

Identifikation



Af Mia Maria Seberg Hansen

TITELBLAD

Original titel	Identifikation
English title	Vicarious liability
Fag	Juridisk speciale i fast ejendom
Subject	Master thesis on property law
Omfang	67 sider (ca. 59 normalsider)
Vejleder	Ph.d. cand.jur., Carsten Munk-Hansen
Navn	Mia Maria Seberg Hansen
Studienummer	20114011
Dato og placering	Maj 2017, Det Juridiske Fakultet, Aalborg Universitet

INDHOLDSFORTEGNELSE

<i>Titelblad</i>	1
<i>Indholdsfortegnelse</i>	2
<i>I. Indledning</i>	3
<i>I.1 Problemformulering</i>	4
<i>I.2 Afgrænsning</i>	4
<i>I.3 Metode</i>	5
<i>I.3.1 Retspraksis</i>	6
<i>I.3.2 Forholdets natur</i>	11
<i>I.4 Begreb</i>	13
<i>I.5 Specialets opbygning</i>	18
<i>II. Analyse</i>	19
<i>II.1 Forbrugere contra erhvervsdrivende parter</i>	19
<i>II.2 Det offentlige som part</i>	28
<i>II.3 Rådgivere med en ansvarsforsikring</i>	33
<i>II.4 Identifikation contra solidarisk ansvar</i>	40
<i>II.5 Mangler ved fast ejendom</i>	48
<i>II.6 Parternes tilsidesættelse af prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser</i>	55
<i>III. Konklusion</i>	62
<i>IV. English Abstract</i>	65
<i>V. Domsregister og litteraturliste</i>	67

I. INDLEDNING

Identifikation er et begreb, som de fleste mennesker kan relatere til i et eller andet omfang. Ordet ses ofte benyttet med henblik på at statuere en sammenligning eller en fremhævelse, vedrørende en eller flere personer/genstandes karakteristika, og har endvidere stor betydning indenfor henholdsvis psykologien og kriminologiens fagområder.

Terminologien hidrører fra det latinske ord, *identificaro*, som er afledt af ordene, *idem* (samme), *ficaro* (gøre) og *identicus* (identisk)¹.

Selvom der eksisterer dette almene kendskab til begrebet, er det nok de færreste, der er bevidste om, hvilken juridisk betydning begrebet tillægges, i særdeleshed når det kommer til den juridiske disciplin *fast ejendom*.

Årsagen hertil er flerfacetteret; først og fremmest er der tale om en diminutiv og specifik gren af juraen, der næppe finder vej til de brede, almene samfundsdebatter, men derimod udelukkende fænger interessen hos få, juridiske fagpersoner.

For det andet er der tale om et ulovreguleret område, som ikke er blevet underlagt nogen retspolitisk behandling, i hvert fald ikke i sådan et omfang, at det har resulteret i klare, entydige definitioner og anvendelsesområder, indeholdt i en decideret lovgivning.

For det tredje er der tale om et juridisk område, der er sparsomt behandlet i dansk retslitteratur, hvortil det kan være ganske udfordrende at få dannet et overblik over, hvorledes begrebet bør defineres, hvilke juridiske nuancer begrebet indeholder samt hvilke momenter, der tillægges vægt i praksis.

Formålet med dette speciale er at afdække, hvad domstolene lægger vægt på, når de vælger at statuere eller afvise identifikation, i henhold til tvister angående retssubjektet *fast ejendom*. Specialet søger at opstille en analyse af retspraksis, i håb om at kunne definere visse paradigmer - eller mangel på samme – indenfor feltet. Dette skal bidrage til at skabe en vis grad af gennemskelighed og herved kreere et overblik, hvis formål er at styrke aftalekontrahenternes retlige tryghed og overblik i ejendomshandlen.

¹ Gyldendal, Den Store Danske, Identifikation

I.1 PROBLEMFORMULERING

Hvilke momenter tillægges vægt, når domstolene vælger at statuere eller afvise identifikation i sager vedrørende handel med fast ejendom?

I.2 AFGRÆNSNING

Det juridiske begreb *identifikation* optræder i mange forskellige kontekster, blandt andet indenfor strafferetten, selskabsretten og panteretten. Dette speciale vil ikke beskæftige sig med begrebet i bred forstand, med derimod udelukkende fokusere på begrebets betydning i henhold til handler med fast ejendom, via en paralleldragning til erstatningsretten.

Der vil ikke blive lagt yderlige vægt på øvrige, erstatningsretlige problemstillinger og der vil ej heller optræde yderligere redegørelser for de juridiske terminologier, der optræder indenfor hverken erstatningsretten eller den juridiske gren, fast ejendom.

Øvrige, juridiske discipliner, der besidder en naturlig relation til området, såsom elementer vedrørende professionsansvar, obligationsret og til dels også forsikringsretlige betragtninger, vil undergå en sporadisk behandling i det omfang det findes formålstjenligt, i henhold til den overordnede problemformulering. Områderne vil ikke undergå selvstændig behandling.

Grundet kandidatspecialets kvantitative rammer, vil metodeafsnittet også udelukkende bestå af en overordnet introduktion til selve begrebet, *den juridiske metode*, for dernæst målrettet at beskæftige sig med de retskilder og fortolkningsmetoder, der er relevante i forhold til netop dette speciales fokusområde. Der vil ikke blive redegjort yderligere for retsvidenskabelige teorier, filosofier eller politikker.

Endvidere vil der ske en hensigtsmæssig afgrænsning af den personkreds, der indeholdes i selve identifikationsbegrebet, således at kandidatspecialet kun centrerer sig om tilfælde, hvor den pågældende tredjemand, der udviser en culpøs adfærd, optræder som professionel rådgiver i relation til ejendomshandlen. Dette skønnes at være den dominerende konstellation i praksis og udelukker derfor situationer, hvor ægtefæller, bekendte, familie og venner, handler på vegne af en aftalekontrahent.

