

-KANDIDATSPECIALE-

Boligsælgerens grove uagtsomhed

Katrine Buus Jensen

20114000



Abstract

This candidate dissertation will research into the housing sellers gross negligence.

It will focus on when the housing seller is to blame for a gross neglect of his duty to inform the buyer about defects in the house.

The danish forbrugerbeskyttelseslov § 2, stk. 1 gives the housing seller a possibility to prevent the buyer from making him responsible for the defects in the house.

To obtain the protection against the objections of the buyer, the housing seller has to fulfil the conditions in forbrugerbeskyttelseslovens § 2-5.

The housing seller has to hand over a status report and a report about the electrical installations, present an offer of an insurance that covers the change of ownership, offer to pay half the insurance premium and make sure that the buyer has understood the legal effects of the fulfilment of the conditions.

There are some exceptions to the rule in forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Among these is the housing seller gross negligence. If the housing seller has shown gross negligence, he will no longer be protected from the objections of the buyer, even though he has fulfilled the conditions in § 2 – 5, cf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2. pkt.

The dissertation concludes, that the sellers gross negligence is a concrete estimation.

All of the factors which were examined in the dissertation have influence on the sellers gross negligent. Some factors are more important than others. The most important factors are the sellers answers of the form of the sellers information and the fact, that the seller has sufficiently knowledge of the defects in the house. The less important factors are the buyers questions for the seller and the character of the defect.

Indholdsfortegnelse

Abstract	2
Kapitel 1. Om kandidatspecialet	5
1.1. Huseftersynsordningen	5
1.1.1. Betingelserne for sælgers hæftelsesfritagelse	7
1.1.1.1. Tilstandsrapport og elinstallationsrapport.....	7
1.1.1.2. Ejerskifteforsikring	9
1.1.2. Undtagelser til sælgers hæftelsesfritagelse	10
1.1.3. Grov uagtsomhed.....	11
1.2. Emnet.....	13
1.3. Afgrænsning	14
1.4. Metode og materialer.....	16
Kapitel 2. Tilregnelserkravet	19
2.1. Ubetydelige gener for sælgeren	21
2.2. Specialviden	22
2.3. Manglens indflydelse på sælgerens handlinger og unladelser.....	25
2.4. Kendskab til dokumenterede mangler	26
2.5. Udbedringer i sælgerens ejertid.....	27
2.5.1. Udbedringen foretaget af andre	27
2.5.2. Udbedringen foretaget af sælgeren selv	29
2.5.3. Sammenfatning.....	30
2.6. Sælgeren har selv gjort manglen gældende	31
2.7. Sammenfatning.....	32
Kapitel 3. Indretninger som ikke er udført fagmæssigt korrekt.....	33
3.1. Arbejder udført uden den fornødne autorisation.	35
3.2. Sammenfatning.....	36
Kapitel 4. Videregivelse af oplysninger	37
Kapitel 5. Den tidsmæssige udstrækning	38
5.1. Sammenfatning	40
Kapitel 6. Manglens karakter.....	40
6.1. Betydelige mangler.....	41
6.2. Manglens konkrete betydning for køber.....	43
6.3. Udbedringsomkostningernes størrelse.....	45

6.4. Sammenfatning.....	47
Kapitel 7. Spørgsmål til sælgeren.....	47
7.1. Køberens udtrykkelige spørgsmål til sælgeren.....	47
7.2. Sælgerens besvarelse af spørgsmålene i sælgeroplysningsskemaet	50
7.2.1. Oplysninger om selv- eller medbyg i sælgeroplysningsskemaet.....	53
7.3. Sammenfatning.....	57
Kapitel 8 – Sammenfatning og konklusion.....	58
Litteraturliste	60

Kapitel 1. Om kandidatspecialet

Ved lov nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom mv., blev der i 1995 fastsat særlige regler for bolighandler.

Forbrugerbeskyttelsesloven giver sælgeren mulighed for at blive fritaget for ansvaret for fysiske mangler ved bygningen, jf. § 2, stk. 1.

Sælgeren kan fritages for at hæfte for fysiske mangler ved ejendommen, såfremt denne opfylder betingelserne i forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2-5. Efter disse bestemmelser skal sælgeren udlevere tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikringstilbud til køberen, samt tilbyde betaling af halvdelen af forsikringspræmien og vejlede køberen om retsvirkningen af opfyldelsen af disse betingelser.

Der er dog en række undtagelser, hvorefter sælgeren på trods af hæftelsesfritagelsen i § 2, stk. 1, alligevel hæfter for mangler ved ejendommen.

Sælgeren hæfter blandt andet for mangler, hvis denne har handlet groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2.pkt. Sælgeren kan have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Dette kandidatspeciale vil undersøge, hvornår sælgeren groft uagtsomt har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

1.1. Huseftersynsordningen

Før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden i 1996 fandt den almindelige obligationsret og visse principper i købeloven anvendelse ved bolighandler.¹

Sælgeren kunne drages til ansvar efter de almindelige køberetlige principper i tilfælde af mangler ved ejendommen.²

Efter intensivt politisk fokus på den retsikkerhed, der kunne være for både den privatperson og dermed forbruger, der solgte en fast ejendom, og den, som købte en fast ejendom til boligformål, vedtog folkettinget lov nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

¹ Betænkning 1276/1994, s. 95.

² Betænkning 1276/1994, s. 111.

De ejendomshandler, hvor det skulle være muligt for køberen og sælgeren at opnå den særlige beskyttelse, var bolighandlerne. Det er derfor en betingelse, at sælgeren hovedsageligt har anvendt ejendommen som bolig, eller køberen har intentioner om at anvende ejendommen som sin bolig, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1.

Det vil være tilstrækkeligt for forbrugerbeskyttelseslovens anvendelse at blot den ene af parterne anvender eller har anvendt ejendommen til beboelse.³

Forbrugerbeskyttelsesloven blev vedtaget, da der var et behov for beskyttelse af både sælgeren og køberen ved bolighandler.⁴

Hensigten med loven var at begrænse sælgerens mangelshæftelse, da det var en stor økonomisk belastning for sælgeren at få rettet misligholdelsesbeføjelser mod sig efter handlens afslutning.⁵

Loven skulle derudover sikre, at køberen ville blive tilstrækkeligt oplyst om ejendommens tilstand, så denne kunne være sikker på at betale den rette pris for ejendommen.⁶

Lovens ordning tilsigtede at forsyne køberen med de oplysninger, som ellers kunne give anledning til skuffelse og krav mod sælgeren.⁷

For at sælgeren kan opnå beskyttelsen mod køberens mangelsindsigelser, skal sælgeren vælge at benytte sig af den i forbrugerbeskyttelseslovens tilbudte huseftersynsordning.

Huseftersynsordningen er ikke obligatorisk ved bolighandler, men kan vælges af sælgeren, såfremt denne ønsker at beskytte sig mod køberens misligholdelsesbeføjelser.⁸

For at være omfattet af huseftersynsordningen, skal sælgeren opfylde betingelserne i forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2-5.

Hvis sælgeren har opfyldt betingelserne i forbrugerbeskyttelsesloven, er køberen som udgangspunkt afskåret fra at gøre indsigelser vedrørende *”bygningens fysiske mangler, samt at bygningens el-, varme-, ventilation- og sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, gældende overfor sælgeren”*, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

³ Betænkning 1276, *Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom*, 1994, s. 207. (Herefter Betænkning 1276/1994).

⁴ Betænkning 1276/1994, s. 95

⁵ Betænkning 1276/1994, s. 149

⁶ Betænkning 1276/1994, s. 95

⁷ Betænkning 1276/1994, s. 95.

⁸ Betænkning 1276/1994, s. 159.

1.1.1. Betingelserne for sælgers hæftelsesfritagelse.

For at afskære køberens indsigelser om ejendommens fysiske mangler, skal sælgeren for det første indhente en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

Køberen skal have modtaget disse tre dokumenter før aftalens indgåelse, jf. § 2, stk. 2.

Sælgeren skal derudover tilbyde at betale mindst halvdelen af forsikringspræmien, jf. § 2, stk. 3. Til sidst skal sælgeren sikre sig, at køberen, inden aftalens indgåelse, er bekendt med retsvirkningerne af udleveringen af tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og tilbuddet om ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 4.

1.1.1.1. Tilstandsrapport og elinstallationsrapport

Den indhentede tilstandsrapport skal opfylde kravene i forbrugerbeskyttelseslovens § 4. Tilstandsrapporten skal udarbejdes af en bygningsagkyndig ved en gennemgang af huset. Den bygningsagkyndige skal være beskikket efter lov om beskikkede bygningsagkyndige.⁹

Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten skal der være anvendt et skema, som er godkendt af erhvervs- og vækstministeren.¹⁰

Tilstandsrapporten skal være udarbejdet mindre end 6 måneder før køberens modtagelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 1, 1. pkt.¹¹

Formålet med den bygningsagkyndiges gennemgang af huset er at fastslå, hvorvidt huset er i ringere stand, end et hus af tilsvarende alder, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2a, stk. 1 og

⁹ Betænkning 1276/1994, s. 217.

Se også Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.*, 1. udgave, GadJura, 1996, s. 29 (Herefter Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom*) og Peter Pagh, *Fast ejendom – Regulering og køb*, 2. udgave, Karnov Group, 2013, s. 37 (Herefter Peter Pagh).

¹⁰ Betænkning 1276/1994, s. 217. Heri benævnt som boligministeren.

Se også Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom mv.*, s. 29 og Peter Pagh, s. 37.

¹¹ Betænkning 1276/1994, s. 220.

Se også Finn Træff, *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udgave, Karnov Group, 2011, s. 181 (Herefter Finn Træff) og Peter Pagh, s. 37.

huseftersynsbekendtgørelsens § 13.¹²

Den bygningsagkyndige tildeler de opdagede mangler ved huset karakterer ud fra skalaen; K0, K1, K2, K3 og UN.¹³

Der er visse begrænsninger af den bygningsagkyndiges gennemgang. Eksempelvis må den bygningsagkyndige ikke foretage destruktive indgreb, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 14.¹⁴

Derudover er der i huseftersynsbekendtgørelsens § 15 oplistet en række forhold, som er undtaget fra bygningsgennemgangen.

Der ses ikke en sammenhæng mellem sælgerens hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 og de forhold, der er undtaget fra bygningsgennemgangen i huseftersynsbekendtgørelsens § 15.¹⁵

Hensigtsmæssigheden af dette kan diskuteres, idet det findes problematisk, at tilstandsrapporten ikke forsyner køberen med *alle* oplysninger om ejendommen, hvilket var formålet med loven, jf. betænkning 1276/1994.¹⁶ Hvis de forhold, som er undtaget fra gennemgangen, giver køberen anledning til skuffelse, vil køberen hverken kunne rette sine indsigelser mod den bygningsagkyndige eller sælgeren. Det er således kun ejerskifteforsikringen, der kan dække køberens omkostninger, såfremt forholdet er omfattet af forsikringsdækningen.

Elinstallationsrapporten skal opfylde kravene i forbrugerbeskyttelseslovens § 4a.

Disse minder meget om kravene til tilstandsrapporten. De eneste forskelle er, at elinstallationsrapporten for det første skal være udarbejdet mindre end 1 år før køberens modtagelse.¹⁷

For det andet skal elinstallationsrapporten afklare, hvorvidt elinstallationerne er funktionsdygtige og lavet i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2a, stk. 3 og elinstallationsrapportbekendtgørelsens § 3.¹⁸

¹² Bekendtgørelse nr. 1598 af d. 14. december 2015, *Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen* (Herefter Bekendtgørelse 1598/2015).

Se også Betænkning 1276/1994, s. 218.

¹³ For karakterernes betydning, se; Peter Pagh, s. 38, Finn Träff, s. 180 og Håndbog for huseftersyn, s. 25-29 (kan findes på www.huseftersyninfo.dk)

¹⁴ Bekendtgørelse 1598/2015

¹⁵ Dette støttes af H.P.Rosenmeier, da han på side 211 nævner, at der ikke er nogen sammenhæng mellem reglerne i huseftersynsbekendtgørelsen og forbrugerbeskyttelsesloven.

¹⁶ Betænkning 1276/1994, s. 95.

¹⁷ Betænkning 1520, *Betænkning om huseftersynsordningen*, 2010, s. 108 (Herefter Betænkning 1520/2010)

Se også Peter Pagh, s. 37.

¹⁸ Bekendtgørelse 19 af d. 16. januar 2012, *Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen* (Herefter Bekendtgørelse 19/2012).

At sælgeren også skal udlevere en elinstallationsrapport for at blive fritaget for mangelshæftelsen, blev fastsat ved L 89 d. 30. maj 2011 på baggrund af betænkning 1520/2010.

Baggrunden for indførelsen af elinstallationsrapporterne var, at der opstod et behov for, at elinstallationerne også blev omfattet af huseftersynsordningen, idet mange huskøbere tilkøbte de af forsikringsselskaberne tilbudte udvidede dækninger af elinstallationerne.¹⁹

For yderligere om kravene til og indholdet af tilstands- og elinstallationsrapporter, se bekendtgørelse nr. 1598 af d. 14. december 2015, *om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen* og bekendtgørelse nr. 19 af d. 16. januar 2012, *om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen*.

1.1.1.2. Ejerskifteforsikring

Sælgeren skal indhente et skriftligt tilbud om ejerskifteforsikring og bindende tilbyde at betale mindst halvdelen af præmien, hvis køberen vælger at tegne den tilbudte forsikring eller en anden forsikring, der opfylder betingelserne i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3,

Den tilbudte ejerskifteforsikring skal dække mangler ved bygningens fysiske tilstand, samt mangler og ulovlige forhold ved elinstallationerne, som var tilstede ved køberens overtagelse af ejendommen, som ikke er nævnt eller forkert beskrevet i tilstands- eller elinstallationsrapporten, eller opstået efter udarbejdelsen af tilstands- eller elinstallationsrapporten, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a-b.²⁰

Den tilbudte ejerskifteforsikring skal dække i mindst 5 år efter overtagelsesdagen, med mulighed for at forlænge til mindst 10 år, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1.²¹

Efter forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 2, skal tilbuddet om ejerskifteforsikring også indeholde oplysninger om, hvorfor særlige forhold ved bygningens fysiske tilstand medfører, at

¹⁹Betænkning 1520/2010, s. 101 og 106

Se også L 89 af d. 2. december 2010, *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. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)*, afsnit 4.1.2.2. (Herefter L 89/2010).

²⁰ L 218 af d. 6. april 1995, *Forslag til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., til § 5*, s. 24 (Herefter L 218/1995).

²¹ L 218/1995, *til § 5*, s. 24.

dette ikke kan dækkes af forsikringen.²²

1.1.2. Undtagelser til sælgers hæftelsesfritagelse

Køberen kan på trods af reglen i § 2, stk. 1 stadig gøre visse typer af mangler gældende overfor sælgeren.

For det første skal der sondres mellem sælgerens hæftelse for mangler, der henholdsvis er omfattet og ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1.

Hvis der ikke er tale om en bolighandel, eller køberens indsigelse ikke vedrører de mangler, der nævnes i § 2, stk. 1, er manglen **ikke omfattet** af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1.

Sælgerens hæftelse for disse mangler bedømmes derfor efter de almindelige obligationsretlige principper.²³ Dette medfører, at en simpel uagtsom tilsidesættelse af oplysningspligten kan være tilstrækkelig for sælgerens hæftelse.

Hvis der derimod er tale om en bolighandel, og køberens indsigelse vedrører en af de mangler, der nævnes i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, er manglen **omfattet** af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1.

Når manglen er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, vil sælgeren **kun** hæfte for manglen, såfremt der er tale om forhold, der omfattes af de undtagelsesbestemmelser til sælgerens hæftelsesfritagelse, som findes i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 og 6.

Forbrugerbeskyttelseslovens undtagelser til sælgerens hæftelsesfritagelse er følgende:

1. Forhold, som strider mod en servitut eller en offentligretlig forskrift, med mindre dette vedrører en el-, vand-, varme- eller sanitetsinstallation, jf. § 2, stk. 5.
2. Mangler, der er opstået efter udarbejdelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten, hvis køberen ikke har tegnet en ejerskifteforsikring, jf. § 2, stk. 5, 1. pkt.
3. Bygninger sælgeren har opført med salg for øje, jf. § 2, stk. 5, 3. pkt.
4. Mangler vedrørende stikledninger, medmindre disse mangler har resulteret i fejl ved bygningen, som burde have været omtalt i tilstandsrapporten, jf. § 2, stk. 6.

²² L 218/1995, til § 5, s. 24.

