammenholdt med gul. Her er især forskelle mht. angivelsen af, hvorledes en skade kan forventes at udvikle sig, således at der under gul i modsætning til K2 også skal medtages skader som er under udvikling og på længere sigt vil kunne medføre skader på andre bygningsdele.

Den ny håndbog og hertil hørende vejledning er i øvrigt suppleret med 17 forskellige guideanvisninger til vurdering af forskellige typer af typiske skadesformer, hvori der er givet yderligere eksemplar på, hvorledes konkrete skader skal karaktergives under den ny karakterskala.

Som anført af Advokatfirmaet Nexus i notatet på s. 9 under pkt. 3.2.4 må ændringerne i den nye sondring mht. risiko for indtræden af skader på andre bygningsdele inden for det angivne tidsperspektiv for skaders udvikling forventes at ville medføre en ændring (forningelse) af forsikringstagernes retsstilling i forhold til ejerskifteforsikringsselskaberne.

Som en tilføjelse til advokatfirmaets konklusion kan anføres, at der kan opstå tvivl med hensyn til, om en skade er klart forkert beskrevet – og dermed omfattet af forsikringen, såfremt den sagkyndige vurderer en skade som gul, og der alligevel opstår en skade, inden der er gået to år fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Min umiddelbare bud herpå er, at det næppe vil blive tilfældet, da køberen jo under alle omstændigheder må forvente, at skaden opstår.

Endvidere må påpeges den tidsforskydning, der ligger i, at købere må formodes at ville gå ud fra, at tidsperspektivet på to år tager udgangspunkt i det tidspunkt, hvor køberen læser rapporten, mens den bygningsagkyndige skal vurdere tidsperioden med udgangspunkt i besigtigelsestidspunktet, der jo kan ligge op til 6 måneder tidligere.

Ændringer i et eksisterende og fast indarbejdet regelsystem vil altid medføre en vis usikkerhed, indtil der er opstået en klar praksis. Således må det også på dette område forventes, at der i de kommende år vil opstå tvivl med hensyn til for de sagkyndige mht. karaktergivningen, købernes forståelse af karaktergivningen i tilstandsrapporterne samt ejerskifteforsikringsselskabernes og Forsikringsankenævnets fortolkning af de nye regler.

Som en konsekvens heraf vil der selvsagt opstå en praksis hos ankenævnet for så vidt angår fortolkningen af især den ny karakter gul, og gammel praksis vedrørende karakteren K2 vedrørende svigt, der ikke vil medføre skader på andre bygningsdele, vil miste sin betydning, om end over en længere periode. Hittidig praksis vil fortsat have præjudikatværdi for tilstandsrapporter udarbejdet før 1. oktober 2020 og fem- og tiårige ejerskifteforsikringer tegnet på grundlag heraf.

Afslutningsvis finder jeg anledning til at udtrykke, at det er min forventning, at den ny karakterskala med kun 4 karakterer og farvekodningerne må gøre det mere overskueligt for den almindelige køber at læse og forstå indholdet af tilstandsrapporten samt at forholde sig til, hvad den pågældende som køber af ejendommen må sørge for udbedring af, og hvad der ikke kræver afhjælpning.

Dette gælder dog ikke ubetinget sondringen mellem kort sigt og langt sigt. At såvel den gule som den røde kategori afdækker skader, som kræver afhjælpning for ikke at andre bygningsdele påføres skader, opfatter jeg som noget, der kan give anledning til problemer. En køber oplyses ved karaktergivning i begge kategorier om, at der skal gøres noget. Den gennemsnitlige køber må her forventes at ville tage skidt til at udbedre de røde skader her og nu, og at ræsonnere, at afhjælpning af de gule skader kan vente i op til to år eller måske endda mere. Pga. usikkerheden mht. til at vurdere præcis, hvornår en skade vil opstå, og som følge af, at tilstandsrapporten kan være op til et halvt år gammel, vil to års afventning af at foretage en afhjælpning i nogle tilfælde kunne vise sig at ville være en uheldig beslutning.

Århus, den 8. juli 2020



Hans Henrik Edlund