I.3 METODE

For at kunne besvare problemformuleringen fyldestgørende, vil kandidatspecialet benytte sig af en metode, som egner sig til at behandle juridiske problemstillinger.

Det er den såkaldte *juridiske metode*, der skal tjene dette formål. Carsten Munk-Hansen definerer metoden i sin bog, ”Retsvidenskabsteori”, på følgende vis: ”den fremgangsmåde, som skal anvendes for at tage stilling til et konkret retligt problem”².

Metoden er på mange måder unik og særegen indenfor sit felt, da den består af væsentlige vurderings – og skønselementer, som ikke kan sammenlignes med andre redskaber indenfor henholdsvis samfunds – og naturvidenskaben.

Principielt findes der kun denne ene metode, som egner sig til at bearbejde juridiske problemstillinger, da metodefrihed ikke synes egnet i henhold til retssamfundet og lighedsideologien.³

Det er vanskeligt at opstille en helt overordnet, definitiv beskrivelse af, hvad den juridiske metode indebærer, men Munk-Hansen fremstiller begrebet som et empirisk faktum, der sidestillet med en retsnorm, resulterer i en konkret løsning på en juridisk problemstilling.⁴

Denne beskrivelse vurderes af forfatteren selv, som værende universel, men dog blotlagt for praktisk værdi, da bearbejdelsen og løsningen af juridiske problemstillinger ikke alene kan opnås ved at anvende ovenstående beskrivelse.⁵

Jens Evald fremstiller metoden i sin bog, ”Retskilderne og den juridiske metode”, på følgende måde: ”Ved juridisk metode forstås anvendelsen af retskilderne, dvs. den

² Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 191

³ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 191

⁴ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 192

⁵ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 192

(footnote continued)

fremgangsmåde, som domstolene og enhver, der skal tage stilling til et forelagt konkret retsspørgsmål, må følge.”⁶

Det følger af ovenstående, at retskilderne udgør et fundamentalt aspekt af metoden, da disse ved hjælp af fortolkning og retlig subsumption resulterer i blotlæggelsen af en retsregel, som skal foranledige opnåelsen af en retlig løsning. Retskilderne inddeles traditionelt set i fire grupper; love, retspraksis, sædvane og forholdets natur.⁷

I henhold til netop dette kandidatspeciale, hvis formål er at undersøge, hvilke momenter domstolene tillægger vægt, når de vælger at statuere eller afvise identifikation i sager vedrørende handler med fast ejendom, er det dog udelukkende relevant at rette fokus mod henholdsvis *retspraksis* og *forholdets natur*.

Dette kommer sig af, at der ikke findes nogen lovregulering på området, hvortil dommerne ikke har kunnet anvende nedskrevne retsregler som støtte og belæg for deres afgørelser i netop de sager, der indeholder identifikationsspørgsmål vedrørende handler med fast ejendom. I henhold til sædvaner, så findes disse at optræde så perifært, at de ikke fordrer en egentlig medtagelse i denne relation heller.

I.3.1 Retspraksis

Retspraksis defineres i Bo Von Eybens ”Juridiske Ordbog” som følgende: *”det forhold, at domstolene i en række tilfælde har afgjort et retsspørgsmål på en bestemt måde, hvilket vækker forventninger om, at også fremtidigt forekommende tilfælde af lignende art vil blive afgjort på samme måde”*.⁸

Danmark er influeret af magtadskillelærelsen, som fordrer en fordeling af magten mellem henholdsvis den lovgivende magt, den udøvende magt og den dømmende magt, jf. Grundlovens § 3 og §§ 59-65. Sidstnævnte varetages af domstolene, som har til opgave

⁶ Jens Evald, Retskilderne og den juridiske metode, side 129

⁷ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 192

⁸ Bo Von Eyben, Juridisk Ordbog, side 330

(footnote continued)

uafhængigt og upolitisk at træffe afgørelse i retstvister samt at vurdere, om et individ bør pålægges straf grundet lovovertrædelser.⁹

Domstolenes organisation er, kort beskrevet, betonet af et to-instanssystem, hvor alle sager i almindelighed kan appelleres én gang til en højere instans, jf. Retsplejelovens § 368. Traditionelt set skal en sag påbegyndes hos en af de 24 retskredse jf. Retsplejelovens § 224, jf. § 11, stk. 1, hvortil værnetingsreglerne anvendes til at bestemme, hvilken specifik kreds sagen skal anlægges hos. Kun sager af principiel karakter kan fravige dette udgangspunkt; enten ved bevilling fra Procesbevillingsnævnet til, at sagen må anlægges hos en landsret i første instans eller ved afgivelse af en tredjeinstansbevilling fra selv samme nævn, jf. Retsplejelovens § 371.¹⁰

Når en sag anlægges hos domstolene, er det med henblik på, at dommerne skal afgøre en konkret retstvist mellem uenige parter. Denne proces afleder også øvrige opgaver, i og med, at der eksisterer en antagelse om, at domstolene er underlagt en afgørelsestvang.¹¹ Det følger af Grundlovens § 3, at domstolene ikke har til formål at skabe deciderede retsregler, men til trods herfor, så opstår der alligevel dommerskabt ret i praksis.