Se også Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom mv.*, s. 76-77.

²³ Finn Träff, s. 182

5. Forhold, der ikke er, som sælgeren har garanteret, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt.
6. Sælgerens svig, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt.
7. Sælgerens grove uagtsomhed, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt.

Den vigtigste undtagelse for dette speciale er undtagelsen vedrørende sælgerens grove uagtsomhed. Undtagelsen medfører, at graden af sælgerens uagtsomhed er rykket ved bolighandlerne, så det kun er sælgerens **grove** uagtsomhed, der kan medføre, at køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælgeren. Sælgeren hæfter ikke for manglen, hvis denne kun har handlet simpelt uagtsomt.²⁴

1.1.3. Grov uagtsomhed

Grov uagtsomhed optræder i flere forskellige dele af gældende ret. Blandt disse kan nævnes erstatning i kontrakt, erstatning udenfor kontrakt og i strafferetten.

Traditionelt ses den grove uagtsomhed på en gradueret skala, der anvendes til at beskrive skadevolders eller gerningsmandens tilregnelser. Denne skala går fra det hændelige, simple uagtsomme, grove uagtsomme, til det forsætlige.

Dette ses blandt andet indenfor strafferetten og erstatning udenfor kontrakt.

Strafferetligt sondres der mellem forsæt og uagtsomhed, i forbindelse med gerningsmandens tilregnelser.²⁵ Det er desuden fastsat i straffelovens § 19, at alle grader af forsæt eller uagtsomhed er strafbare, hvis der er hjemmel hertil. En begrænsning af strafansvaret til grov uagtsomhed, skal derfor fremgå af loven.²⁶

Ved erstatning udenfor kontrakt, vil skadevolderen have handlet culpøst, hvis den forvoldte skade kan tilregnes skadevolderen som forsætlig eller uagtsom.²⁷ Her sondres endvidere mellem simpel og grov uagtsomhed.

Uanset retsområde, vil vurderingen af, hvorvidt der er handlet groft uagtsomt, ofte afhænge af en konkret vurdering.

²⁴ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 141

²⁵ Knud Waaben, *Strafferettens almindelige del – Anvarslæren*, 6. udgave, Karnov Group, 2011, s. 162 (Herefter Knud Waaben).

²⁶ Knud Waaben, s. 163.

²⁷ Bo von Eyben og Helle Isager, *Lærebog i erstatningsret*, 8. udgave, Jurist- og økonomforbundets Forlag, 2015, s. 88. (Herefter Bo von Eyben)

Ved erstatning udenfor kontrakt, tages udgangspunkt i, hvorvidt skadevolderen har handlet på en måde, som afviger fra anerkendte adfærdsmønstre.²⁸ At skadevolderen har handlet *groft uagtsomt*, kan f.eks. afhænge af, om der var en indlysende fare for, at skaden ville ske. Derudover er det en helhedsvurdering.²⁹

Ved den strafferetlige vurdering af gerningsmandens uagtsomhed, vil gerningsmandens uforsigtige handling i den konkrete sammenhæng være omdrejningspunktet.³⁰

Grov uagtsomhed indenfor straffelovens område, vil være forhold, som er tæt på beviseligt forsæt. Dette vil også afhænge af en konkret vurdering.³¹

På tværs af retsområderne, vil vurderingen af den udviste uagtsomhed næppe være den samme. Grov uagtsomhed er derfor forskelligt alt efter retsområde. Det kan derfor ikke entydigt defineres, hvad grov uagtsomhed er.

I forbindelse med handel med fast ejendom vil sælgeren have handlet uagtsomt, hvis denne ikke har udvist passende agtpågivenhed med henblik på at opfylde sin loyale oplysningspligt.³²

Hvis sælgeren f.eks. har tilsidesat sin oplysningspligt ved en forglemmelse, har denne kun gjort sig skyld i simpel uagtsomhed.³³

Ved vurderingen af, hvorvidt sælgeren har handlet groft uagtsomt, er det afgørende, hvor klart det har stået for sælgeren, at der var en mangel, køberen skulle oplyses om.³⁴

Det er i betænkning 1276/1994 anført, at der skal være noget alvorligt at bebrejde sælgeren af den faste ejendom, samt at der skal meget til, før en uprofessionel sælger har udvist grov uagtsomhed.³⁵

For at sælgeren har tilsidesat oplysningspligten ved grov uagtsomhed skal denne have begået fejl over en vis mindstegrænse.³⁶

²⁸ Bo von Eyben, s. 91.

²⁹ Bo von Eyben, s. 129.

³⁰ Knud Waaben, s. 183.

³¹ Knud Waaben, s. 185.

³² Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2010, s. 133 (Herefter Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*)

³³ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse* s. 144.

³⁴ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse* s. 145

³⁵ Betænkning 1276/1994, side 212.

Se også Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom mv.*, s. 50

³⁶ Betænkning 1276/1994, s. 133

Det er tidligere konkluderet, at det er vanskeligt at udlede entydige regler for, hvornår sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed, samt at retspraksis er konkret begrundet.³⁷

Spørgsmålet er herefter, om retspraksis på nuværende tidspunkt kan bidrage med mere præcise holdepunkter for, hvornår sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

1.2. Emnet

Emnet for dette kandidatspeciale er sælgerens *grove uagtsomhed* ved manglende oplysning om faktiske mangler i bolighandler.

Formålet med specialet er at undersøge, hvornår sælgeren har handlet groft uagtsomt i forbindelse med en tilsidesættelse den loyale oplysningspligt.

Hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt, kan køberen, uanset om denne har tegnet ejerskifteforsikring eller ej, gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2.pkt.

Yderligere kan ejerskifteforsikringen gøre et regreskrav gældende mod sælgeren, hvis de har udbetalt erstatning for manglen.

Har sælgeren blot handlet simpelt uagtsomt, kan der ikke rettes hverken misligholdelsesbeføjelser eller regreskrav mod denne.

Ved belysningen af, hvornår sælgeren har handlet groft uagtsomt, vil det derfor blive nødvendigt at inddrage tilfælde, hvor sælgeren både har handlet simpelt og groft uagtsomt.

Fremstillingen vil beskæftige sig med handler, der er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde, jf. § 1, stk. 1.

Det vil sige, at der skal være tale om bolighandler, hvor ejendommen enten har tjent til bolig for sælgeren, eller er bestemt til at tjene til bolig for køberen.

Specialet vil *kun* belyse sælgers grove uagtsomhed i forbindelse med oplysningen af *bygningens fysiske mangler og at bygningens el-, varme-, ventilation- og sanitetsinstallationer ikke er*

³⁷ Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*, 1. udgave, GadJura, 1998, s. 158-159 (Herefter Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*).

funktionsdygtige eller ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, da det er disse mangler, som sælgeren kan undgå af hæfte for efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

Det er en forudsætning for specialet, at sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten angår retligt relevante mangler.

Mangler ved alle bygninger på ejendommen og bygningsdele vil inddrages i specialets belysning, da disse er omfattet af huseftersynsordningen, selvom disse ikke selvstændigt er blevet undersøgt.³⁸

Mangler ved forsyningsledninger, som er beliggende frem til ydersiden af husets fundament, altså indenfor bygningen, vil være omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.³⁹ Disse mangler inddrages i specialets belysning, da sælgerens hæftelse for disse mangler, vil afhænge af, om sælgeren har handlet groft uagtsomt.

Det er en forudsætning for specialet, at sælgeren opfylder kravene i forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2-5 om udlevering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, da disse er forudsætningerne for sælgers hæftelsesfritagelse.

Genstanden for specialet vil være de bolighandler, hvor sælgeren har valgt at opfylde betingelserne for sælgerens hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelsesloven, da disse er omfattet af huseftersynsordningen.

1.3. Afgrænsning

Handel med grunde uden bebyggelse, grunde med bygninger under opførelse og landbrugsejendomme undergivet landbrugspligt, vil ikke blive behandlet i specialet, da det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 2, at disse ejendomsstyper falder udenfor lovens anvendelsesområde⁴⁰.

Erhvervsejendomme behandles ikke, såfremt disse ikke opfylder kravet om beboelse, da disse ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1.⁴¹

³⁸ H.P.Rosenmeier, s. 27.

³⁹ Peter Pagh, s. 92.

⁴⁰ Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.*, s. 13 og Finn Träff s. 182.

⁴¹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 31 og Finn Träff, s. 182.

Handel med andelslejligheder er ikke genstand for belysning, da et salg af en andelslejlighed ikke er salg af fast ejendom.⁴² Salg af anpartsselskabs- og aktieselskabslejligheder vil ikke belyses, da disse ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.⁴³

Ej heller salg af ejerlejligheder vil indgå i specialet, da det er sjældent, at huseftersynsordningen anvendes ved salg af disse.⁴⁴

Andre aktørers, såsom bygnings sagkyndige, mæglere, advokater eller andre rådgivere, grove uagtsomhed vil ikke belyses, da specialet har fokus på *sælgerens* grove uagtsomhed, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2.pkt.

Specialet tager ikke stilling til, hvorvidt ejendommens mangel kan anses for at være retlig relevant, da det er sælgerens grove uagtsomhed i relation til oplysningen af den retlige relevante mangel, der er i fokus.

Hverken fuldstændige eller delvise retsmangler belyses, da disse ikke er *fysiske* mangler.⁴⁵

Ulovlige bygningsindretninger, som ikke vedrører el-, vand-, ventilation- og sanitetsinstallationer, er selvstændigt undtaget fra sælgers hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, og belyses dermed ikke.

En ulovlig bygningsindretning, som ikke vedrører el-, varme-, ventilation og sanitetsinstallationer og har medført en skade på ejendommen, og derfor betegnes som en fysisk mangel, er desuden ikke genstand for behandling, da det er fastsat i retspraksis, at ejerskifteforsikringen skal dække disse.⁴⁶

Ulovlige bygningsindretninger som vedrører el-, varme-, ventilation og sanitetsinstallationer har dog relevans for specialet, da sælgerens grove uagtsomhed kan have betydning for, om sælgeren hæfter for disse mangler, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2. pkt.

⁴² H.P. Rosenmeier, s. 65

Se også L 218/1995, til § 1 og Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.*, s. 13.

⁴³ Betænkning 1520/2010, s. 39.

⁴⁴ H.P. Rosenmeier, s. 66 og Finn Träff, s. 182

⁴⁵

⁴⁶ U2002.828 H: Køberen kunne ikke gøre mangel vedrørende kældergulv gældende overfor sælgeren. Sælgeren havde lavet kældergulvet i uoverensstemmelse med bygningsreglementet. Forholdet havde medført en skade i form af vandindtrængen. Af denne grund skulle forsikringen dække udbedringsomkostningerne, og køberen kunne ikke gøre manglen gældende overfor sælgeren.

Se også Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 256.

Hvorvidt denne praksis stadig følges undersøges ikke. Specialet lægger derfor dommen U.2002.828H til grund for afgrænsningen.

Jordforurening vil ikke behandles i specialet, da dette ikke er mangler ved *bygningen*.

Hvis forureningen af jorden har medført en skade på huset, vil der være tale om en fysisk mangel ved bygningen. Disse tilfælde vil indgå i specialets belysning af sælgerens grove uagtsomhed.⁴⁷

Fejl ved kloakering og bygningens stikledninger, som ligger udenfor bygningen, kan påberåbes overfor sælgeren, uanset reglen i lovens § 2 stk. 1, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2 stk. 6. Disse mangler behandles derfor ikke.

Mangler ved løsøre vil ikke behandles, da der ikke er enighed i litteraturen om, hvorvidt dette er en del af bygningen eller ej.⁴⁸

Betydningen af sælgerens ansvarsfraskrivelser behandles ikke, da det ikke er en betingelse for tilsidesættelse af ansvarsfraskrivelsen, at sælgeren har handlet groft uagtsomt.⁴⁹

Direkte krav mod en tidligere sælger belyses ikke, da specialet har fokus på det aktuelle aftaleforhold.

1.4. Metode og materialer

Dette kandidatspeciale er en retsdogmatisk belysning af boligsælgerens grove uagtsomhed.

Det er endnu ikke helt klart, hvornår sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed. Der vil dermed være fokus på en klarlæggelse af gældende ret.⁵⁰

Specialet skal ses som et bidrag til fortolkningen af denne undtagelse til sælgerens hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2. pkt.

⁴⁷ Peter Pagh, s. 88.

⁴⁸ H.P.Rosenmeier nævner i *Handel med fast ejendom*, s. 75, at løsøret skal være monteret, for at være en del af bygningen. Gasfyr, radiatorer og døre, vil efter hans opfattelse være omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2 stk. 1. Derimod vil hårde hvidevarer ikke være omfattet. Modsætningsvist anfører Peter Pagh i *Fast ejendom – regulering og køb*, s. 88, at det ville være nærliggende, at hårde hvidevarer er en del af bygningen, set i lyset af tinglysningslovens § 38. Specialet finder, at Peter Paghs anskuelse umiddelbart vil bidrage med større kontinuitet i retstilstanden.

Hans Henrik Edlund kommenterer også problemstillingen i *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom*, s. 33 og 34.

⁴⁹ Peter Pagh, s. 74.

⁵⁰ Kompendium: Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, 2011, s. 95-96. (Herefter Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*).

Der er tale om en udfyldende fortolkning, da specialet sigter mod en forståelse af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2.pkt., som går videre end ordlyden.⁵¹

Der vil via retspraksis udledes tendenser for, hvornår sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.⁵²

Belysningen tager derfor sit udgangspunkt i domstolenes anvendelse af juridisk metode.⁵³

Specialet vil undersøge forskellige momenter, som antages at have betydning for, hvorvidt sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten er grov uagtsom. Momenternes betydning vil ved belysningen enten blive be- eller afkræftet. Belysningen vil derfor også have hypotetisk-deduktive islæt.⁵⁴

Ud fra den eksisterende viden om boligsælgerens grove uagtsomme tilsidesættelser af oplysningspligten, er der en forudgående tese om, at området er præget af konkrete vurderinger og det dermed kan blive svært at udlede klare tendenser.

At specialet har ovenstående forudgående teser, medfører en risiko for, at specialet vil forsøge at verificere disse.

Ved belysningen af sælgerens grove uagtsomhed, tages der udgangspunkt i loven. Loven er den sikreste form for retskilde.⁵⁵ Loven bidrager i specialet med ordlyden af de relevante bestemmelser.

Specialets primære kilde er retspraksis. Retspraksis anvendes til at se reglens anvendelse i praksis. Det er via retspraksis, at tendenserne for, hvornår sælgeren groft uagtsomt har tilsidesat sin oplysningspligt, udledes. Retspraksis anvendes således til fortolkning af reglen.⁵⁶

Der er dog visse usikkerheder ved at anvende retspraksis.

For det første tages der i dommene stilling til konkrete fakta. Det er sjældent, at faktum i to sager vil være fuldstændigt identisk. Dette kan vanskeliggøre en sammenligning af dommene.

Derudover er det ikke alt retspraksis, der anvendes i specialets belysning af sælgerens grove uagtsomhed i forbindelse med en tilsidesættelse af oplysningspligten.

⁵¹ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 151.

⁵² Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 95-96.

⁵³ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 113.

⁵⁴ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 79.

⁵⁵ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 187.

⁵⁶ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 156.

Dette skyldes for det første, at det ikke alle domme, som bliver trykt i UfR.⁵⁷ Der er desuden foretaget en forudgående udvælgelse af de domme, som fandtes at have relevans for specialet. Der er derfor en risiko for, at det praksis, som ikke er anvendt, kan vise en helt anden tendens, end den specialet konkluderer.

Ved specialet anvendes både By-, Lands- og Højesteretsdomme. Der er forskel i retskildeværdien af disse domme. Højesteretsdomme har højere retskildeværdi end både Lands- og Byretsdomme grundet domstolenes organisation.⁵⁸ Specialet lægger By- og Landsrettens domme til grund. Dette kan også være en usikkerhedsfaktor.

Dertil kommer, at de tendenser, der udledes af de inddragede domme, kan afhænge af anskuelse. Det kan derfor være forskelligt, hvad der læses ud af dommene, og hvilken mening dette tillægges. Dette kan afhænge af læserens fokus.

Lovens forarbejder anvendes ved fortolkningen af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2. pkt. Med disse forarbejder findes lovgivers hensigt med reglen.⁵⁹

Litteratur vil anvendes som baggrundsviden. De resultater, der er præsenteret i litteraturen, vil inddrages som eksisterende viden på området.⁶⁰ Specialet vil derefter lave sin egen belysning og be- eller afkræfte resultaterne i den anvendte litteratur.

Specialet forholder sig kritisk til den inddragede litteratur.⁶¹

Problemet med at anvende litteraturen som baggrundsviden er, at specialets holdning kan være præget af denne. Det kan derfor diskuteres, hvor kritisk specialet i virkeligheden forholder sig overfor den anvendte litteratur.

⁵⁷ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 156

⁵⁸ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 158.

⁵⁹ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 138.

⁶⁰ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 111.

⁶¹ Carsten Munk-Hansen, *Rettens grund – Filosofi, videnskab, metode*, s. 96.

Kapitel 2. Tilregnelserkravet

Det skal kunne tilregnes sælgeren, at den loyale oplysningspligt er tilsidesat groft uagtsomt, før denne hæfter for manglen efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2. pkt.

Sælgerens loyale oplysningspligt indebærer, at sælgeren skal oplyse køberen om alle ikke-bagatelagtige forhold vedrørende ejendommen, som han *kender eller burde kende*, og som sælgeren regner med, at køberen vil lægge vægt på.⁶²

Ved sælgerens sædvanlige brug af ejendommen, vil denne være bekendt med ejendommens defekter.⁶³ Hvis sælgeren ikke oplyser om disse defekter, vil denne have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Der skal sondres mellem, om sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt uagtsomt eller forsætligt. Hvis sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt forsætligt, vil sælgeren have udvist svig.⁶⁴

Ved tilstedeværelsen af objektive forhold, som er egnede til at sælgeren må indse, at der er en defekt, *burde* sælgeren have kendskab til eller mistanke om denne.⁶⁵ Sælgeren vil således ikke kunne undskylde sig med, at denne ikke havde kendskab til defekten.

Sælgerens mistanke anses desuden som et udtryk for, at sælgeren ikke bør have mulighed for at forholde sig i bevidst uvidenhed om tilstedeværelsen af en defekt.

Sælgeren skal eller burde derfor have kendskab til eller mistanke om manglen, før denne har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Dette støttes af dommen U.1989.977Ø.

U.1989.977Ø konkluderede, at sælgeren ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Køberne havde ikke besigtiget taget. De var hverken opfordret hertil eller havde selv taget initiativ. Sælgeren oplyste, at denne selv havde stået for vedligeholdelse af taget og havde haft en anden til at reparere taget to år før salget.

Derudover oplyste sælgeren, at taget var tæt. Landsretten fandt det ikke godtgjort, at sælgerens forklaring var forkert, og taget var utæt på overtagelsestidspunktet. Sælgeren fandtes heller ikke, som sagen var oplyst, at have kendskab til

⁶² L 218/1995, s. 8.

Se også Betænkning 1276/1994, s. 129, Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*, s. 154, H.P.Rosenmeier, s. 272 og Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom mv.*, s. 49. En lignende definition findes i A. Vinding Kruses fremstilling, *Ejendoms køb*, s. 112. Denne har han udledt på baggrund af retspraksis før huseftersynsordningens ikrafttræden.

⁶³ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 133.

⁶⁴ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 131.

⁶⁵ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 136. Der gøres opmærksom på, at der her kun anvendes begrebet mistanke.

konstruktionsfejlene ved taget.

Landsretten fandt desuden, at tagets tilstand, på grund af dettes alder, ikke kunne anses for en skjult mangel.

Dommen er afsagt, før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden. På baggrund af formålet med forbrugerbeskyttelseslovens regler om sælgerens hæftelsesfritagelse, antages det, at der før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden skulle mindre til, før køberen kunne gøre manglen gældende overfor sælgeren.⁶⁶ Dommen anses derfor som et udtryk for den nedre grænse for, hvornår sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Dommen viser, at hvis sælgeren intet kendskab har til manglen, vil en manglende oplysning om denne ikke være en tilsidesættelse den loyale oplysningspligt.

Dommen viser også, at såfremt manglen ikke er *skjult*, herunder at køberen burde have en forventning om, at bygningsdelen kan være behæftet med mangler, kan køberen ikke gøre manglen gældende overfor sælgeren.

Det må derfor konkluderes, at sælgeren vil have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, hvis denne ikke oplyser om skjulte mangler, som denne har eller burde have kendskab til eller mistanke om.

Det blev anført i betænkning 1276/1994, at sælgerens manglende oplysning om skjulte mangler, som sælgeren burde have haft mistanke om, men ikke længere hæfter sig ved, ikke vil være nok til at sælgeren har udvist grov uagtsomhed.⁶⁷

Der skal derfor *mere* til end blot sælgerens manglende oplysning om skjulte mangler, som denne har eller burde have kendskab til eller mistanke om, før denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Dette blev påpeget af Højesteret i dommen U.2010.2986/2H.

I **U.2010.2986/2H** fandt Højesteret, at sælgeren ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed. Byretten og Landsretten havde forinden fundet, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt på baggrund af en skønserklæring, som konkluderede, at der gennem flere år havde været vandgennemtrængning, og husets beboere ikke kunne undgå at lægge mærke til dette. Retterne fandt derfor, at sælgeren havde tilstrækkeligt kendskab til problemerne med vandindtrængning.

Højesteret fandt det derimod ikke bevist, at sælgeren havde et sådan kendskab til vandindtrængen, at denne havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved grov uagtsomhed. Det kunne desuden ikke godtgøres, at de reparationer, som skønsmanden nævner, var foretaget i sælgerens ejertid.

⁶⁶ På trods af, at dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden, findes denne stadig at have relevans for den nuværende retstilstand, idet dommen definerer den nedre grænse for sælgerens oplysningspligt.

⁶⁷ Betænkning 1276/1994, s. 213.

Højesteret fandt desuden anledning til at minde om, at der efter forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven skal meget til, før en uprofessionel sælger har handlet groft uagtsomt, når ejendommen er gennemgået af en bygningsagkyndig, samt at en manglende oplysning om mangler ved ejendommen, som sælgeren burde have mistanke om, men ikke længere hæfter sig ved, ikke vil medføre, at han har udvist grov uagtsomhed.

Kommentar: Højesterets påmindelse om forarbejderne, anses for at være en løftet pegefinger.

Når Højesteret har haft behov for at fremhæve, at der efter forarbejderne skal meget til, før sælgeren har udvist grov uagtsomhed, må Højesteret have været af den holdning, at dette var ved at gå i glemmebogen.

Ud fra en gennemgang af retspraksis før denne dom, kan det konstateres, at sælgerne ofte fandtes at have handlet groft uagtsomt. Ud af i alt 18 domme, fandtes sælgeren at have handlet groft uagtsomt i 12 af disse, det vil sige 2/3 af dommene, jf. FED.1998.1718, U.1998.185Ø, U.1999.1739V, U.2002.319H, U.2002.530/2H, U.2002.828H, U.2002.1881V, U.2002.2726V, FED.2003.2743, U.2005.442Ø, U.2005.2628Ø, U.2005.2982V, U.2006.1382Ø, U.2006.1372Ø, BS 1-1281/2007 Aalborg Byret, FED.2008.141, U.2009.855V og U.2009.1636V.

Efter Højesterets påmindelse, blev dette reduceret til 3 ud af 7 domme, det vil sige under halvdelen af dommene, jf. U.2011.3285Ø, U.2012.89V, U.2012.986V, U.2013.72V, U.2013.293V, U.2013.303V, U.2015.702Ø.

Grunden til, at sælgeren ofte fandtes at have handlet groft uagtsomt før dommen U.2010.2986/2H, kan måske forklares ud fra, at sælgerbeskyttelsen i forbrugerbeskyttelsesloven kan have været anset for at være for dominerende i forhold til beskyttelsen af køberen.

Såfremt denne antagelse er korrekt, skulle det måske overvejes at tage begrænsningen af sælgerens hæftelse op til revision, da der kan være en formodet risiko for at praksis for, hvornår sælgeren har handlet groft uagtsomt, kan komme til at skride igen.

Det vil i det følgende belyses, hvad der skal til, før sælgerens kendskab til eller burde viden om skjulte mangler er *tilstrækkelig* for, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

2.1. Ubetydelige gener for sælgeren

I dommen U.2012.89V havde problemer med tilstopning af kloakken haft et så beskedent omfang, at sælgeren ikke havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om det, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

Sælgeren forklarede, at familien havde opdaget 2-3 gange, at der steg vand op i toilettet og vandet i vasken sank langsommere. De havde været i stand til at rense kloakrøret manuelt på 5 minutter. Byretten vurderede, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt. Sælgeren havde i sælgeroplysningskemaet svaret nej til, at der var problemer med opstigende kloakvand eller

tilstoppede kloakker. Byretten mente, at sælgeren skulle have videregivet oplysninger om de problemer, der havde været med toilettet og håndvasken til køberne. Sælgeren skulle derfor ikke have svaret nej til spørgsmålet vedrørende kloakken i sælgeroplysningseskemaet.

Landsretten fandt derimod, at de oplevede gener var så beskedne, at det ikke var groft uagtsomt, at sælgeren ikke havde oplyst herom.

Et lignende tilfælde ses i dommen U.2005.2628Ø.

Sælgerne havde ikke handlet groft uagtsomt i **U.2005.2628Ø**. Køberne af ejendommen oplevede kort tid efter indflytningen, at toilettet stoppede med 2-3 ugers mellemrum. Sælgerne havde dog ikke i deres ejertid konstateret nævneværdige problemer med tilstopning. Den tilstopning, de oplevede, kunne løses med en svupper. På baggrund af sælgeres forklaringer og skønsmandens erklæring var det ikke godtgjort, at de havde tilstrækkeligt kendskab til manglerne ved kloakken.

Det kan derfor konkluderes, at såfremt den skjulte mangel kun har medført ubetydelige gener for sælgeren, vil hverken dennes kendskab eller mistanke være tilstrækkelig for, at en manglende oplysning medfører, at sælgeren groft uagtsomt har tilsidesat sin oplysningspligt.

2.2. Specialviden

Der er forskel på, hvad den enkelte sælger har viden om. Sælgers viden vil blandt andet afhænge af dennes uddannelse, baggrund og miljø. Eksempelvis kan der være forskel på, hvad en tømrer og en lærer ved om tagkonstruktioner.

At sælgeren ikke besidder den konkrete specialviden om manglen, antages derfor at have betydning for, om sælgerens kendskab eller burde viden er tilstrækkelig for, at sælgeren, ved en manglende oplysning, har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen **U.2006.1372Ø** fandt Byretten, at sælgeren ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, ved ikke at oplyse om husets skævhed, der var en følge af, at skrænten foran huset var begyndt at skride. Byretten fandt, på baggrund af en skønserklæring, at det ikke var udelukket, at sælgeren kunne have boet i huset uden at have bemærket skævhederne.

I Landsretten ændredes spørgsmålet til, hvorvidt sælgeren havde handlet *svigagtigt*. Dette fandt Landsretten ikke, at

sælgeren havde.⁶⁸ Landsretten lagde til grund, at sælgeren havde kendskab til skævhederne på baggrund af dennes istandsættelse af køkkenet og udskiftning af vinduer og døre. De fandt dog ikke, at sælgeren havde tilstrækkeligt kendskab til, at skævhederne var forårsaget af funderingsproblemer, som krævede mere indgribende foranstaltninger, end dem som sælgeren i forvejen havde foretaget. Dette hørte til geoteknisk specialviden.⁶⁹

På baggrund af den ovenstående dom U.2006.1372Ø, anses sælgerens specialviden for at være et relevant moment. Selvom Landsretten inddrager momentet i forhold til sælgerens svig, findes sælgerens specialviden også at kunne inddrages i forhold til vurderingen af sælgerens grove uagtsomhed.

Sælgeren blev i dommen U.1978.731 V erstatningsansvarlig overfor køberne af ejendommen, da han ikke fortalte, at murene havde været angrebet af murbier. Sælgeren havde ca. 2-3 år tidligere udbedret fugerne. Her havde han bemærket huller i mørtlen. Sælgeren forklarede, at han ikke vidste, hvad murbier var. Sælgeren havde ikke fortalt noget om udbedringen af fugerne, da han ikke forbandt forholdet med insektangreb og mente, at fugernes tilstand var en del af køberens undersøgelse.

Dommen U.1978.731 V er afsagt før reglen i forbrugerbeskyttelseslovens § 2 stk. 5. Der har derfor ikke været taget stilling til, om sælgeren havde handlet simpelt eller groft uagtsomt.⁷⁰

Henset til, at køberne fik nedsat erstatningen, idet de burde have været klar over fugernes tilstand ved besigtigelsen, må der ikke have været tale om en fuldstændigt skjult mangel.

Når der ikke var tale om en fuldstændigt skjult mangel, vurderes det at sælgerens tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt *højest* kan være simpel uagtsom, jf. betænkning 1276/1994, s. 213.

I U.2002.1881V fandt Landsretten, at sælgeren ikke havde udvist grov uagtsomhed. Sælgeren havde selv renoveret husets facade. Sælgeren havde oplyst dette som selvbyg i sælgeroplysningsskemaet.⁷¹ Renoveringen var ikke udført i overensstemmelse med god håndværksskik, da sælgeren ikke havde kendskab til, at cement ikke vil hæfte tilstrækkeligt på et underlag af kalk. Dette resulterede i, at pudset på husets facade faldt af.

⁶⁸ Det er kun Byretten, som har taget stilling til sælgerens grove uagtsomhed. Om Landsretten ville finde, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, fremgår ikke. Landsrettens begrundelse vil stadig inddrages, da det ikke kan udelukkes, at denne kan være relevant i forhold til sælgerens grove uagtsomhed.

⁶⁹ Carsten Munk-Hansen anfører i *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 289, at denne dom er afvigende. Sælgeren vidste, at huset var skævt. Han havde derfor kendskab til husets faktiske mangler, men oplyste ikke om dem. Sælgerens oplysningspligt omfatter ikke årsagen til den faktiske mangel, derfor burde dette ikke have betydning.

⁷⁰ På trods af, at dommen er af ældre dato, findes denne stadig har relevans for den nuværende retstilstand. Dommen kan belyse, om sælgerens manglende specialviden kan have betydning for, om dennes tilsidesættelse af oplysningspligten kan anses for grov uagtsom.

Det vurderes, at sælgeren har udvist simpel uagtsomhed. Det er dog ikke sikkert, at denne vurdering af graden af sælgerens udviste uagtsomhed er korrekt. Alligevel lægges denne til grund.

⁷¹ Dette kan også have haft betydning for, at sælgeren ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed, jf. afsnit 2.6.2.1.

I alle tre ovennævnte domme havde sælgerne kendskab til selve *manglen*.

I dommen U.2006.1372Ø vidste sælgeren, at huset var skævt.

I U.1978.731V vidste sælgeren, at der var problemer med, at mørtelen i fugerne havde tendens til at falde ud.

I U.2002.1881V vidste sælgeren, at pudset på husets facade var faldet af, da han selv havde udbedret dette.

Det, som sælgerne i dommene ikke havde viden om, var manglens *årsag*.

I U.2006.1372Ø vidste sælgeren ikke, hvorfor huset var blevet skævt. Han besad ikke den fornødne geotekniske specialviden.

I U.1978.731V vidste sælgeren ikke, at problemerne med fugerne var forårsaget af murbier. Han havde aldrig før hørt om murbier.

I U.2002.1881V vidste sælgeren ikke, hvorfor pudset på husets facade faldt af. Han vidste ikke, at cement hæftede dårligt på kalk.

Ud fra ovenstående domme kan det konkluderes, at sælgerens manglende specialviden om manglens årsag kan have betydning for, hvorvidt sælgeren har eller bude have tilstrækkeligt kendskab til eller mistanke om manglen, og dermed har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Denne praksis findes dog ikke ønskelig, idet sælgerens grove uagtsomhed bør vurderes ud fra sælgerens tilstrækkelige burde viden, kendskab til eller mistanke om selve *manglen*.

Det skal dog bemærkes, at sælgerens manglende specialviden kun ses som det afgørende moment i dommen U.2006.1372Ø.

I dommen U.1978.731V var der ikke tale om en skjult mangel, og i dommen U.2002.1881V havde sælgeren oplyst om selvbyg i sælgeroplysningskemaet.

Sælgerens manglende specialviden om manglens årsag anses derfor ikke for at være det bærende moment for, at sælgeren ikke har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

2.3. Manglens indflydelse på sælgerens handlinger og undladelser

Dette afsnit vil belyse, om sælgerens reaktion på manglen, i form af enten handling eller undladelse, kan begrunde, at sælgeren har tilstrækkeligt kendskab til manglen.