Dette har været et historisk omdiskuteret område, da denne kreation af retsregler egentligt fraviger demokratiidealet. Evald fremfører, at dette dog ikke må overbetones, da lovgiver ofte udsteder regler, hvortil der forefindes retlige standarder, som lovgiver ønsker fortolket og udfyldt af netop domstolene. Endvidere anfører han, at det ikke blot er dommerskabt ret, der divergerer i henhold til magtadskillelærelsen, men også regler skabt på baggrund af sædvane og forholdets natur, hvortil sidstnævnte vil undergå en selvstændig uddybelse senere.¹²

⁹ *Jens Evald*, Retskilderne og den juridiske metode, side 37

¹⁰ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, side 299

¹¹ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, side 302

¹² *Jens Evald*, Retskilderne og den juridiske metode, side 38

(footnote continued)

Udfordringerne vedrørende retspraksis er blandt andet, at det kan være besværlig at fremstille en universel, overordnet fortolkning, i og med at praksis baseres på et faktisk forløb mellem konkrete parter, som udspiller sig i fortiden.¹³ Endvidere er ikke alle domstolsafgørelser trykte, hvilket besværliggør muligheden for at få dannet et udtømmende overblik over, hvorledes visse retstilstande med sikkerhed arter sig i praksis.

Da dette speciales materiale udelukkende består af domstolsafgørelser, er selve domsfortolkningen et væsentligt redskab i henhold til at kunne besvare problemformuleringen fyldestgørende. Førhen blevet domsfortolkning behandlet efter præjudikatslæren, hvilken sidenhen er blevet forladt og selve begrebet ”præjudikat” er blevet anfægtet, da det giver domstolkeren anledning til at tro, at kun præjudikater har betydning for fremtidige afgørelser. Afgørelserne er i al enkelthed blot et udtryk for løsningen af en konkret, juridisk tvist mellem uenige parter og de vedtages ikke med henblik på, at de skal udgøre et decideret præjudikat.¹⁴

I henhold til selve tolkningen af en afgørelse, så spiller dommens *ratio decidendi* (den afgørende betydning), en væsentlig rolle. En doms *ratio decidendi* udgør den regel, som domstolene støtter deres afgørelse på. Reglen kan være en nedskrevet lovregel, der fortolkes traditionelt eller på en ny måde gennem den pågældende afgørelse, det kan være en kendt almindelig eller speciel regel, som ikke er sprogligt funderet og det kan være en nyskabt regel, som følger af afgørelsen. En af udfordringerne ved domstolkningen er blandt andet, at dommens *ratio decidendi* kan være baseret på en uskreven regel, hvortil reglens udstrækning kan være uklar. Det kan også være en udfordring at vurdere reglens udstrækning i henhold til de konkrete, faktiske forhold samt at bedømme reglens relation til de juridiske forhold, der gør sig gældende vedrørende den pågældende sag.¹⁵

¹³ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 302

¹⁴ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 302

¹⁵ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 302

(footnote continued)

I forhold til vurderingen af, om en dom kan siges at være i besiddelse af en betydelig præjudikatværdi, så betvivles dette ikke, hvis den pågældende dom klart konstituerer en ny regel, der har betydning for fremtidige sager i sin helhed eller for fremtidige, lige-artede sager. Det er dog de færreste domme, der empirisk lever op til dette.¹⁶

Derfor indgår også en række andre parametre, der kan indgyde specialet en idé om, hvor omfattende præjudikatværdien af en afgørelse kan skønnes at være.

Hvis en oprindelig dom efterfølges af en række lignende domme, der får samme resultat som forudgående, kan dette indikere, at der er blevet skabt en ny, betydningsfuld regel. Såfremt der blot er tale om en henvisning til de samme omstændigheder og forhold, uden en decideret reference til en regel, så kan dette også tyde på, at visse paradigmer udspiller sig, og at visse principper derfor kan antages.¹⁷

Andre parametre, der bør indgå i vurderingen er, hvorvidt dommenes præmisser angår generelle eller konkretiserede forhold. Des mere generel en afgørelse er, des mere præjudikatværdi kan den siges at være i besiddelse af. Det har også betydning, fra hvilken instans dommen er afsagt. En højesteretsdom vil i almindelighed være i besiddelse af mere præjudikatværdi, end domme afsagt i en af de to landsretter eller i en byret. Endvidere er det også nødvendigt at tage en afgørelses alder i betragtning, da ældre domme kan angå forældede betragtninger og samfundselementer, der ikke længere stemmer overens med tidens kontinuerlige udvikling. Slutteligt er det blevet diskuteret i teorien, hvorvidt en dom, der betones af dissens, kan siges at være i besiddelse af mindre præjudikatværdi end en dom, hvor dommerne har været fuldstændigt enige.¹⁸

¹⁶ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 303

¹⁷ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 304

¹⁸ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, kapitel 1.5, Domstolkning

Dette findes der ikke noget klart og entydigt svar på, men så meget kan udledes, at hvis en domsafgørelse er præget af dissens, så indikerer det i hvert fald en vis tvivl på området, hvilket måske kunne resultere i en forhøjet chance for, at resultatet ville blive anderledes næste gang domstolene skulle tage stilling til lignende forhold.

I forhold til domsfortolkning, så vil der altid være faldgruber, og i og med at fortolkningen praktiseres af det enkelte individ og på forskelligartede afgørelser, så vil der være usikkerheder forbundet hermed. Fortolkningen anvendes som før nævnt på *fortidige* forhold, der angår *konkrete* forhold og *konkrete* parter.¹⁹ Det vil således aldrig finde sted, at nøjagtigt de samme forhold og de samme parter skal have prøvet præcist den samme tvist igen, da dette forhold allerede er blevet afprøvet og bedømt. Specialet vil således aldrig med sikkerhed kunne konkludere, at et observeret, dommerskabt paradigme altid vil blive anvendt fremadrettet, da de enkelte forhold uden tvivl vil variere, hvilket potentielt kan lede til et andet resultat, såvel som at samfundets stadige udvikling kan influere domstolenes stillingtagen i de konkrete sager. Specialet kan alene opstille visse hypotetiske fremtidsformodninger, som kan underbygges af en *overvejende* sandsynlighed, grundet observationen af de betydningsfulde, dommerskabte regler.