Sælgeren havde i dommen U.2006.1382Ø kendskab til, at der på ejendommen var frostsprængte rør. Sælgeren forklarede, at han havde fået fortalt af en kammerat, at der ikke var blevet lukket for vandet mens der var frostvejr. Sælgeren gjorde huset rent sammen med sin mor, efter dette var blevet sat til salg. Sælgeren turde ikke åbne for vandet på grund af oplysningen om, at rørene var frostsprængt. Han hentede derfor vand til brug for rengøringen hos en kammerat. Da han tog fra ejendommen, lukkede han for begge haner til vandet, da han observerede, at kun den ene var lukket. Han oplyste ikke om de frostsprængte rør. Både Byretten og Landsretten fandt, at sælgeren groft uagtsomt havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

I dommen U.2009.1636V undlod sælgeren at oplyse køberne om, at han plejede at køre vandet fra ejendommens egen boring gennem kaffemaskinen, inden han drak det. Dette var en væsentlig oplysning.

Denne handling foretog sælgeren sig udelukkende på grund af vandets mangelfulde kvalitet.⁷²

Dommene U.2006.1382Ø og U.2009.1636V viser, at når sælgeren selv har reageret på manglen, dette enten i form af en handling eller undladelse, vil sælgerens kendskab til manglen være tilstrækkeligt.

Hvis køberen ikke oplyses om de mangler, som sælgeren selv har reageret på, vil sælgeren have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

⁷² Der gøres opmærksom på, at manglen ved vandets kvalitet ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Det antages dog, at såfremt manglen var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, ville sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten anses for grov uagtsom.

2.4. Kendskab til dokumenterede mangler

Dette afsnit vil belyse, hvorvidt sælgerens kendskab til dokumenterede fysiske mangler ved ejendommen, kan bevirke, at sælgeren har, eller burde have, tilstrækkeligt kendskab til manglen og dermed har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen FED.2008.141 havde sælgeren tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, da denne ikke oplyste køberne, at ejendommen havde blød bund.

Det blev tillagt vægt, at sælgeren, på baggrund af en geoteknisk rapport på nabogrunden, som sælgeren også var ejer af, og ejendomsmæglerens udsagn om blød bund, burde have kendskab til den bløde bund.

Idet sælgeren havde fået lavet en geoteknisk rapport på nabogrunden, som viste, at der var blød bund, burde sælgeren have indset, at den bløde bund næppe var isoleret til nabogrunden. Sælgeren havde derfor dokumentation for, at der var blød bund.

Dommen FED.2008.141 viser, at dokumenterede, men alligevel fortiede oplysninger om manglerne ved ejendommen, kan bevirke, at sælgeren har handlet groft uagtsomt.⁷³

I U. 2002.2726V havde sælgeren, da han købte ejendommen, modtaget en tilstandsrapport, hvori en fejl ved skorstensinddækningen var karakteriseret som en K3. Sælgeren havde ikke fået denne fejl udbedret inden salget, men oplyste, at taget havde været utæt, men dette var blevet udbedret. Landsretten fandt, at sælgeren havde kendskab til manglen, og derfor havde handlet groft uagtsomt.

I U.2009.855V havde sælgeren fået udleveret en tilstandsrapport med dertilhørende geoteknisk rapport, da han erhvervede ejendommen. Sælgeren fandtes, på baggrund af den geotekniske rapport, at have haft kendskab til, at der var problemer med ejendommens fundering. Den geotekniske rapport, eller oplysninger om denne, blev ikke videregivet til køberne. Sælgeren havde derfor groft uagtsomt tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Ud fra dommene U.2002.2726V og U.2009.855V kan det konkluderes, at såfremt sælgeren ved en tidligere tilstandsrapport har fået kendskab til, at der er en ikke ubetydelig mangel, skal sælgeren oplyse om denne.⁷⁴ Oplyser sælgeren ikke om manglen, vil denne have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

⁷³Dette anføres også af Carsten Munk-Hansen i *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 148

⁷⁴ Dette anføres også af Peter Pagh, s. 102

Samlet må det konkluderes, at sælgeren vil have tilstrækkeligt kendskab til manglen, eller i det mindste burde have kendskab hertil, hvis denne må anses for at være dokumenteret.

2.5. Udbedringer i sælgerens ejertid

Dette afsnit vil belyse om sælgerens udbedringer kan medføre, at sælgeren har eller burde have tilstrækkeligt kendskab til eller mistanke om manglen.

Når sælgeren har udbedret mangler, uanset om udbedringen er udført af håndværkere eller sælgeren selv, vil der være en formodning for, at sælgeren har oplevet et problem.

Der kan dog være forskel på, om sælgeren fortsat har og burde have mistanke om, at der er en mangel, alt efter hvem, der har foretaget udbedringen.

Hvis manglen er udbedret af håndværkere, er der en formodning for, at sælgeren kan være af den opfattelse, at der ikke længere er et problem.

Har sælgeren selv udbedret manglen, kan denne ligeledes være af den opfattelse, at der ikke længere er et problem.

Hvis det dog viser sig, at manglen er et tilbagevendende problem, må det stå sælgeren klart, at udbedringen ikke er tilstrækkelig. Sælgeren burde i dette tilfælde vide, eller have mistanke om, at der er en mangel ved ejendommen.

2.5.1. Udbedringen foretaget af andre

Sælgeren havde i **FED.2003.2743** handlet groft uagtsomt i forbindelse med oplysningen af sætningsskader, der var opstået på grund af mangelfuld fundering.

Sælgeren havde ca. 21-23 år før salget fået udbedret mangler ved pejsestuen af en håndværker. Det ene hjørne var begyndt at synke. Dette nævnte han ikke for køberne.

Håndværkeren anbefalede i forbindelse med udbedringen af pejsestuen, at huset skulle efterfunderes, og udtrykte sin bekymring for husets fremtidige sætninger. Sælgeren fulgte ikke håndværkerens råd.

Byretten lagde til grund, at sælgeren havde valgt at ignorere tømrerens anbefalinger og i sælgeroplysningsskemaet havde svaret nej til, at der var fortaget udbedringer af sætningsskader. Landsretten var enig heri.

Det kan udledes af ovenstående dom, at tilsidesættelser af professionelles anbefalinger i forbindelse med udbedringen af skaden, vil medføre, at sælgeren burde vide, at udbedringen er utilstrækkelig. Oplyser sælgeren ikke om den utilstrækkeligt udbedrede mangel, vil sælgeren dermed have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen U.1968.689Ø, fandt Landsretten, at sælgeren var erstatningsansvarlig for udgifterne til omlægning af husets tag. Sælgeren havde fået lagt taget af en tømrer. Dette tag var dog utæt og dårligt lagt, hvilket sælgeren blev fortalt. Tømreren, som havde lagt taget, udbedrede herefter utæthederne og erklærede, at taget var i orden. Dog viste det sig efter købernes overtagelse af ejendommen, at taget fortsat var utæt.

Landsretten fandt, at sælgeren skulle erstatte købernes udgifter, da sælgeren havde kendskab til, at taget var dårligt lagt, og ikke havde oplyst køberne om dette.

Hvorvidt der er tale om simpel eller grov uagtsomhed, tages der ikke stilling til, da dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden.⁷⁵

Det afgørende for sælgerens uagtsomhed, må i dette tilfælde være, at alt arbejdet blev udført af de professionelle håndværkere, uden sælgerens indblanding.

Det vurderes derfor, at sælgeren må have tilsidesat sin oplysningspligt simpelt uagtsomt.

Ud fra denne dom, konkluderes det, at såfremt sælgeren absolut ingen indflydelse har haft på håndværkernes arbejde, burde sælgeren hverken have kendskab til eller mistanke om, at udbedringen er utilstrækkeligt udført.

En manglende oplysning om en sådan udbedring, vil derfor ikke medføre, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

⁷⁵ På trods af, at dommen er af ældre dato, findes denne stadig at have relevans for den nuværende retstilstand. Dommen kan belyse sælgerens oplysningspligt ved mangler, der er udbedret af andre i sælgerens ejertid. En lignende situation kan stadig forekomme. Hvorvidt der er handlet simpelt eller groft uagtsomt, vil specialet taget stilling til. Det er dog ikke sikkert, at specialets vurdering af graden af sælgerens udviste uagtsomhed er korrekt. Alligevel vil denne vurdering lægges til grund for specialets belysning af sælgerens grove uagtsomhed.

2.5.2. Udbedringen foretaget af sælgeren selv

Der er en formodning for, at sælgeren vil have kendskab til mangler, som denne selv har udbedret.

Om sælgeren vil have udvist grov uagtsomhed, ved ikke at oplyse om egne udbedringer, vil i det følgende belyses.

Sælgeren havde i **U.1978.731 V** selv udbedret husets fuger. Ved udbedringen lagde han mærke til huller i mørtelen, men oplyste ikke køberne herom.

I dette tilfælde kunne køberne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælgeren.

Her fik det betydning, at sælgeren ved udbedringen havde lagt mærke til hullerne i mørtelen, og mørtelen i øvrigt havde tendens til at falde ud. Købers erstatningskrav blev dog nedsat på grund af egen skyld.

I **U.2002.1881V** fandt Landsretten, at sælgeren ikke havde udvist grov uagtsomhed. Sælgeren havde selv renoveret husets facade. Dette var ikke gjort i overensstemmelse med god håndværksskik, da sælgeren ikke havde kendskab til, at cement ikke vil hæfte tilstrækkeligt på et underlag af kalk. Dette var, ifølge sagkyndige, almen viden. Pudset begyndte at falde af, hvilket sælgeren udbedrede. Sælgeren oplyste ikke køberne om problemerne med pudset.

Byretten fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, ved ikke at oplyse køberne om pudset. Som begrundelse for dette, sagde Byretten, at der var tale om en ikke ubetydelig afskalning, som sælgeren selv havde repareret, og dette måtte være en særlig anledning til at oplyse køberne om problemerne.

Landsretten frifandt sælgeren. Der blev lagt vægt på, at sælgeren havde oplyst om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet, at han stolede på sine evner som murerarbejdsmand ved renoveringen af gavlen, og der var gået et år fra reparationen af pudset til salget af ejendommen.

På baggrund af ovenstående domme, må det udledes, at der skal mere til end blot sælgerens manglende oplysning om egne utilstrækkelige udbedringer, før sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

U.2013.303V: Sælgeren havde selv i 1995/1996 sænket kældergulvet og i denne forbindelse var han stødt på et vandrigt område. Han havde derfor selv lavet et indvendigt dræn, hvilket normalt skulle udføres af en autoriseret kloakmester. Sælgeren konstaterede i 2007 fugtproblemer i kælderen, og lagde derfor også selv et udvendigt dræn. Dette skulle også have været udført af en autoriseret kloakmester.

Herefter oplevede sælgeren ikke længere problemer med fugt. Køberne konstaterede dog omfattende skimmelsvamp, som følge af fugt, kort efter købet af ejendommen. Landsretten lagde til grund, at tilstandsrapporten gav udtryk for, at kælderen var tør, at sælgeren har udført arbejder, som kun en autoriseret kloakmester må udføre, at sælgerens arbejde var mangelfuldt, og at sælgeren ikke havde grund til at antage, at fugtproblemerne var løst. Sælgeren havde derfor handlet groft uagtsomt.

I **U.1976.475H**, var sælgeren erstatningsansvarlig for udbedringsomkostningerne i forbindelse med købernes udbedring af husets gulve, der var hårdt angrebet af råd og svamp.

Sælgeren havde selv repareret gulvene, da han konstaterede, at disse var rådne. Han reparerede dog ikke alle gulve, og genanvendte de brædder, som forekom ham brugelige, selvom de ikke havde været helt fri for råd. Retten fandt det godt gjort, at det måtte stå sælgeren klart, at huset var angrebet af råd i usædvanligt omfang og en mistanke om svamp må have været nærliggende. Yderligere blev det antaget, at sælgeren var bekendt med den stærke fugtighed. Skønsmændene udtalte, at der var tale om gamle råd- og svampeangreb.⁷⁶

Ud fra ovenstående domme ses det, at når sælgeren ved udbedringsarbejdet har fået tilstrækkeligt kendskab til omfangsrige mangler ved ejendommen og *ved eller burde vide*, at udbedringen er udført utilstrækkeligt, vil det være groft uagtsomt, hvis køberne ikke oplyses herom.

2.5.3.Sammenfatning

Overordnet ses det, at sælgeren vil have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, hvis sælgeren ikke oplyser om utilstrækkelige udbedringer, som denne har eller burde have mistanke om.

Sælgerens indflydelse på udbedringsarbejdet har betydning for, om sælgeren har eller burde have mistanke om, at den udførte udbedring er utilstrækkelig.

Hvis sælgeren overhovedet ingen indflydelse har haft på udbedringsarbejdet, burde sælgeren ikke have mistanke om, at denne er utilstrækkelig. En manglende oplysning herom vil derfor ikke medføre, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Hvis sælgeren derimod har haft indflydelse på udbedringsarbejdet, burde denne vide, at udbedringen er utilstrækkelig.

Sælgeren kan have indflydelse på udbedringsarbejdet på to måder; ved at bestemme, hvad de professionelle håndværkere skal og ikke skal foretage sig, samt ved at foretage udbedringen selv. Når sælgeren har udøvet denne indflydelse på udbedringsarbejdet, vil en tilsidesættelse af oplysningspligten være tættere på grov uagtsomhed.

Der skal dog, ved sælgerens egne udbedringer, mere til, end blot en manglende oplysning om utilstrækkelige udbedringer.

⁷⁶ Det skal bemærkes, at dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden. Der tages derfor ikke stilling til, om sælger har handlet groft eller simpelt uagtsomt. Det er specialets holdning, at sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten i dette tilfælde er grov uagtsom. Dommen kan stadig anvendes til at belyse sælgerens egne utilstrækkelige udbedringer, da det ikke kan udelukkes, at en lignende situation kan opstå.

Der skal være konkrete holdepunkter for, at sælgeren vidste eller burde vide, at udbedringen er udført utilstrækkeligt.

2.6. Sælgeren har selv gjort manglen gældende

Dette afsnit vil undersøge, om det faktisk, at sælgeren selv har gjort manglen gældende, kan medføre, at sælgeren har tilstrækkeligt kendskab til manglen, og dermed tilsidesætter sin oplysningspligt groft uagtsomt, hvis køberne ikke oplyses herom.

I U.1999.1739V, havde sælgeren selv reklameret over, at ejendommens Pergogulv rejste sig i samlingerne. Han fik derfor leveret et nyt gulv. Sælgeren fik dog ikke dette lagt, men videresolgte i stedet erstatningsleverancen.

Sælgeren nævnte ikke noget om gulvet i sælgeroplysningskemaet og fortalte derudover ikke om gulvets beskaffenhed.

Både Byretten og Landsretten fandt, at sælgeren havde tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt. Som begrundelse herfor blev anført, at sælgeren selv havde reklameret over manglen og fået en erstatningsleverance, som sælgeren solgte i stedet for at anvende denne til udbedring af gulvet. Derefter sørgede sælgeren ikke for, at køberne blev bekendt med gulvets tilstand.

Sælgeren forklarede til sit forsvar i retten, at han ikke havde tænkt over manglen. Byretten bemærkede, at denne forklaring ikke virkede troværdig.

Dommen U.1999.1739V viser, at såfremt sælgeren selv har reklameret over en mangel i sin ejertid, og denne ikke er udbedret, vil denne utvivlsomt have tilstrækkeligt kendskab til manglen.

Når sælgeren har reklameret over en mangel, må der være en formodning for, at denne har fundet forholdet så problematisk, at det ville være nærliggende for sælgeren at oplyse køberne om den pågældende mangel.

Det vil derfor være groft uagtsomt, hvis sælgeren ikke oplyser om en mangel, som denne selv har reklameret over.

2.7. Sammenfatning

Ud fra ovenstående, kan det for det første konkluderes, at sælgeren enten skal eller burde have kendskab til eller mistanke om, at der er en skjult mangel, før der overhovedet er tale om en tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt, jf. U.1989.977Ø.

Tilstedeværelsen af en tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt, er en forudsætning for vurderingen af sælgerens grove uagtsomhed.

At sælgeren har eller burde have enten kendskab til eller mistanke om, at der er en mangel er dog ikke alene nok til, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, hvis køberen ikke oplyses om den pågældende mangel.

Sælgeren skal eller bør efter omstændighederne have *tilstrækkeligt* kendskab til eller mistanke om manglen.

Flere forskellige momenter kan have betydning for, at sælgerens kendskab eller mistanke er eller burde være tilstrækkelig.

Sælgeren vil eller bør ikke have tilstrækkeligt kendskab til eller mistanke om manglerne, hvis denne f.eks. kun har oplevet ubetydelige gener, ikke har den fornødne specialviden om manglens årsag eller ingen indflydelse har haft på udførelsen af utilstrækkelige udbedringsarbejder.

Derimod vil eller bør sælgeren have tilstrækkeligt kendskab til eller mistanke om manglen, hvis denne selv har reageret på manglen, selv har gjort manglen gældende, har haft indflydelse på utilstrækkelige udbedringsarbejder eller der er tale om dokumenterede mangler.

De i specialet inddragede momenter kan ikke anses for udtømmende.

Der kan være andre momenter, der i det konkrete tilfælde har betydning for sælgerens tilstrækkelige burde viden, kendskab eller mistanke.

Hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved grov uagtsomhed, fordi denne ikke har oplyst køberen om mangler, som denne har eller burde have tilstrækkeligt kendskab til eller mistanke om, er derfor en konkret vurdering.

Kapitel 3. Indretninger som ikke er udført fagmæssigt korrekt

Dette kapitel vil belyse, om sælgerens kendskab til indretninger, der ikke er udført fagmæssigt korrekt, har betydning for at denne har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Det er tidligere i litteraturen antaget, at den sælger, som har kendskab til, at arbejdet på ejendommen ikke er udført fagmæssigt korrekt, skal oplyse dette, for ikke at have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.⁷⁷

Hvis sælgeren har haft andre til at udføre arbejdet, og disse ikke har gjort det fagmæssigt korrekt, vil sælgeren som udgangspunkt ikke have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, hvis køberne ikke oplyses herom, jf. U.2002.828H og U.2002.319H.

Dette på grund af, at fejlene ikke kan tilregnes sælgeren.

Undtagelsesvist kan sælgeren have handlet groft uagtsomt, hvis denne kan identificeres med den, som har udført arbejdet, jf. U.2002.828H.

Identifikationen antages at angå grov uagtsomhed ved *udførelsen*.

Det kan dog ikke afvises, at grov uagtsomhed ved udførelsen ikke kan have en afsmittende virkning på, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

I **U.2002.828H** fandtes sælgeren hverken at have handlet groft uagtsomt i forbindelse med udførelsen af støbearbejdet og salget af ejendommen. Ham, der havde udført kældergulvet, havde handlet groft uagtsomt, da dette var udført i strid med bygningsreglementet. Højesteret fandt dog ikke, som sagen var oplyst, at der var grundlag for, at sælgeren skulle identificeres med ham, der havde lavet gulvet.

U.2002.319H: Sælgeren havde udført støbeentreprisen som medbygger. Til at udføre arbejdet for sig, havde sælgeren to faguddannede murere og et jord- og betonfirma. Disse begik fejl ved støbningen af gulvene. Fejlene ved det udførte betonarbejde kunne ikke tilregnes sælgeren. Sælgeren havde ikke handlet groft uagtsomt.

Når sælgeren selv har udført arbejdet og ved, hvilke krav der stilles til indretningen, men vælger ikke at udføre arbejdet i overensstemmelse med disse krav, viser retspraksis en tendens til, at en manglende oplysning herom vil medføre, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, jf. U.2005.2982V, U.2013.72V og U.2011.3285Ø.

Dette gør sig gældende uanset, hvordan sælgeren har kendskab til kravene.

⁷⁷ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 141.

Sælgeren kan for eksempel have kendskab hertil på grund af uenigheder med fagpersoner, jf. U.2005.2982V, eller fordi det står i byggetilladelsen, jf. U.2013.72V og U.2011.3285Ø.

U.2005.2982V omhandler en mangel ved husets terrasse, i form af forkert fald, som medførte vandindtrængen. Sælgeren havde fungeret som bygherre og arbejdsmand under opførelsen af huset. Sælgeren tog de afgørende beslutninger vedrørende opførelsen af huset. På trods af advarsler fra direktøren fra Tegl og Klinker ApS, som havde medvirket ved byggeriet, nægtede sælgeren at lave terrassen i overensstemmelse med gældende normer. Dette resulterede i, at sælger selv måtte lave terrassen.

Landsretten konkluderede, at sælgerens kendskab til og indflydelse på det mangelfulde arbejde på terrassen, medførte at sælgeren havde handlet groft uagtsomt.

Sælgeren havde i **U.2013.72V** handlet groft uagtsomt, ved ikke at oplyse køberne om, at der var lagt halvt så meget isolering i gulvene, end det fremgik af tegninger fra byggesagen, og som var nødvendige for at opfylde kravene i bygningsreglementet om isoleringsevne.

Sælgeren havde stolet på sin svigerfars udsagn om, at 100 mm, i stedet for 200 mm, flamingo ville være tilstrækkeligt. Denne oplysning tjekkede sælgeren ikke.

I **U.2011.3285Ø** havde sælgeren, der var udlært tømrer, tilsidesat vilkår i byggetilladelsen vedrørende ventilation af tagkonstruktionen og tagets hældning på den tilbygning, sælgeren opførte. Sælgeren oplyste ikke om disse tilsidesættelser ved salget. Dette var ifølge Landsretten væsentlige oplysninger. På grund af, at sælgeren ikke havde udført bygningen som krævet i byggetilladelsen, kunne køberne konstatere råd og svamp.

Landsretten fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om omstændighederne for opførelsen af tilbygningen.

Sælgerens grove uagtsomhed kan, i tilfælde af at denne ikke har udført indretningen fagmæssigt korrekt, både angå selve udførelsen og tilsidesættelsen af oplysningspligten.

I Dommene U.2013.72V og U.2011.3285Ø havde sælgerne tilsidesat deres oplysningspligt groft uagtsomt, da køberne ikke var oplyst om, at sælgerne ikke havde udført arbejdet på bygningen fagmæssigt korrekt.

I dommen U.2005.2982V fremgår det knapt så tydeligt, om sælgerens grove uagtsomhed vedrører udførelsen eller tilsidesættelsen af oplysningspligten.

Sammenlignet med dommen FED.2003.2743, havde sælgeren i denne dom handlet groft uagtsomt i forbindelse med både udførelsen af medbyggerarbejdet og tilsidesættelsen af den loyale oplysningspligt.

Dette støtter det førnævnte udsagn om, at sælgerens grove uagtsomhed ved udførelsen kan have en afsmittende virkning på, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Sælgerens grove uagtsomhed i dommen U.2005.2982V kan derfor både angå udførelsen og tilsidesættelsen af sælgerens loyale oplysningspligt.

De inddragede domme viser desuden, at hvis sælgerens arbejde er udført så fagmæssigt forkert, at denne ligefrem har tilsidesat de dertilhørende forskrifter, vil sælgeren have handlet groft uagtsomt. Dette både vedrørende udførelsen og tilsidesættelsen af den loyale oplysningspligt.

3.1. Arbejder udført uden den fornødne autorisation.

Det vil i det følgende belyses, hvilken betydning sælgerens udførelse af arbejder uden den fornødne autorisation har for, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen U.2013.303V havde sælgeren lagt både et indvendigt og udvendigt dræn, for at udbedre problemer med vand i kælderen. Disse dræn skulle have været udført af en autoriseret kloakmester. Drænene var desuden udført i strid med offentligretlige forskrifter. Sælgeren havde oplyst om selvbyg i tilstandsrapporten.

Landsretten fandt dog, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, da sælgeren hverken havde oplyst køberne om, at han var stødt på et vandrigt område i forbindelse med sænkningen af kældergulvet eller at drænarbejdet ikke var udført af en autoriseret.

I dommen U.1992.819V havde sælgeren selv udført de skjulte rørinstallationer. Arbejdet skulle have været foretaget af en autoriseret og var derudover ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Byretten fandt, at køberne ikke kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren, da rørinstallationerne havde fungeret upåklageligt i sælgerens ejertid.

Landsretten fandt derimod, at sælgeren hæftede for manglerne ved rørene. Grunden hertil var, at sælgeren skulle have oplyst, at rørinstallationerne ikke var udført af en autoriseret.

Dommen U.1992.819V er afsagt, før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden. Der er derfor ikke taget stilling til sælgerens grove uagtsomhed.⁷⁸

Ved en sammenligning med dommen U.2013.303V, bruger Landsretten den samme argumentation

⁷⁸ På trods af, at dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden, har denne stadig relevans for specialets belysning, da der anvendes en lignende argumentation vedrørende sælgerens udførelse af arbejder uden den krævede autorisation, som i domme afsagt efter forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden.

for sælgerens grove uagtsomhed. Landsretten finder i begge domme, at sælgeren skulle have oplyst, at arbejdet ikke var udført af en autoriseret.

Sælgeren i U.1992.819V må derfor have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt. Dette på trods af, at sælgeren påstår ikke at have kendskab til, at rørinstallationerne skulle udføres af en autoriseret og de i øvrigt ikke er lovlige. Ukendskab til loven discolperer ikke.

På baggrund af ovenstående domme, må det derfor konkluderes, at når sælgeren udfører arbejder, som normalt skal udføres af en autoriseret, vil en manglende oplysning herom medføre, at sælgeren groft uagtsomt har tilsidesat sin oplysningspligt.

3.2. Sammenfatning

Hvis sælgeren har kendskab til, at der er indretninger som ikke er udført fagmæssigt korrekt, og fejlene kan tilregnes sælgeren, vil en manglende oplysning herom medføre, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Hvis sælgeren har udført arbejdet så fagmæssigt forkert, at dette er udført i strid med forskrifter, vil sælgeren have handlet groft uagtsomt.

Hvis sælgeren har udført arbejder uden den fornødne autorisation, og dette ikke oplyses køberne, vil sælgeren ligeledes have tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved groft uagtsomt.

Sælgeren kan både have handlet groft uagtsomt ved udførelsen og tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Hvis sælgeren vurderes at have handlet groft uagtsomt i forbindelse med udførelsen, kan dette have en afsmittende virkning på, hvorvidt sælgeren har tilsidesat oplysningspligten groft uagtsomt.

Kapitel 4. Videregivelse af oplysninger

Da sælgeren erhvervede ejendommen, vil denne have modtaget oplysninger om ejendommens tilstand. Dette uanset om sælgeren erhvervede ejendommen før eller efter huseftersynsordningens ikrafttræden.

Det er tidligere antaget, at køberen vil kunne gøre erstatningskrav gældende mod sælgeren, hvis denne videresælger ejendommen uden at gentage de oplysninger, som han modtog ved sin egen erhvervelse af ejendommen. Dette vil være en uagtsom tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.⁷⁹

I det følgende vil det belyses, om sælgerens manglende videregivelse af oplysninger, som denne blev givet ved sin erhvervelse af ejendommen, har betydning for, om sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen **U.2009.855V** modtog sælgeren, da denne erhvervede ejendommen i år 2000, en geoteknisk rapport og to tilstandsrapporter, hvoraf det fremgik, at der skulle udføres forstærkninger af fundamentet for at undgå yderligere sætningsskader. Sælgeren handlede groft uagtsomt ved at tilbageholde oplysningerne om den manglefulde fundering.

I dommen **U.2002.2726V** fremgik det af tilstandsrapporten fra 1998, da sælgeren købte ejendommen, at der var kritiske skader ved skorstensinddækningen. Sælgeren havde ikke fået udbedret skaden ved skorstensinddækningen, men oplyste ikke køberne om dette. Sælgeren havde handlet groft uagtsomt.

Ud fra ovenstående domme, kan det konkluderes, at sælgerens manglende videregivelse af oplysninger, som blev givet ved dennes erhvervelse af ejendommen, vil medføre, at sælgeren groft uagtsomt har tilsidesat sin oplysningspligt.

Fælles for dommene er, at sælgeren har tilbageholdt oplysninger om dokumenterede mangler. At der er tale om dokumenterede mangler kan derfor have en forstærkende virkning på graden af sælgerens udviste uagtsomhed.

⁷⁹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 133.

Kapitel 5. Den tidsmæssige udstrækning

Det fremgår af betænkning 1276/1994, at det ikke vil være groft uagtsomt, såfremt sælgeren ikke oplyser om en mangel, som han burde have mistanke om, men ikke *længere* hæfter sig ved.⁸⁰

Den tidsmæssige udstrækning kan derfor have betydning i forhold til, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.⁸¹

Hvis sælgeren for nyligt har overmalet en fugtplet i huset, vil han have handlet groft uagtsomt.⁸² Det afgørende må derfor være, om sælgerens udbedring er foretaget for nyligt.⁸³

Begrebet ”for nyligt”, er dog ikke nærmere defineret. Derfor kan det være svært at sige, hvor lang tid der skal være gået, siden sælgeren konstaterede eller udbedrede manglen.

Der er derfor en formodning for, at jo tættere på salget, sælgeren har foretaget udbedringer, desto større grundlag kan der være for, at dette kan anses for at være ”salgslak”.

Hvorvidt den tidsmæssige udstrækning har betydning for, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, samt hvor lang tid der skal være tale om, belyses i det følgende.

I dommen **U.2002.530/2H**, lagde Landsretten og flertallet af dommerne ved Højesteret til grund, at sælgeren af huset ikke havde bemærket udviklingen af revnerne i gulvet. Ifølge Landsretten havde det ikke betydning, at sælgeren **10 år før** salget havde opdaget og udbedret mindre revner. Sælgeren havde ikke tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen **U.1998.185Ø** vurderede Landsretten, at sælgeren ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, ved ikke at oplyse om det manglende sildebensparket på husets 1. sal.

Sælgeren havde **mindst 5 år før** salget fjernet 1. salens indbyggede skabe og lagt fyrretræsplanker, idet der ikke var sildebensparket under skabene. Herefter blev alle 1. salens gulve belagt med gulvtæppe.

Landsretten lagde, blandt andet, vægt på, at det var mindst 5 år siden sælgeren lagde fyrretræsplankerne, ved vurderingen af dennes udviste uagtsomhed.

I dommen **U.2002.1881V** fandt Landsretten, at sælgeren ikke havde handlet groft uagtsomt, ved ikke at oplyse om reparationen af nedfaldet puds på husets facade, som sælgeren havde foretaget i hvert fald **1 år før** salget af ejendommen.

⁸⁰ Betænkning 1276/1994, s. 213.

⁸¹ Også anført af Carsten Munk-Hansen i *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 148.

⁸² Betænkning 1276/1994, s. 213.

⁸³ H.P. Rosenmeier, s. 275.

På baggrund af de ovenstående domme, ses der en tendens til, at det har betydning, hvor lang tid der er gået fra, at sælgeren konstaterede eller udbedrede manglen, til salget af ejendommen.

Hvis der er gået mindst et år fra sælgeren konstaterede eller udbedrede manglen, vil det ikke være groft uagtsomt, hvis sælgeren ikke oplyser om manglen ved salget af ejendommen.

Der kan dog være tilfælde, hvor sælgeren stadig har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, selvom det er mere end et år siden, denne konstaterede eller udbedrede manglen, jf.

FED.2003.2743.

I dommen FED.2003.2743 havde sælgeren fået udbedret sætningsskader ved husets pejsestue i 1977-1979. Udbedringen var dog ikke tilstrækkelig, idet sælgeren ikke fulgte en håndværkers råd om efterfundering. Huset blev solgt i år 2000. Det var derfor 21-23 år siden manglen blev udbedret. Sælgeren fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Ved vurderingen af sælgerens uagtsomhed, blev der lagt vægt på, at sælgeren undlod at følge håndværkerens råd, samt at der var svaret forkert på spørgsmålene om sætningsskader i sælgeroplysningskemaet.

Det havde ingen betydning, at udbedringen af pejsestuen var sket 21-23 år før salget.

Det må derfor konkluderes, at der kan være andre konkrete omstændigheder, som medfører, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, på trods af, at det er lang tid siden, at sælgeren konstaterede eller udbedrede manglen.

I dommene U.1998.185Ø og U.2002.1881V, havde andre omstændigheder også betydning for, at sælgeren ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen U.1998.185Ø blev der også lagt vægt på manglens karakter, og at sælgerens reparation af gulvet var udført håndværksmæssigt korrekt.

I dommen U.2002.1881V blev det yderligere tillagt vægt, at sælgeren havde oplyst, at renoveringen af facaden var udført som selvbyg.

Det må derfor i forlængelse af ovenstående konklusion, konstateres, at konkrete omstændigheder også kan medføre, at sælgeren *ikke* har gjort sig skyld i en grov uagtsom tilsidesættelse af oplysningspligten.

Den tidsmæssige udtrækning indgår derfor i en helhedsvurdering.

5.1. Sammenfatning

Det kan konkluderes, at den tidsmæssige udtrækning har betydning for, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, idet denne vil indgå i en helhedsvurdering.