Med ovenstående taget i betragtning kan det udledes, at domsfortolkningen fordrer en samlet vurdering af afgørelsen i sin helhed, således at alle aspekter inddrages og anskues ud fra den enkelte doms forhold. Dette vil tjene som et middel til at fremhæve, hvilke momenter det er domstolene lægger vægt på, når de vælger at statuere eller afvise identifikation, i sager vedrørende handel med fast ejendom. Det vil endvidere blive holdt for øje, at der er visse usikkerheder forbundet med domsfortolkningen, og at specialets belysning af, hvad det er domstolene *hidtil* har ladet indgå som moment i relation til problemformuleringen, ikke med fuldstændig sikkerhed vil kunne forudsige, hvad domstolene i fremtiden vil lægge vægt på, men alene vil kunne opstille visse indikationer heraf.

¹⁹ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 302

I.3.2 Forholdets natur

Den anden retskilde, der kan tjene som redskab til at besvare den juridiske undersøgelse af, hvilke momenter domstolene tillægger vægt, når de vælger at statuere eller afvise identifikation, i sager vedrørende handel med fast ejendom, benævnes *forholdets natur*.

Forholdets natur er en abstrakt størrelse, der menes at have sin oprindelse helt tilbage i det 18. århundrede, hvor Charles-Louis de Secondat Montesquieu benævnte fænomenet *rapports nécessaires*, der indebærer, at retten skal være i overensstemmelse med menneskets naturlige behov.²⁰

Forholdets natur kan anskues som værende en residualretskilde, der skal anvendes i relation til de øvrige retskilder; love, retspraksis og sædvanereglene.²¹ Såfremt der forefindes en mangel på de øvrige retskilder, opnår formålet med forholdets natur en fremtoning, da domstolene som tidligere nævnt er undergivet beslutningstvang. Selvom et område *ikke* er lovreguleret, at der *ikke* forefindes relevant, dommerskabt ret og at der *ikke* kan trækkes på tilblivne sædvaner, fritager dette ikke domstolene fra at træffe afgørelser, når de præsenteres for en juridisk tvist i forbindelse med deres embede. I så fald har dommerne været nødsagede til enten at anføre, at en part ikke kunne godtgøre en regel, som tjente til underbyggelse af dennes anbringender *eller* at begrunde afgørelsen ud fra eksempelvis rimelighedsbetragtninger, hensynsafvejninger og konsekvensbetragtninger, som alle kan siges at indgå i begrebet – *forholdets natur*. Dette har skabt en nordisk antagelse om, at forholdets natur tjener som en decideret suppleringsregel.²²

Førhen kunne domstolene frit henviser til et resultat, der fulgte af forholdets natur, uden at skulle begrunde dette yderligere. Denne antagelse er imidlertid blevet forladt, da

²⁰ Jens Ewald, Retskilderne og den juridiske metode, side 45

²¹ Jens Ewald, Retskilderne og den juridiske metode, side 45

²² Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 327

(footnote continued)

samfundsudvikling stiller større krav til transparens.²³ En af udfordringerne ved anvendelsen af begrebet er, at det er besværligt at opstille en endegyldig definition af, hvilke elementer forholdets natur består af. En bred forståelse af begrebet rummer blandt andet de førnævnte konsekvens-, rimeligheds-, og hensynsafvejsninger, men også øvrige, flerfacetterede, juridiske overvejelser vedrørende lighedsprincipper, samfundsudviklingen og økonomiske hensyn.²⁴ Disse elementer udgør langt fra en udtømmende opregning, men bevirker i en illustration af, hvor diffust og omfattende et begreb, der i virkeligheden er tale om.

Overordnet set, så kan forholdets natur anskues som et led i den retlige argumentation, der skal sikre en overordnet saglighed og inddragelse af *alle* relevante forhold og hensyn, der gør sig gældende i de konkrete tilfælde.²⁵ Det findes betænkeligt at betegne forholdets natur som en egentlig kilde, der uden videre kan lokaliseres, men begrebet besidder alligevel stor relevans på ulovregulerede områder i privatretten.²⁶

Dette gør begrebet særligt relevant i henhold til dette speciale, da specialet fokusområde netop omfatter ovenstående. Som i relation til retspraksis, er der også visse usikkerheder forbundet med forholdets natur. For det første efterlader det en fejlmargen, at begrebet i sig selv er så bredt, at der ikke kan opstilles nogen klar og tydelig definition heraf. Endvidere er det også problematisk, at begrebet ikke er en decideret kilde, der kan findes og umiddelbart anvendes, såsom eksempelvis lovtekster, hvilket der vil blive taget højde for i forbindelse med analysen af specialets materialegrundlag.

²³ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 328

²⁴ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 329

²⁵ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 330

²⁶ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 331

I.4 BEGREB

Som førnævnt optræder begrebet *identifikation* i mange forskelligartede, brede sammenhænge og det er derfor nødvendigt af hensyn til den juridisk undersøgelse af dette specialets fokusområde at få præciseret, hvilken specifik definition begrebet bør tildeles i netop *denne* sammenhæng.

For at skabe en indledende forståelse for selve begrebet i en juridisk kontekst, kan der først og fremmest hentes inspiration i den juridiske retslitteratur, der forefindes på området.

Det følger af definitionen i Bo Von Eybens *Juridiske Ordbog*, at begrebet *identifikation* udgør en erstatningsretlig – og til dels også forsikringsretlig – forestilling om, at en culpøs handling begået af tredjemand, kan resultere i enten en egen-skyldbetragtning hos skadelidte eller en decideret ansvarssubrogation mellem en impliceret part og en af denne antaget tredjemand.²⁷

Von Eyben benævner sondringen: *passiv identifikation* og *aktiv identifikation*.

Den passive identifikation angår således det tilfælde, hvor en skadelidt person, i en erstatningsretlig kontekst, får nedsat sit erstatningskrav mod skadevolder efter en egen-skyldbetragtning, på grund af en culpøs adfærd udvist af en af skadelidte antaget tredjemand. Dette bryder i og for sig med den traditionelle, erstatningsretlige konstellation, hvor der er tale om to parter; skadevolder og skadelidte, da der optræder dette tredje led på skadelidtes side, som spiller en central rolle i henhold til erstatningsudmålingen.²⁸

Den aktive identifikation angår derimod en direkte overførsel og hæftelse for et ansvar, der er begået af en anden person. Denne subrogation mellem en impliceret part og en af denne antaget tredjemand, findes blandt andet lovreguleret indenfor andre områder, såsom DL 3-19-2 vedrørende arbejdsgiveransvar, men eksempelvis også i Forsikringsaftalelovens § 85, hvortil en forsikringstager bliver identificeret med sin ægtefælle vedrørende

²⁷ Bo Von Eyben, *Juridisk Ordbog*, s. 188

²⁸ Bo Von Eyben, *Juridisk Ordbog*, s. 188

(footnote continued)

forsikringsbegivenheder efter lovens § 18 samt underlagt de samme undtagelser, der følger af § 19.

Denne opdeling af identifikationsbegrebet viderefører Von Eyben også i sin bog *Lærebog i erstatningsret*, som er samskrevet med Helle Isager, hvortil de fremfører en teoretiske betragtning om, at begreberne aktiv og passiv identifikation, formegentligt ikke bør adskilles men betragtes komparativt.²⁹

Marie-Louise Holle er også en af de få fagpersoner, der har behandlet identifikationsspørgsmålet teoretisk i sine artikler "*Passiv identifikation i lyset af professionsansvaret*"³⁰ og "*Om retsinstituttet passiv identifikation i formueretten*."³¹

Som det fremgår af de respektive titler, sonderer Holle også imellem aktiv - og passiv identifikation.

Hun definerer den aktive identifikation som et decideret hæftelsesansvar, der udgør den styrende doktrin af de to begreber, og som statueres oftere i praksis end passiv identifikation. Hun fremfører endvidere, at den aktive identifikation vil optræde på skadevolders side, hvorimod den passive identifikation vil optræde på skadelidtes side.³² Den passive identifikation defineres som en egen-skyldvirkning i relation til en erstatningsudmåling, forårsaget af en af skadelidte antaget tredjemand.³³ Der er således tale om en betydelig overensstemmelse mellem Von Eyben/Isagers og Holles begrebsfremstillinger.

Carsten Munk-Hansen fremstiller også visse betragtninger vedrørende identifikationsspørgsmålet i sin bog "*Fast Ejendom I – Overdragelsen*", hvor han

²⁹ Bo Von Eyben & Helle Isager, *Lærebog i erstatningsret*, 7. udgave, s. 416

³⁰ Marie-Louise Holle, *Passiv identifikation i lyset af professionsansvaret*, U2014B.327

³¹ Marie-Louise Holle, *Om retsinstituttet passiv identifikation i formueretten*, U.2015B.147

³² Marie-Louise Holle, *Om retsinstituttet passiv identifikation i formueretten*, s. 3, første spalte

³³ Marie-Louise Holle, *Om retsinstituttet passiv identifikation i formueretten*, s. 1, introduktion

(footnote continued)

frembringer specifikke anskuelser i affinitet til den juridiske gren *fast ejendom*. Han fremfører, at identifikation ikke udgør et uvæsentligt element, når det kommer til ejendomshandler, da misligholdelse fra en professionel rådgivers side kan sætte sit præg på bedømmelsen af juridiske tvister mellem parterne, specielt når spørgsmålet angår mangler samt parternes prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser.³⁴

Munk-Hansen sonderer ikke umiddelbart imellem den såkaldte *aktive* og *passive* identifikation, og identifikationsspørgsmålet undergå ej heller nogen selvstændig behandling i hans fremstilling, men de sporadiske henvisninger og tankeprocesser, der følger af identifikationsovervejelserne er alligevel behjælpelige med at så en række tankefrø, vedrørende relationen mellem identifikationen og den juridiske gren; fast ejendom.

Overordnet set kan det udledes, at begrebet *identifikation* i en ren, erstatningsretlig kontekst inddeles i henholdsvis en *aktiv* eller *passiv* kategori, afhængigt af, om der er tale om en tredjemands culpøse adfærd på henholdsvis skadelidte eller skadevolders side. I relation til fast ejendom, så kan denne opdeling overføres således, at den aktive identifikation formegentligt oftest vil finde sted, når en af *sælger* antaget rådgiver i forbindelse med ejendomshandlen, udviser en culpøs adfærd, der bevirker i et tab for *køber*. Omvendt kan også fremstilles den tese, at den passive identifikation oftest vil finde sted, hvor en af *køber* antaget tredjemand og *sælger selv*, begge har handlet culpøst, hvortil den skadelidte købers erstatningsudmåling påvirkes heraf.

Et tænkt eksempel på den *aktive* identifikation kunne være en situation, hvor en sælger af fast ejendom har antaget en professionel ejendomsformidler til at bistå med salget af ejendommen, hvortil denne ejendomsformidler handler culpøst, og herved bevirker i et tab for køber. I sådant et tilfælde kunne der blive tale om aktiv identifikation, hvortil sælger bliver ansvarlig for køberens tab, på samme måde som hvis sælger selv havde været direkte skyld heri.

Et tænkt eksempel på den *passive* identifikation kunne være, hvor en køber af fast ejendom har antaget en advokat til at yde professionel, juridisk rådgivning i forbindelse med en

³⁴ Carsten Munk-Hansen, Fast Ejendom I – Overdragelsen, s. 22, anden spalte

ejendomshandel, hvortil advokaten forsømmer sine forpligtelser i sådant et omfang, at vedkommende ikke lægger mærke til, at køber påføres et tab fra anden side. I sådant et tilfælde kunne der blive tale om passiv identifikation, hvorved skadelidtes erstatningskrav mod skadevolderen nedsættes – eller endog bortfalder - grundet advokatens culpøse adfærd.