Det er ikke muligt at fastslå, hvor lang tid, der skal være tale om, da dette ligeledes vil afhænge af en helhedsvurdering.

Kapitel 6. Manglens karakter

At ejendommen er behæftet med mangler, er et udtryk for, at denne ikke svarer til det aftalte.

Hvis køberen, efter bolighandlens afslutning, opdager de i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 nævnte mangler og sælgeren groft uagtsomt ikke har oplyst herom, vil køberen kunne gøre disse gældende overfor sælgeren.

For at køberen kan gøre manglen gældende overfor sælgeren, skal denne desuden være retligt relevant. Hvorvidt manglen er retligt relevant, afhænger af aftalen mellem køberen og sælgeren, ejendommens beskaffenhed og de øvrige konkrete omstændigheder.⁸⁴

Eksempelvis vil det være en mangel ved ejendommen, hvis sælgeren har fjernet ejendommens gulvtæpper efter aftalens indgåelse.

Hvis gulvtæpperne er 40 år gamle og køberen ved besigtigelsen kunne se, hvor slidte disse er, vil manglen næppe være retligt relevant, idet køberen måtte have en forventning om, at gulvtæppet alligevel skulle skiftes.

Hvis gulvtæpperne er helt nye og det ikke følger af købsaftalen at sælgeren skal fjerne gulvtæpperne, vil manglen være retligt relevant, såfremt køberen har forudsat at gulvtæpperne skulle blive i ejendommen.

Den retligt relevante mangel kan være mere eller mindre alvorlig.

I det følgende vil det belyses, om der er en sammenhæng mellem manglens betydelige karakter og omfang og hvornår sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

⁸⁴ Peter Pagh, s. 53 og Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 244.

Specialet har en forudgående formodning for, at jo mere alvorlig manglen er, desto større sandsynlighed er der for, at sælgeren har udvist grov uagtsomhed, hvis køberen ikke er oplyst herom.

Belysningen vil opdeles i tre afsnit; Betydelige mangler, manglens konkrete betydning for køberen og udbedringsomkostningernes størrelse.

6.1. Betydelige mangler

Før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden, kunne sælgeren ikke drages til ansvar for ejendommens ubetydelige mangler.⁸⁵

Det er dog fortsat i litteraturen antaget, at sælgeren ikke vil hæfte for manglen, hvis denne ikke er betydelig.⁸⁶

U.1998.185Ø: Sælgeren havde ikke tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, ved ikke at oplyse om det manglende sildebensparket på husets 1. sal. Sælgeren havde i sælgeroplysningsskemaet svaret, at der ikke var fejl og mangler ved gulvene, der var tildækket med en belægning. Da køberne fjernede gulvtæppet fra 1. sal, viste det sig, at der var et areal på ca. 6 m², hvor der ikke var sildebensparket. Sælgeren havde mindst 5 år før salget fjernet de indbyggede skabe på 1.salen. Sildebensparkettet var ikke ført ind under skabene. Sælgeren lagde fyrretræsplanker, der hvor skabene havde stået. Ifølge skønsmanden havde sælgeren lagt det nye gulv korrekt.

Byretten fandt, at sælgeren havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, ved ikke at oplyse om det manglende sildebensparket. Hvorvidt sælgeren havde handlet groft eller simpelt uagtsomt tog Byretten ikke stilling til. På trods af dette blev sælgeren idømt at betale erstatning til køberne.

Ifølge Landsretten var det manglende sildebensparket en retlig relevant mangel. Dog fandt de ikke, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt på baggrund af manglens beskaffenhed.

I dommen U.1998.185Ø bestod manglen i, at gulvfladen på ejendommens 1. sal, som i salgsoptillingen var angivet som sildebensparket, var afbrudt af områder med fyrretræsplanker. På trods af det anderledes materiale var gulvet fuldt funktionsdygtigt.

Der er en formodning for, at købernes skuffelse bestod i, at der ikke var sildebensparket overalt, og dette hovedsageligt var af æstetiske grunde, hvilket også blev anført af sælgeren.

⁸⁵ Betænkning 1276/1994 s. 118.

⁸⁶ Peter Pagh, s. 57

På baggrund af Landsrettens argumentation i ovenstående dom, kan det tyde på, at den retligt relevante mangel skal være af en vis betydelig karakter, før en manglende oplysning herom vil medføre, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Det vil i det følgende belyses, hvilke typer af mangler, der kan være af så betydelig karakter, at sælgeren groft uagtsomt vil have tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved manglende oplysning herom.

Blandt de domme, hvor retten har fundet, at sælgeren har handlet groft uagtsomt, har manglen i mange af tilfældene vedrørt ejendommens fundering og vandindtrængen, jf. U.2009.855V, U.2012.986V, FED.2008.141, FED.2003.2743, U.2005.2982V, U.2006.1382Ø, U.2002.2726V og U.2005.442Ø

I andre tilfælde, hvor retten har fundet, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, har manglen ved ejendommen bestået i fugt, svamp og råd, jf. U.2013.303V og U.2005.442Ø.

Der kan derfor være en formodning for, at problemer med vandindtrængen, husets fundering, fugt, svamp og råd vil være mangler af så betydelig karakter, at sælgeren har handlet groft uagtsomt, ved en manglende oplysning herom.

Dog optræder funderingsmangler og problemer med vandindtrængen også i de tilfælde, hvor retten har fundet, at sælgeren ikke har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, jf. U.2006.1372Ø, U.2002.530/2H, U.2002.828H, U.2010.2986/2H og U.2013.293V.

Dertil er der i samtlige domme inddraget andre momenter, ved vurderingen af, om sælgeren har udvist grov uagtsomhed ved tilsidesættelsen af sin loyale oplysningspligt.

Som eksempler på de øvrige momenter ses:

I dommene **FED.2003.2743** og **FED.2008.141** blev sælgerens manglende eller forkerte oplysninger i sælgeroplysningsskemaet tillagt vægt.

I dommene **U.2002.2726V** og **U.2009.855V** blev der lagt vægt på, at sælgeren havde tilbageholdt rapporter med kritiske oplysninger.

I dommene **U.2006.1382Ø** og **U.2005.2982V** blev sælgerens tilstrækkelige kendskab til manglen tillagt vægt.

I dommen **U.2012.986V**, blev der lagt vægt på, at sælgerens arbejde ikke var udført fagmæssigt korrekt.

I dommene **U.2013.303V** og **U.2005.442Ø** blev der lagt vægt på, at sælgeren ikke havde udført de indretninger, som førte til skaderne, håndværksmæssigt korrekt.

I dommen **U.2002.530/2H** blev der lagt vægt på, at det var 10 år siden, at sælgeren havde udbedret mangler ved gulvene
I dommen **U.2002.1372Ø**, blev det tillagt vægt, at baggrunden for husets revner og skævhed, tilhørte geoteknisk specialviden.

Det kan herefter konkluderes, at mangler vedrørende vandindtrængen, husets fundering, fugt, svamp og råd **kan** være mangler af betydelig karakter, som sælgeren skal sørge for at oplyse køberen om.

Hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, afhænger dog af en konkret afvejning af flere forskellige momenter.

Tilstedeværelsen af en betydelig mangel er dog sjældent det afgørende moment.

6.2. Manglens konkrete betydning for køber

Når tilstedeværelsen af en betydelig mangel ikke ses at have afgørende betydning for, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, kan andre faktorer vedrørende manglen muligvis have betydning.

Dette afsnit vil undersøge, om manglens konkrete betydning for køberen kan have betydning for, om sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Ved belysningen af dette spørgsmål, tages der udgangspunkt i købernes forklaringer om de problemer og gener denne har oplevet, som har været baggrunden for, at manglen gøres gældende mod sælgeren.

I de følgende domme medførte manglen store daglige gener for køberne. I nogle af tilfældene var generne så store, at køberne måtte fraflytte ejendommen.

Køberne havde i dommen **U.2013.303V** oplevet gener som følge af sælgerens utilstrækkelige udførelse af de indvendige og udvendige dræn. De oplevede store plamager på væggene, at der trængte vand op af gulvtæppet og omfattende skimmelsvamp, som medførte, at deres barn blev sygt. Familien måtte, på grund af den omfattende skimmelsvamp, leje anden bolig, så konen kunne passe sit arbejde som dagplejer.

I dette tilfælde havde sælgeren handlet groft uagtsomt i forbindelse med udførelsen af drænarbejdet. At dette var oplyst som selvbyg i sælgeroplysningskemaet var ikke nok til, at sælgeren fortsat var fritaget for mangelshæftelsen.

I dommen **FED.2008.141** var køberne også nødsaget til at flytte fra ejendommen, da der på grund af mangelfuld fundering på ejendommen, var sammenstyrtningsrisiko. Derudover havde køberne bidt mærke i, at kælderen var mere våd, end de havde regnet med.

Sælgeren havde i dette tilfælde tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, da han ikke oplyste om funderingsmanglerne.

I dommen **U.2006.1382Ø** oplevede køberne, at vandet fossede ned fra loftet i flere af husets rum, når der blev åbnet for vandet til husets oliefyr. Grunden hertil var, at husets rør var frostsprængte, hvilket sælgeren ikke havde oplyst køberne om, selvom denne havde tilstrækkeligt kendskab hertil. Sælgeren havde derfor tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen **FED.1998.1718** oplevede køberne, at der løb vand ned på den indvendige trappe, når der blev åbnet for vandet i brusenichen på ejendommens 1. sal. Brusenichen blev derfor ikke anvendt af køberne. Køberne var ikke oplyst om problemer med brusenichen. Problemerne fremgik heller ikke af tilstandsrapporten. Sælgerens hustru forklarede i retten, at de havde anvendt brusenichen uden problemer. Dog havde der været problemer med vand på trappen et par gange. Hun vidste ikke, hvad der var gjort ved problemet. Byretten fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt.

Også i dommen **U.2009.1636V** oplevede køberne gener på grund af vandets ringe kvalitet. De oplevede gener bestod i, at vandet lugtede og var misfarvet, vaskemaskinen tilstoppede og gik i stykker, og hundene blev syge af at drikke vandet.

Sælgeren havde i dette tilfælde ikke fortalt, at han kørte vandet gennem kaffemaskinen, før han drak det, hvilket var en væsentlig oplysning. Sælgeren havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og køberne kunne gøre manglen gældende mod denne.

I de følgende domme, oplevede køberne ligeledes daglige gener. Dog anses generne ikke som værende så store, som i de ovennævnte domme.

I dommen **U.2005.2628Ø** oplevede køberne, at kloakken stoppede hver 2-3 uge. Dette skyldtes mangler ved kloakanlæggets tilslutning til toiletet. Sælgerne havde dog ikke oplevet de samme gener. Af denne grund fandtes sælgerne ikke at have tilsidesat deres oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen **U.2006.1372Ø** var huset blevet skævt, da den skrænt, huset var bygget på, var begyndt at skride. Køberne oplevede at gulvene var skæve, samt at døre og låger ville gå op eller faldt i af sig selv. Køberne blev dagligt mindet om, at huset var skævt. Køberne fandt det besværligt og irriterende at bo i et skævt hus. Byretten fandt dog, at sælgeren ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Køberne oplevede i **U.2002.530/2H**, at det regnede ned i udestuen, og vinduer i ejendommen ikke kunne åbnes eller lukkes. Dette skyldtes mangler ved funderingen. Køberne blev dog boende i ejendommen, da de syntes denne lå i et dejligt område. De kunne fortsat konstatere sætningsrevner.

Sælgeren fandtes ikke at have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Ud fra ovenstående domme ses der en tendens til, at såfremt manglen har medført store gener for køberen, vil sælgeren have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, hvis køberen ikke har været oplyst herom.

Dog viser anden retspraksis, at sælgeren stadig kan have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, på trods af at køberne ikke har oplevet store daglige gener.

Sælgerens grove uagtsomhed er i disse tilfælde begrundet af andre momenter, jf. U.1999.1739V og FED.2003.2743V

I dommen **U.1999.1739V** havde køberne ikke selv bemærket, at der var noget galt med gulvet, før deres venner påpegede det. Køberne må derfor ikke have været særligt generet af gulvets beskaffenhed.

På trods af dette, fandtes sælgeren stadig at have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, da sælgeren ikke oplyste om sin egen reklamation over gulvene.

I dommen **FED.2003.2743V** oplevede køberne, at dørene var skæve. Den ene af dørene kunne på grund af skævheden ikke åbnes helt. Dette anses ikke for at være en stor gene.

På trods af dette, fandtes sælgeren at have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt. Dette på grund af, at sælgeren ved ikke at følge en håndværkers anbefalinger vedrørende funderingen og senere anbefalinger om efterfundering, havde tilstrækkeligt kendskab til, at der var problemer med husets fundament. Der var desuden afgivet forkerte oplysninger i sælgeroplysningsskemaet.

Derudover skal det bemærkes, at retten ikke i nogle af de anvendte domme, har lagt direkte vægt på manglens konkrete betydning for køberne ved begrundelsen af, at sælgeren har handlet groft uagtsomt.

Manglens konkrete betydning for køberne indgår derfor i en helhedsvurdering, men er sjældent det afgørende moment.

6.3. Udbedringsomkostningernes størrelse

En af de misligholdelsesbeføjelser, som køberen kan gøre gældende mod sælgeren, er erstatning. Køberne kan kræve erstatning for den positive opfyldelsesinteresse, det vil sige det tab, køberne har lidt på grund af sælgerens misligholdelse. Købernes tab vil ofte bestå af omkostningerne i forbindelse med udbedring af manglen, samt evt. yderlige påregnelige tab.

Ved opgørelsen af erstatningskravet bliver eventuelle forbedringer af ejendommen fradraget. Retten kan desuden fastsætte erstatningskravet skønsmæssigt.⁸⁷

Dette afsnit vil belyse, om udbedringsomkostningernes størrelse har indflydelse på, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Ved belysningen af dette, tages der udgangspunkt i den af retten fastsatte erstatning, i de tilfælde hvor retten har fundet, at sælgeren handlede groft uagtsomt.

I de tilfælde, hvor retten ikke har fundet, at sælgeren har handlet groft uagtsomt, anvendes det af køberen påståede erstatningskrav.

Grunden til, at der tages udgangspunkt i enten de fastsatte eller påståede erstatningskrav, er, fordi specialet forudsætter, at erstatningskravene typisk vil bestå af udbedringsomkostningerne.

Der er en forudgående formodning for, at jo dyrere manglen er at udbedre, desto tættere vil sælgeren være på at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I de tilfælde, hvor retten har fundet, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, spænder de tilkendte erstatningskrav fra 11.000 kr. til 890.000 kr., jf. dommene U.2009.855V, U.2006.1382Ø, U.2002.2726V, U.2005.442Ø, U.2009.1636V, U.2012.986V, U.2013.72V, U.2013.303V, U.1999.1739V, U.2011.3285Ø, U.2005.2982V, FED.2008.141 og FED.2003.2743.

I de tilfælde, hvor retten ikke har fundet, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, blev der påstået betaling af erstatningskrav på alt fra 25.000 kr. til 827.000 kr., jf. dommene U2002.1881V, U.2002.319H, U2012.89V, U.2002.530/2H, U.2013.293V, U.1998.185Ø, U.2010.2986/2H, U.2005.2628Ø, U.2006.1372Ø og U.2002.828H.

Det må derfor konkluderes, at der ingen sammenhæng er mellem udbedringsomkostningernes størrelse, og hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Udbedringsomkostningernes størrelse har derfor ingen betydning.

⁸⁷ Peter Pagh, s. 123.

6.4. Sammenfatning

Sammenfattende må det konkluderes, at manglens betydelige karakter eller omfang har ringe betydning for, om sælgeren har udvist grov uagtsomhed i forbindelse med en tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.

Manglens betydelig karakter eller omfang indgår i en helhedsvurdering, men er sjældent det afgørende moment.

Kapitel 7. Spørgsmål til sælgeren

Dette kapitel vil belyse betydningen af, at der er stillet spørgsmål til sælgeren, ved vurderingen af, hvorvidt sælger har handlet groft uagtsomt.

Ved bolighandler, kan sælgeren blive præsenteret for spørgsmål på to måder.

For det første kan boligkøberen stille spørgsmål til sælgeren, dette typisk i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen.

For det andet skal sælgeren, ved bolighandler, svare på spørgsmålene i tilstandsrapportens sælgeroplysningskema.

Først vil betydningen af køberens udtrykkelige spørgsmål til sælgeren behandles. Dernæst behandles betydningen af sælgers besvarelse af sælgeroplysningskemaet.

7.1. Køberens udtrykkelige spørgsmål til sælgeren

Det er ovenfor konkluderet, at boligsælgeren skal oplyse køberen om fysiske mangler, som sælgeren har tilstrækkeligt kendskab til. Gør sælgeren dette, vil denne ikke have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Det er et almindeligt obligationsretligt princip, at et spørgsmål fra køberen kan skabe en oplysningspligt for sælgeren.⁸⁸

Sælgeren skal, hvis denne ved selvsyn eller via en tidligere tilstandsrapport, har fået kendskab til mangler ved ejendommen, oplyse om manglen på køberens forespørgsel.⁸⁹

Svarer sælgeren derfor ikke loyalt på køberens spørgsmål, vil der være en formodning for, at dette kan være en uagtsom tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.

Om sælgeren vil have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, i tilfælde af køberens udtrykkelige spørgsmål, vil belyses i det følgende.

I dommene U.2009.1636V, FED.2003.2743V og U.1976.475H stillede køberen udtrykkelige spørgsmål til sælgeren.

I dommen **U.2009.1636V**, spurgte en af køberens kammerater, som deltog i besigtigelsen af ejendommen, ind til vandets kvalitet. Køberen var tilstede, da spørgsmålet blev stillet og har derfor hørt sælgerens umiddelbare svar. Sælgeren svarede, at vandet var af fin kvalitet. Vandets kvalitet var dog ikke som påstået. Sælgeren fortalte senere, at han plejede at køre vandet gennem kaffemaskinen for at fjerne vandets bismag.⁹⁰

Landsretten fandt, at sælgeren havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, da oplysningen om, at han kørte vandet gennem kaffemaskinen for at fjerne bismag, var af væsentlig betydning.

Kommentarer: Landsretten lagde ikke direkte vægt på, at sælgeren blev spurgt om vandets kvalitet. Der blev lagt vægt på, at sælgeren undlod at oplyse om sin forudgående filtrering af vandet i kaffemaskinen. I forbindelse hermed blev køberens kammerats forklaring tillagt vægt. At sælgeren ved dennes spørgsmål, havde muligheden for at oplyse om filtreringen, kan dermed ikke afvises at have betydning.

Der blev ikke taget stilling til, hvorvidt sælgeren havde handlet groft uagtsomt, da der ikke var tale om en af de mangler, der er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.⁹¹

Når Landsretten fandt, at sælgeren havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, da oplysningen om filtreringen af vandet gennem kaffemaskinen var af **væsentlig** betydning for køberen, og sælgeren, i anledning af spørgsmål ved besigtigelsen, havde mulighed for at oplyse køberen herom, kan der være en formodning for, at tilsidesættelsen var så illoyal, at sælgeren handlede groft uagtsomt.

⁸⁸ Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*, s. 159.

⁸⁹ Peter Pagh, s. 102.

⁹⁰ Der skal gøres opmærksom på, at brønden, som vandet stammede fra, ikke er en del af ejendommens bygninger. Dette medfører, at selvom der er tale om en bolighandel, der er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens område, er manglen vedrørende vandkvaliteten ikke omfattet af lovens § 2 stk. 1. Sælgerens simple uagtsomme tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt er dermed tilstrækkelig for sælgerens hæftelse.

⁹¹ Dommen findes at have relevans for specialets belysning, da der i det konkrete tilfælde blev stillet spørgsmål til sælgeren. Specialets egen vurdering af, om sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten var grov uagtsom, såfremt manglen havde været omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, lægges til grund for specialets belysning.

I dommen **FED.2003.2743V** havde sælgeren groft uagtsomt tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Køberen forklarede i retten, at denne flere gange havde spurgt ind til ejendommens udvendige revnedannelser. Sælgeren havde svaret, at der var tale om gamle revnedannelser. Køberen havde også spurgt ind til, hvem der havde bygget huset. Her oplyste sælgeren, at det var en murermester og tømrer, der havde opført huset. Køberen fik intet at vide om, at sælgeren havde medvirket ved opførelsen af huset. Sælgeren oplyste heller ikke om udbedringen af pejsestuen og håndværkerens bekymring vedrørende problemerne med husets fundering og deraf fortsatte sætninger.

Kommentarer: Både Byretten og Landsretten fandt, at sælgeren havde tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt. Der blev dog ikke lagt vægt på, at køberen stillede spørgsmål til sælgeren. Der blev i højere grad lagt vægt på sælgerens manglende og forkerte oplysninger i sælgeroplysningskemaet og håndværkeren, ”N’s”, forklaring.

I dommen **U.1976.475H** stillede køberen udtrykkelige spørgsmål til sælgeren. Køberen spurgte ved besigtigelsen ind til ejendommens gulve og nævnte, at gulvene var noget, der var genstand for særlig opmærksomhed. Køberen spurgte, hvorfor gulvet i havestuen var udskiftet. Hertil svarede sælgeren, at gulvet var udskiftet på grund af slid og ælde. Gulvene var derudover i orden. Det viste sig dog, at gulvene var angrebet af råd og svamp.

I dette tilfælde blev det tillagt vægt, at køberne selv havde bragt spørgsmålet vedrørende gulvenes stand på bane. Sælgeren fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.⁹²

Ud fra de ovenstående domme, kan det konkluderes, at køberens udtrykkelige spørgsmål ikke har stor betydning for, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Køberens udtrykkelige spørgsmål tillægges ikke vægt i praksis.

Ud fra dommen **U.1976.475H**, ses der en tendens til, at køberens spørgsmål blev tillagt større vægt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden.

Grunden til, at køberens spørgsmål efter forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden ikke tillægges den samme vægt, som før loven trådte i kraft, kan netop skyldes lovens ordning.

Før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden, var det den almindelige obligationsret, som fandt anvendelse ved bolighandler. Der blev derfor i højere grad foretaget en afvejning af sælgerens loyale oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt.⁹³ Køberen havde derfor selv et ansvar for at få spurgt ind til de forhold, som var væsentlige for køberen at få oplysning om.

Efter gældende ret, kan der argumenteres for, at køberens undersøgelsespligt er reduceret til indholdet i tilstands- og elinstallationsrapporten. Køberen behøver ikke iværksætte yderligere undersøgelser, når sælgeren har udleveret en tilstands- og elinstallationsrapport, da hensigten med

⁹² Selvom dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden, findes den stadig relevant for specialets belysning, da køberen stillede udtrykkelige spørgsmål til sælgeren. Dommen kan desuden belyse, om køberens spørgsmål er tillagt forskellig vægt henholdsvis før og efter forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden.

⁹³ A. Vinding Kruse, s. 173 og Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*, s. 159

forbrugerbeskyttelsesloven er, at køberen gennem disse vil være forsynet med de nødvendige oplysninger om ejendommen.⁹⁴

Dette med undtagelse af, hvis et forhold i tilstandsrapporten har fået karakteren UN af den bygningsagkyndige, samt forhold som den bygningsagkyndige ifølge tilstandsrapporten ikke har haft adgang til.⁹⁵ Disse forhold vil køberen gøre klogt i at undersøge nærmere.

Køberens spørgsmål er derfor overflødige, da de fleste oplysninger om ejendommen findes i de udleverede rapporter.

Det kan dog diskuteres, hvor godt et oplysningsgrundlag rapporterne egentligt udgør, da det ikke er alt ved ejendommen, der undersøges, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 15.

7.2. Sælgerens besvarelse af spørgsmålene i sælgeroplysningsskemaet

Det er et krav for, at sælgeren kan fritages for mangelshæftelsen, at der er udarbejdet en tilstandsrapport, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 2.

Tilstandsrapporten indeholder et sælgeroplysningsskema, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 19. Sælgeroplysningsskemaet indeholder en række spørgsmål til sælgeren angående husets tilstand. Det er den bygningsagkyndige, som udfylder skemaet ud fra en samtale med sælgeren.⁹⁶

Sælgeren skal fortælle om forhold, som den bygningsagkyndige ikke kan se, men som sælgeren har opdaget ved at bo i huset.⁹⁷ Sælgers besvarelse af oplysningsskemaet vil herefter danne baggrund for den bygningsagkyndiges gennemgang af huset.⁹⁸

Sælgeren vil ikke være fritaget for mangelshæftelsen, såfremt han i forbindelse med besvarelsen af disse spørgsmål har udvist grov uagtsomhed.⁹⁹

Dette afsnit vil belyse, hvad der skal til, før sælgeren ved besvarelsen af sælgeroplysningsskemaet har handlet groft uagtsomt.

⁹⁴ Betænkning 1276/1994, s. 95.

⁹⁵ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 171.

⁹⁶ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 420

⁹⁷ Betænkning 1276/1994, s. 212 og Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom mv.*, s. 50.

⁹⁸ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 420

⁹⁹ Betænkning 1276/1994, s. 212. og Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom mv.*, s. 30.

Det er tidligere antaget, at en sælger, som ikke svarer korrekt på spørgsmålene i sælgeroplysningsskemaet, vil hæfte for de mangler, som denne skulle have oplyst om.¹⁰⁰

Sælgeren skal som minimum, ved den bygningsagkyndiges spørgsmål i forbindelse med udarbejdelsen af sælgeroplysningsskemaet, oplyse om betydelige mangler, som sælgeren har kendskab til.¹⁰¹

Forkerte svar i sælgeroplysningsskemaet vil medføre, at sælgeren har handlet groft uagtsomt. Kun i undtagelsestilfælde vil sælgeren kun have udvist simpel uagtsomhed.¹⁰²

Sælgeren havde i dommen **U.2002.2726V** handlet groft uagtsomt. Da sælgeren købte huset, blev der udfærdiget en tilstandsrapport. I denne var der angivet flere forskellige skader ved huset, deriblandt en K3'er vedrørende skorstensinddækningen. Sælgeren anvendte denne tilstandsrapport som tjekliste i forbindelse med udbedring af skaderne.

Ved salget af ejendommen, havde sælgeren ikke fået udbedret fejlen ved skorstensinddækningen. Dog oplyste han ikke i sælgeroplysningsskemaet om denne fejl. Han oplyste derimod, at taget havde været utæt, men dette var udbedret. Landsretten fandt på baggrund heraf, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt. Det var i dette tilfælde godtgjort, at sælgeren havde kendskab til manglen ved skorstensinddækningen. Sælgeren gav derfor forkerte oplysninger i sælgeroplysningsskemaet, mod bedre vidende.

I dommen **FED.2003.2743V** havde sælgeren svaret nej til, at der var sket udbedring af tidligere sætningsskader, samt at sælgeren havde oplevet problemer på grund af sætningsskader, på trods af at dette netop var tilfældet. Sælgeren havde desuden ikke oplyst om skævhederne i ejendommen.

En håndværker havde udtrykt bekymringer vedrørende husets fundament, som sælgeren selv havde udfærdiget. Ved udbedringen af sætningsskaderne blev håndværkerens anbefaling om efterfundering desuden ikke fulgt.

Byretten og Landsretten fandt, at sælgeren havde tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Dommene **U.2002.2726** og **FED.2003.2743V** viser, at såfremt det er godtgjort, at sælgeren har eller burde have tilstrækkeligt kendskab til bygningens fysiske mangler, vil det være groft uagtsomt, at denne ikke oplyser om manglen i sælgeroplysningsskemaet.

En forkert besvarelse af sælgeroplysningsskemaet, vil derfor medføre, at sælgeren har handlet groft uagtsomt.

Der findes dog undtagelsestilfælde, hvor sælgeren, på trods af manglende eller forkerte oplysninger i sælgeroplysningsskemaet, ikke har handlet groft uagtsomt, jf. **U.2002.530/2H** og **U.1998.185Ø**.

¹⁰⁰ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 148

¹⁰¹ Peter Pagh, s. 102.

¹⁰² H.P.Rosemmeier, s. 274-275 og Finn Träff, s. 190.

I dommen **U.2002.530/2H** fandt Højesteret, at sælgeren ikke havde udvist grov uagtsomhed. Der var flere mangler ved ejendommen. For det første var der problemer med, at grunden periodevist stod under vand. For det andet var der revner i gulvet, som følger af problemer med husets fundament.

Oversvømmelsen af grunden var ikke omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, idet dette ikke var en mangel ved bygningen.

Revnerne i gulvet var derimod omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Vedrørende disse, havde sælgeren i oplysningsskemaet svaret, at der var en ubetydelig revne i gulvet, der var tildækket med belægning.

Der blev i Landsretten lagt til grund, at revnen i gulvet var opstået allerede ved opførelsen af huset, og sælgeren ikke havde bemærket, at revnerne udviklede sig. At sælgeren deltog ved opførelsen af huset blev ikke tillagt betydning, da han blot havde bistået entreprenørfirmaet og været undergivet deres instruktioner.

Det kunne ikke godtgøres, at sælgeren havde tilstrækkeligt kendskab til revnerne.

Heller ikke det faktum, at sælgeren havde udbedret revner i forbindelse med udskiftning af tæpper ca. ti år før salget, kunne medføre, at han havde handlet groft uagtsomt. Sælgeren skulle derfor ikke have oplyst om manglen i sælgeroplysningsskemaet.

Fire ud af fem Højesteretsdommere var enige med landsretten heri.

Den dissenterende dommer anførte, at sælgeren måtte være bekendt med manglerne ved gulvet, da der var en betydelig niveauforskel, hvor sælgeren tidligere havde foretaget reparationer af gulvet. Af denne grund fandt dommeren, at sælgeren havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse dette i sælgeroplysningsskemaet.

I dommen **U.1998.185Ø**, havde sælgeren svaret i sælgeroplysningsskemaet, at der ikke var fejl og mangler ved gulvene. Køberne opdagede dog, da de fjernede gulvtæppet fra husets 1. sal, at der var områder uden sildebensparket. Dette var en retlig relevant mangel.

Sælgeren havde ca. 8-10 år inden salget fjernet de indbyggede skabe på 1. salen. Der hvor skabene havde stået, var der ikke sildebensparket. Sælgeren havde derfor lagt et andet gulv, inden der på hele 1. salen blev lagt et gulvtæppe.

Sælgerens arbejde på gulvet var udført håndværksmæssigt korrekt. Det var derfor ikke groft uagtsomt, at sælgeren ikke havde oplyst, at dele af 1. salens gulv ikke var sildebensparket.

Det karakteristiske ved disse undtagelsestilfælde er, at der indgår flere momenter, end blot sælgers besvarelse af spørgsmålene i sælgeroplysningsskemaet, ved vurderingen af, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Blandt de momenter, der tillægges betydning, kan eksempelvis nævnes sælgerens tilstrækkelige kendskab, den tidsmæssige udtrækning, sælgerens udbedringer og manglens karakter.

Hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt i forbindelse med besvarelsen af sælgeroplysningsskemaet, må derfor være op til en helhedsvurdering.

Især dommen **U.2002.530/2H** viser denne helhedsvurdering. Dommen synes derudover at vende tilbage til forarbejdernes angivelse af, at der skal meget til før en uprofessionel sælger har udvist grov uagtsomhed, jf. betænkning 1276/1994, s. 212.

7.2.1. Oplysninger om selv- eller medbyg i sælgeroplysningskemaet

I det ovenstående afsnit blev det konkluderet, at forkerte oplysninger i sælgeroplysningskemaet vil medføre, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, medmindre en helhedsvurdering kan føre til et andet resultat.

Der ses i praksis mange sager, hvor sælgerens grove uagtsomhed i forbindelse med oplysningen af dennes selvbyg, er omdrejningspunktet.

Sælgeren bliver udtrykkeligt spurgt i sælgeroplysningskemaet, hvorvidt arbejderne på huset er udført som selvbyg eller medbyg.¹⁰³

En oplysning om selvbyg medfører, at køberen er opmærksom på, at dette ikke nødvendigvis er udført håndværksmæssigt korrekt.

Hvis sælgeren har oplyst den bygningsagkyndige, ved besvarelsen af sælgeroplysningskemaet, at der er manglefulde eller ulovlige installationer, er det tidligere antaget, at sælgeren vil være fritaget for hæftelsen for disse mangler.¹⁰⁴

Yderligere er det antaget, at såfremt sælgeren ikke har oplyst eller har afgivet forkerte oplysninger om selvbyg, vil denne have gjort sig skyld i grov uagtsomhed.¹⁰⁵

Der vil i det følgende belyses, hvilken betydning sælgerens manglende eller forkerte oplysninger om selv- eller medbyg, har for, at sælgeren, ved besvarelse af sælgeroplysningskemaet, har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I **U2013.293V** havde sælgeren selv udskiftet taget. Der var oplyst i sælgeroplysningskemaet, at dette var udført som selv- eller medbyg. Taget var dog ikke lagt håndværksmæssigt korrekt. Taget var ifølge syn- og skøn groft sjusket oplagt. Sælgeren blev frifundet, da Landsretten lagde vægt på, at sælgeren havde oplyst, at taget var udført som selvbyg. Sælgeren havde dermed ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen **U.2002.1881V**, havde sælgeren selv renoveret husets facade. Sælgeren oplyste om dette i sælgeroplysningskemaet. Renoveringen var dog ikke udført i overensstemmelse med god håndværkerskik. Sælgeren havde udbedret nedfalden puds, men oplyste ikke herom. Sælgeren havde dog ikke handlet groft uagtsomt.