Med ovenstående taget i betragtning vil dette speciale opstille følgende definition af begrebet, som vil blive anvendt fremadrettet i denne fremstilling:

Begrebet *identifikation* skal i denne sammenhæng defineres således, at de implicerede parter som begrebet vedrører, udgør henholdsvis *køber af fast ejendom*, *sælger af fast ejendom* og en i relation hertil *antaget*, *professionel rådgiver*. Denne definition forlader således de erstatningsretlige terminologier *skadelidte*, *skadevolder* og *tredjemand*, da de nye partsdefinitioner bevirker i en uddybende forståelse af, at begrebet specifikt henvender sig til de identifikationsproblemtikker, der relaterer sig til retssubjektet *fast ejendom*.

Det skal hertil tilføjes, at der vil optræde visse afgørelser i analysedelen, hvor erstatningskravet er rettet mod en anden part, eksempelvis en dommer eller den professionelle rådgiver selv, men disse krav vil altid have en relation til den overordnede konstellation mellem køber og sælger, i forbindelse med handel med fast ejendom.

Begrebet vil endvidere bestå af en sondring mellem *aktiv* identifikation og *passiv* identifikation.

Den *aktive* identifikation skal forstås således, at en af *sælger/køber af fast ejendom antaget*, *professionel rådgiver* grundet sin culpøse adfærd, bevirker i et tab for *køber/sælger af fast ejendom*, som resulterer i, at *sælger/køber* hæfter for det pågældende tab inter partes, uagtet at denne ikke har forårsaget dette tab.

Den *passive* identifikation skal forstås således, at en af *køber/sælger af fast ejendom antaget*, *professionel rådgiver* grundet sin culpøse adfærd, bevirker i en nedsættelse af eller et bortfald af *køber eller sælgers* erstatningskrav inter partes, som følge af en egen-skyldbetragtning i relation til, at den ene part påfører den anden et tab.

I henhold til analysedelen, vil der optræde en tematiseret undersøgelse af, hvorledes parternes status som henholdsvis *erhvervsdrivende* og *forbruger* spiller en rolle i forbindelse med identifikationsspørgsmålet.

Det skal i denne forbindelse fremhæves, at begreberne *forbruger* og *erhvervsdrivende* optræder i flere forskellige, formueretlige sammenhænge, hvortil en juridisk bearbejdelse blandt andet er at finde i love såsom aftaleloven, forbrugeraftaleloven, kreditaftaleloven, købeloven og Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, med videre.

Det overordnede, civilretlige forbrugerbegreb følger af Rådskonferencens direktiv 93/13, hvorefter en *forbruger* kan karakteriseres som værende en person, der primært handler *udenfor* sit erhverv. Modsætningsvist karakteriseres en *erhvervsdrivende* således som værende en person, der handler *indenfor* sit erhverv. Det er denne begrebsdefinition, der vil blive anvendt i analysedelen.

I.5 SPECIALETS OPBYGNING

Specialet er inddelt i fem kapitler.

Kapitel I omhandler den indledende del af bearbejdelsen. Heri indeholdes blandt andet en mindre indledning samt problemformuleringen, der søger at agere som appetitvækker og bidrage til at fremhæve, hvorfor en belysning af dette problem er interessant.

Efterfølgende præsenteres en afgrænsning af området, der skal sikre en målrettet fremgangsmåde samt at specialet overholder de kvantitative rammer, det nu engang er underlagt.

Til brug for besvarelsen af problemformuleringen, følger en teoretisk anskuelse af og redegørelse for, hvorledes den juridiske metode kan tjene som middel til at opnå det overordnede mål.

Slutteligt følger en begrebsafklaring, der har til formål at definere og tydeliggøre, hvilket begreb, der ønskes eftersøgt og belyst i praksis samt hvilke juridiske aspekter, der følgelig bør tillægges vægt i relation hertil.

Kapitel II omhandler selve specialets primus motor, som er analysen af retspraksis. Heri vil der blive fremstillet en række forskellige teser, der besvares enten bekræftende eller anfægtes af den empiri, de forskellige afgørelser indeholder.

Kapitel III indeholder svaret på problemformuleringen og udgør således en opsummering og manifestation af den viden, der kan udledes af specialets kapitel I og II.

Kapitel IV indeholder et engelsk resumé af specialet.

Kapitel V indeholder domsregister og litteraturliste, hvortil der kan dannes et overblik over, det materiale som specialet er opbygget omkring.

II. ANALYSE

For at kunne etablere en analyse af, hvilke momenter domstolene lægger vægt på, når de behandler identifikations spørgsmål i relation til handler med fast ejendom, synes det hensigtsmæssigt at tematisere undersøgelsen.

I det følgende vil der således blive opstillet en række målrettede, alsidige spørgsmål, der alle har til hensigt at belyse domstolenes argumenter for henholdsvis at *statuere* identifikation, men også argumenter for at *afvise* identifikation, med henblik på at fremhæve visse mønstre eller mangel på samme.

II.1 FORBRUGERE CONTRA ERHVERVSDRIVENDE PARTER

Det første moment specialet ønsker at afdække og undersøge er, hvorvidt det kan udledes af retspraksis, om parternes status som enten *forbruger* eller *erhvervsdrivende* i forbindelse med ejendomshandlen, influerer domstolenes argumenter i relation til identifikations spørgsmål. Der vil blive opstillet en naturlig sondring mellem domstolsafgørelser, hvor identifikation *afvises* og hvor identifikation *statueres*, for at kunne danne en sammenligning.

Denne tematisering findes interessant, da det generelt kan observeres indenfor formueretten, at både lovgiver og domstolene gerne vil tilgodese de svageste parter, som befinder sig i en juridisk tvist, enten via lovregulering eller ved at lade en afgørelses udfald komme den svage part til gode. En yderligere definition heraf forefindes i afsnit I.5.

Identifikation afvises

U 1998.1012 Ø (*Sælgeransvar vedrørende et inkonvertibelt lån. Mægler pålagt at friholde sælger. Passiv identifikation mellem køber og dennes advokat afvist. Både køber og sælger var forbrugere*).

FED 1998.818 Ø (*Ejendomsmægler og advokat solidarisk ansvarlige for købers tab ved optagelse af et inkonvertibelt realkreditlån. Passiv identifikation mellem køber og advokat afvist. Køber var forbruger, modpart var advokat og ejendomsmægler*).

FED 2000.1141 Ø (*Ejendomsmægler og advokat solidarisk ansvarlige for købers tab ved optagelse af et inkonvertibelt realkreditlån. Passiv identifikation mellem køber og advokat afvist. Erstatningskrav dog forældet. Køber var forbruger, modpart var advokat og ejendomsmægler*).

FED 2008.292 V (*Købers advokat frifundet for ansvar vedrørende en ejendomshandel, der blev gjort til genstand for en uberettiget ophævelse fra købers side. Passiv identifikation mellem sælger og mægler afvist. Både køber og sælger var forbrugere*).

Ovenstående er alle eksempler på afgørelser, hvor det kommer en *forbruger* til gode, at der netop *ikke* statueres identifikation, hvilket ellers er en byrdefuld foranstaltning.

Illustrativt fremhæves **U 1998.1012 Ø**, der omhandlede den situation, hvor en køber (herefter benævnt K) erhvervede en fast ejendom som led i en finansieret handel. I denne forbindelse blev hun ikke af ejendomsmægleren (E) gjort opmærksom på, at hun havde overtaget et inkonvertibelt realkreditlån. Da hun senere ønskede at fraflytte ejendommen kom problematikken herved til hendes kundskab og hun lagde efterfølgende sag an mod sælger (S) og E in solidum. E påstod i denne forbindelse, at der skulle statueres *passiv* identifikation mellem køber og hendes advokat, således at hendes erstatningskrav ville bortfalde:

”EDC Gruppen har yderligere gjort gældende, at K selv burde have set, at det omhandlede lån var inkonvertibelt. Det fremgår af tingbogsattesten, som hun fik udleveret sammen med slutsedlen, at lånet havde særlige indfrielsesvilkår. I hvert fald burde hendes advokat have opdaget forholdet, da han berigtigede handlen, og K må identificeres med sin advokat. K har derfor som følge af egen skyld ikke noget erstatningskrav.”

Østre Landsret tog i relation hertil direkte stilling til identifikationsspørgsmålet og fremførte:

”Hovedansvaret for, at de oplysninger, der gives om en udbudt ejendoms prioritering, er korrekte, påhviler den medvirkende ejendomsmægler. K personligt må anses for at være i god tro. Over for ejendomsmæglerens klare fejl kan heller ikke den berigtigende advokats forhold medføre, at sælgerens eller ejendomsmæglerens ansvar bortfalder eller nedsættes.”

...

”Det forhold, at hendes advokat formentlig burde have været opmærksom herpå ved berigtigelsen af handlen, findes ikke at kunne medføre, at uvidenheden kan tilregnes K, idet der ikke i denne relation bør ske identifikation mellem K og hendes advokat.”

Den passive identifikation mellem K og hendes advokat afvises i denne forbindelse og sagen resulterer i, at K får medhold, og at S og E pålægges et solidarisk ansvar overfor K. I relation hertil kan det fremføres, at et interessant forhold ved denne afgørelse er, at der også optræder et element af *aktiv* identifikation mellem sælger og dennes ejendomsmægler, hvilket bekræftes af, at det kun er mæglerens fejl, der lægges til grund som værende den skadegørende årsag til køberens tab, men at sælger alligevel bliver ansvarlig herfor. Dette underbygges af, at det pålægges E i det indbyrdes forhold til S, at friholde denne for det beløb, som vedkommende var dømt til at betale til K.

Afgørelsen kan give et indtryk af, at den professionelle, stærke part – ejendomsmægleren – vurderes at være bedst egnet til at bære køberens tab, da denne havde begået klare fejl, også selvom det ikke kan afvises, at advokaten faktisk havde handlet uagtsomt på sin klients vegne ved ikke at efterse tingbogen. Endvidere kan det tilføjes, at den omstændighed, at landsretten finder det væsentligt at lade S bære en del af ansvaret i det indbyrdes forhold til K, kan anskues som værende et klart udtryk for, at identifikationsproblematikken er et anerkendt element, der ikke uden videre bør negligeres.

Som et modstykke til ovenstående skal det anføres, at der også eksisterer en række domme, hvor afvisning af identifikation kommer den *erhvervsdrivende* til gode.

U 1997.1681 H (*Køber af fast ejendom ved kontanthandel kunne ikke påberåbe sig, at prioriteringsmulighederne ikke var som forventet. Passiv identifikation mellem sælger og ejendomsmægler afvist. Alle parter var erhvervsdrivende*).

U 1998.380 Ø (*Advokat erstatningsansvarlig for at tvangsauktionsopstilling ikke indeholdt oplysninger om, at to pantebreve var inkonvertible. Passiv identifikation mellem køber og dennes advokat afvist. Alle parter var erhvervsdrivende*).

U 2003.968 H (*Køber af et sommerhus berettiget til at hæve købet grundet ugyldighed som følge af omgåelse af sommerhusloven. Aktiv identifikation mellem sælger og dennes advokat samt pengeinstitut indirekte afvist. Både køber og sælger var erhvervsdrivende*).