¹⁰³ Erhvervsstyrelsens sælgeroplysningskema til tilstandsrapport, version 8.0, punkt 1.3, s. 3.

¹⁰⁴ Peter Pagh, s. 105.

¹⁰⁵ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, s. 141 og 146 og Peter Pagh s. 104

Ud fra de ovenstående domme, kan det konkluderes, at sælgeren som udgangspunkt ikke vil have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, hvis denne i sælgeroplysningskemaet har oplyst, at dele af bygningen er udført som selvbyg. Dette gælder også, selvom det udførte selvbyg ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Sælgerens grove uagtsomhed må som udgangspunkt ses i lyset af, om der er givet en oplysning om selvbyg eller ej.

Hermed bekræftes det, som tidligere er antaget, at en oplysning om selvbyg som udgangspunkt vil være frigørende for sælgeren.¹⁰⁶

Hvorvidt sælgeren groft uagtsomt har tilsidesat sin oplysningspligt afhænger desuden af, at den manglende oplysning om selvbyg eller medbyg, kan tilregnes denne, jf. U.2002.319H.

I dommen **U.2002.319H**, var det den bygningsagkyndige, der ikke havde fået udfyldt rubrikken i sælgeroplysningskemaet vedrørende sælgers selv- eller medbyg. Sælgeren havde derfor ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt. I stedet blev den bygningsagkyndige erstatningsansvarlig.

Ud fra dommene U.2005.442Ø og FED.2008.141, må det tilføjes ovenstående udgangspunkt, at forkerte eller manglende oplysninger vedrørende selvbyg i sælgeroplysningskemaet vil anses som grov uagtsomhed, såfremt dette selvbyg ikke er udført korrekt og har medført en fysisk mangel ved bygningen.

I dommen **U.2005.442Ø**, fandtes sælgeren at have handlet groft uagtsomt, da det ikke fremgik af sælgeroplysningskemaet, at ejendommens kældergulv var opført som selvbyg. Gulvet var ikke støbt korrekt. Det var sælgeren selv, der havde støbt gulvet.

Sælgeren havde i sælgeroplysningskemaet svaret ja til, at der var foretaget ombygninger. Derudover var det oplyst, at det udførte selvbyg omfattede elinstallationer.

Retten fandt, at sælgerens støbning af kældergulvet var af en sådan art, at det skulle betegnes som selvbyg. Når der kun i sælgeroplysningskemaet var oplyst, at elinstallationerne var udført som selvbyg, fandtes han at have handlet groft uagtsomt, da han også skulle have oplyst, at kældergulvet var udført som selvbyg.

Ligeledes i **FED.2008.141** havde sælgeren udvist grov uagtsomhed. Sælgeren havde selv opført huset i 1965. I forbindelse med opførelsen af huset afgav sælgeren en erklæring om selvbyg, hvoraf det fremgik, at håndværksarbejde ville blive foretaget uden medhjælp af fremmede og som ubetalt fritidsarbejde. Sælgeren oplyste i sælgeroplysningskemaet, at skillevægge, gulve og lofter var udført som selvbyg. Derudover er der svaret nej til, om huset er ekstra- og efterfunderet, samt at der er udbedret sætningsskader. I tilstandsrapporten havde den

¹⁰⁶ Som anført af Peter Pagh, s. 105 og H.P.Rosenmeier, s. 288.

bygningssagkyndige fundet flere revner, og klassificeret disse som K1, det vil sige mindre alvorlige skader. Efter en geoteknisk rapport, viste det sig dog, at der var så alvorlige sætningsskader, at huset skulle fraflyttes på grund af sammenstyrtningsrisiko. De alvorlige sætningsskader skyldtes fejlfinding. Dette blev støttet af syns- og skønserklæringer.

Sælgeren forklarede i retten, at han havde udbedret revner flere gange. Dog havde han sagt til den bygningssagkyndige ved gennemgangen af huset, at han havde udbedret revnerne for mange år siden, og de ikke havde udviklet sig siden. Retten lagde vægt på, at sælger selv havde støbt kældergulvet og væggene op til jordoverfladen, og dette skulle have været oplyst som selvbyg i sælgeroplysningsskemaet. Sælgerens oplysninger om omfanget af selvbyg var ikke korrekte.

Retspraksis viser desuden, at undskyldende omstændigheder, såsom sælgerens misforståelser og andres fejl, ikke tillægges vægt, jf. U.2005.442Ø og FED.2008.141.

I dommen **U.2005.442 Ø**, forklarede sælgeren i retten, at han fortalte den bygningssagkyndige og ejendomsmægleren, at han selv havde støbt kældergulvet. Dette kunne være en formildende omstændighed, idet der kunne være mulighed for, at den bygningssagkyndige og ejendomsmægleren ikke havde videreformidlet sælgerens oplysninger. Dog har hverken Byretten eller Landsretten tillagt denne del af sælgerens forklaring vægt.

I **FED.2008.141** blev sælgerens forklaring om, at han havde været i tvivl om, hvad han skulle svare i sælgeroplysningsskemaet, ikke inddraget.

Selvom sælgeren har oplyst om selvbyg eller medbyg i sælgeroplysningsskemaet, kan køberne fortsat gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren, hvis sælgeren i forbindelse med selvbyggeriet, har handlet groft uagtsomt.

I de følgende domme havde sælgeren oplyst om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet, men havde ved udførelsen af dette selvbyg handlet groft uagtsomt.

U.2012.986V: Sælgeren havde selv gravet ud til og støbt husets sokkel. Dette var dog ikke gjort håndværksmæssigt korrekt, da sælgeren ikke havde den fornødne faglige kendskab og havde misforstået den forudgående vejledning fra en murer. Der var ingen kontrol af sælgerens arbejde. Byretten fandt, at uanset om sælgeren havde oplyst i sælgeroplysningsskemaet, at arbejdet var foretaget som selvbyg, havde han handlet så groft uagtsomt ved udførelsen af soklen, at køberen kunne gøre erstatningskravet gældende mod ham. En dommer i Landsretten var uenig heri (dissens).

U.2011.3285Ø: Sælgeren havde oplyst om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet. Som bemærkning hertil var det noteret, at sælgeren var uddannet tømrer. Sælgeren havde selv lagt taget på husets tilbygning. Taget var dog ikke udført i overensstemmelse med betingelserne for byggetilladelsen. Kravene til tagets hældning og ventilationen var ikke opfyldt. Dette oplyste sælgeren ikke i sælgeroplysningsskemaet. Sælgeren havde dermed tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Når sælgeren var tømrer, kunne køberne have en formodning for, at taget var lagt korrekt. Derfor fik det betydning, at sælgeren ikke oplyste, at taget ikke var lagt i overensstemmelse med byggetilladelsen.

U.2013.303V: Køberne fandt ud af, at der var fugt i kælderen på grund af mangler ved det af sælgeren udførte dræn. Sælgeren havde oplyst om selvbyg. Dog havde sælgeren lavet drænene i strid med offentligretlige forskrifter. Drænene skulle derudover have været udført af en autoriseret kloakmester. At sælgeren ikke oplyste om arbejdets udførelse medførte, at denne havde handlet groft uagtsomt.

I **Aalborg Byrets dom BS 5-715/2012** var der en række forskellige mangler ved ejendommen. Sælgeren havde oplyst i sælgeroplysningsskemaet, at ombygningen af ejendommen er foretaget som selvbyg. Ved nogle af manglerne, fandt retten, sælgeren havde lavet grove fejl ved udførelsen. Dette gjaldt blandt andet en kloakinstallation, der var udført uden den fornødne autorisation, en livsfarlig ekspansionsbeholder og vandforsyningsinstallationer udført i ikke-godkendte materialer. Sælgeren hæftede for disse mangler.

I de følgende domme havde sælgeren ligeledes oplyst om selvbyg i oplysningsskemaet. Der var dog i disse tilfælde ikke udvist grov uagtsomhed ved udførelsen af selvbyggeriet.

I sag nr. **BS 1-1281/2007**, **Aalborg Byret** havde sælgeren i sælgeroplysningsskemaet svaret nej til, at der var arbejde, som var udført som selv- eller medbyg. Dog var det bemærket, at det var sønnen, som var uddannet tømrer, der havde lavet tømrer- og snedkerarbejdet og opsat fliser. Der fandtes derfor stadig at være tale om oplyst selvbyggerarbejde. Hvorvidt der var handlet groft uagtsomt afhang derfor af, om sælgeren kunne identificeres med sønnen. Der var ikke konstateret mangler ved det arbejde, som sønnen havde udført. På den baggrund havde sælgeren ikke handlet groft uagtsomt i forbindelse med ombygningsarbejderne. Den manglende oplysning om manglen ved ejendommen medførte derfor ikke, at sælgeren havde tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

I dommen **U.2013.993V**, havde sælgeren selv udskiftet taget. Det var oplyst i sælgeroplysningsskemaet, at udskiftningen af taget var sket som selv- eller medbyg. Taget var dog hullet og utæt. Ifølge syns- og skønsmanden var taget groft sjusket oplagt og ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Retten lagde vægt på, at sælgeren havde oplyst om det udførte selvbyg, og i øvrigt ikke havde handlet groft uagtsomt ved pålægningen af taget. Køberen kunne derfor ikke gøre erstatningskravet gældende mod sælgeren, da denne ikke havde handlet groft uagtsomt.

Ud fra de ovenstående domme kan det tyde på, at sælgerens grove uagtsomhed ved udførelsen, kan have en afsmittende virkning på, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved grov uagtsomhed. Dette anføres også i kapitel 3.

7.3. Sammenfatning

Det kan konkluderes, at køberens udtrykkelige spørgsmål til sælgeren ikke længere har den store betydning for, om sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Derimod har det betydning, hvis sælgeren har tilstrækkeligt kendskab til manglen, men ikke har oplyst om denne i sælgeroplysningskemaet.

Sælgerens forkerte oplysninger i sælgeroplysningskemaet vil derfor som udgangspunkt medføre, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Undtagelsesvist vil sælgeren ikke have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, hvis en helhedsvurdering kan føre til et andet resultat.

Sælgerens oplysninger om selvbyg i sælgeroplysningskemaet har betydning for, om sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Der skal sondres imellem, om sælgeren har oplyst om selvbyggeriet eller ej.

Hvis sælgeren **ikke har** oplyst om selvbyg, eller de afgivne oplysninger er forkerte, vil sælgeren have tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, såfremt det af sælgeren udførte selvbyg ikke er udført korrekt og har medført en fysisk mangel ved bygningen.

Hvorvidt sælgeren har udvist grov uagtsomhed i forbindelse med udførelsen af selvbyggeriet, har i disse tilfælde ingen betydning.

Hvis sælgeren **har** afgivet korrekte oplysninger om selvbyg i sælgeroplysningskemaet, vil sælgeren være fri for ansvar, såfremt denne ikke har handlet groft uagtsomt ved udførelsen af selvbyggeriet.

Har sælgeren derimod handlet groft uagtsomt ved udførelsen af selvbyggeriet, vil sælgeren hæfte for manglen, på trods af, at der er oplyst om selvbyg i sælgeroplysningskemaet.

Sælgerens grove uagtsomhed ved udførelsen kan have en afsmittende virkning på, om sælgeren har udvist grov uagtsomhed i forbindelse med tilsidesættelsen af oplysningspligten.

Kapitel 8 – Sammenfatning og konklusion

Det kan sammenfattende konkluderes, at det ikke kan siges med sikkerhed, hvornår sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, da dette afhænger af en helhedsorienteret afvejning af de konkrete omstændigheder.

Der kan indgå flere forskellige momenter i denne afvejning.

De i specialet inddragede momenter ses alle at have betydning for, om sælgeren har handlet groft uagtsomt ved tilsidesættelsen af oplysningspligten. Nogle momenter har dog større betydning end andre.

Det moment, der anses for at have størst betydning for, om sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, er sælgerens besvarelse af spørgsmålene i sælgeroplysningseskemaet.

Forkerte eller manglende oplysninger i sælgeroplysningseskemaet vil som udgangspunkt medføre, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

Også sælgerens oplysninger om selvbyg i sælgeroplysningseskemaet, findes at have stor betydning for, om sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt ved groft uagtsomt.

Sælgerens grove uagtsomhed ved udførelsen af dette selvbyg kan også have betydning for, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt. Dette var en overraskende konklusion.

Til sidst har det stor betydning, at sælgeren, ud fra konkrete omstændigheder, har eller bør have tilstrækkeligt kendskab til eller mistanke om en skjult mangel.

De momenter, som har ringest betydning for, om sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt, er køberens spørgsmål til sælgeren og manglens karakter. Disse tillægges ikke vægt i praksis.

Køberens spørgsmål til sælgeren findes ikke længere at have relevans med den nuværende huseftersynsordning.

Manglens karakter kan indgå i helhedsvurderingen, men ses sjældent som det afgørende moment.

Dertil kommer en gruppe af momenter, som i konkrete tilfælde kan have betydning. Dette er tilstedeværelsen af indretninger, der ikke er udført fagmæssigt korrekt ved sælgerens selvbyg, tilbageholdelse af dokumenterede oplysninger, som blev givet til sælgeren ved dennes erhvervelse

af ejendommen og den tidsmæssige udstrækning fra sælgeren udbedrede eller konstaterede manglen, til salget af ejendommen.

Det kan ikke udelukkes, at der kan være flere konkrete momenter, som ikke er belyst i specialet, der kan have betydning for, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.

Konklusionerne kan desuden være præget af specialets forudindtagede holdninger og fokus.

Litteraturliste

Forkortelser

Bekendtgørelse 19/2012

Elinstallationsrapportbekendtgørelsen Bekendtgørelse 19 af d. 16. januar 2012, *Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen*

Bekendtgørelse 1598/ 2015

Huseftersynsbekendtgørelsen Bekendtgørelse 1598 af d. 14. december 2015, *Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.*

Betænkning 1276/1994

Betænkning 1276, *Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, 1994.*

Betænkning 1520/2010

Betænkning 1520, *Betænkning om huseftersynsordningen, 2010.*

Forbrugerbeskyttelsesloven

Lov nr. 391 af d. 14. juni 1995, *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.*

Og

LBK nr. 1123 af d. 22. september 2015, *Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.*

L 89/2010

L 89 af d. 2. december 2010, *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. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)*

L 218/1994

L 218 af d. 6. april 1995, *Forslag til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.*

Litteratur:

- A. Vinding Kruse, *Ejendoms køb*, 6. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 1992
- Bo von Eyben og Helle Isager, *Lærebog i erstatningsret*, 8. udgave, Jurist- og økonomforbundets Forlag, 2015.
- Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – overdragelsen, mangler og anden misligholdelse*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2010.
- Erhvervsstyrelsens sælgeroplysningsskema til tilstandsrapport, version 8.0.
- Finn Träff, *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udgave, Karnov Group, 2011.
- Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*, 1. udgave, GadJura, 1998.
- Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.*, 1. udgave, GadJura, 1996.
- H.P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, 6. udgave, Karnov Group, 2013
- Knud Waaben, *Strafferettens almindelige del – Anvarslæren*, 6. udgave, Karnov Group, 2011
- Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, *Håndbog for huseftersyn*, gældende fra d. 8. april 2015
- Peter Pagh, *Fast ejendom – Regulering og køb*, 2. udgave, Karnov Group, 2013.

Retspraksis

BS 1-1281/2007, Aalborg Byret	U.2005.442Ø
BS 5-715/2012, Aalborg Byret	U.2005.2628Ø
FED.1998.1718	U.2005.2982V
FED.2003.2743	U.2006.1372Ø
FED.2008.141	U.2006.1382Ø
U.1968.689Ø	U.2009.855V
U.1976.475H	U.2009.1636V
U.1978.731V	U.2010.2986/2H
U.1989.977Ø	U.2011.3285Ø
U.1992.819V	U2012.89V
U.1998.185Ø	U.2012.986V
U.1999.1739V	U.2013.72V
U.2002.319H	U.2013.293V
U.2002.530/2H	U.2013.303V
U.2002.828H	U.2015.702Ø
U2002.1881V	
U.2002.2726V	