FED 2000.2314 V (*Ejendomsmægler ansvarlig for manglende rådgivning til udenlandske købere af en landbrugsejendom om, at realkreditlån var inkonvertible. Passiv identifikation mellem køber og dennes revisor afvist. Køber var erhvervsdrivende, modpart var ejendomsmægleren*).

FED 2016.67 V (*Berigtigende advokat ansvarlig for ikke at oplyse køber af en ejendom om, at brandforsikringen ikke kunne bibeholdes. Passiv identifikation mellem køber og en af denne tidligere antaget advokat afvist. Køber var erhvervsdrivende, modpart var advokat*).

Ovenstående domme er alle eksempler på afgørelser, hvor det kommer en erhvervsdrivende til gode, at identifikation afvises. Det skal anføres, at *alle* afgørelser omhandler tvister, hvor *begge* parter er erhvervsdrivende eller på anden måde professionelle aktører, da det ikke umiddelbart har været muligt at fremskaffe domme med det pågældende resultat, i tvister mellem divergerende partstyper.

Til illustration fremhæves FED 2000.2314 V, som omhandlede den situation, at et hollandsk ægtepar (A) erhvervede en landbrugsejendom i Danmark. De arbejdede begge med landbrugsdrift i Holland, men blev gennem en dansk revisor (C), som mestrede både det danske og hollandske sprog, sat i kontakt med en dansk ejendomsmægler (B), der formidlede salget af den pågældende ejendom. De antog C som rådgiver i forbindelse med købet. Seks år efter erhvervelsen blev A opmærksomme på, at de i forbindelse med ejendomshandlen, som havde haft karakter af en finansieret handel, havde overtaget et inkonvertibelt kreditforeningslån. A valgte at lægge sag an mod B, som anførte, at der burde statueres *passiv* identifikation mellem A og C:

"Da køberne var hollandske statsborgere og ikke forstod dansk, var det særlig vigtigt, at B gav den fornødne rådgivning. B, der var ophørt med at drive ejendomsmæglervirksomhed og ikke var dækket af en ansvarsforsikring, gjorde gældende, at han og C havde redegjort for bl.a. konsekvenserne af, at lånet var inkonvertibelt, på engelsk og (af C) på hollandsk. B henviste til vidneforklaringer afgivet af C og D. B havde således opfyldt sine forpligtelser. Det anførtes endvidere, at A måtte identificeres med sin rådgiver C, som ubestridt var bekendt med, at lånet var inkonvertibelt."

To ud af tre Vestre Landsretsdommere udtalte i denne forbindelse følgende:

”Uanset at C har været bekendt med betydningen af, at nogle lån var inkonvertible, har modtaget betaling for sin bistand fra de indstævnte, kan hans funktion under forhandlingerne og karakteren af hans rådgivning af de indstævnte ikke medføre, at der bør ske identifikation mellem de indstævnte og C.”

Som det fremgår af ovenstående, betones denne afgørelse af dissens. To ud af de tre landsretsdommere fandt ikke, at der var noget grundlag for at statuere passiv identifikation, der kunne komme sagsøgerne, det hollandske ægtepar, til skade. Den sidste dommer udtalte sig ikke direkte om selve identifikationsspørgsmålet, men fremførte blot, at C havde redegjort tilstrækkeligt for, at A var blevet bekendt med lånenes inkonvertibilitet. Efter stemmeflertallet blev byrettens afgørelse stadfæstet og sagen faldt således ud til A's fordel.

I relation til denne dom, så kan der argumenteres for, at hollænderne, på trods af, at de købte en ejendom som led i deres erhverv som landmænd, ikke repræsenterede en stærk part i det indbyrdes forhold med ejendomsmægleren. De var i henhold til handlen fuldstændigt afhængige af deres danske tolk og kunne ikke formodes at have et dybdegående indblik i diverse forhold angående dansk ejendomsformidling eller danske låneforhold, hvortil de måtte stole blindt på deres rådgivere. Dette er en udsat position for en part, hvilket domstolene måske har ladet indgå som moment i deres vurdering. I relation til ejendomsmægleren, så kan der også argumenteres for, at han selv befandt sig i en mere skrøbelig position, end hvad han ellers ville i medfør af hans embede, da han på afgørelsestidspunktet ikke længere praktiserede som mægler og ej heller havde tegnet nogen ansvarsforsikring. Ud fra denne betragtning er det ikke ubegribeligt, at der var tale om dissens på området, når det kom til vurderingen af parternes status, da ingen af parterne – på trods af deres status som erhvervsdrivende – repræsenterede en langt stærkere part end den anden.

Identifikation statueres

U 1960.41 H (*Sælger af fast ejendom havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at informere køber om en ekstraordinær, vedvarende rotteplage på ejendommen. Sælger fandtes dog ikke ansvarlig i henhold til en mangelfuld skorsten, da køber havde besigtiget skorstenen med en arkitekt. Passiv identifikation statueret imellem køber og arkitekten. Både sælger og køber var forbrugere*).

U 1990.381 H (*Køber konstaterede at ejendommen var angrebet af svamp i sådan et omfang, at den var decideret ubeboelig. Passiv identifikation mellem køber og en af denne antaget arkitekt statueret indirekte, men identifikationen uvæsentlig på grund af manglens omfang. Både sælger og køber var forbrugere*).

U 1991.170 H (*Køber erhvervede to matrikler med henblik på, at den ene skulle sælges som byggegrund. Sælger blev erstatningsansvarlig overfor køber, da det viste sig, at den ene grund ikke kunne anvendes til det ønskede formål, hvilket ejendomsmægleren var bekendt med. Aktiv identifikation statueret mellem sælger og ejendomsmægler. Både sælger og køber var forbrugere*).

U 2005.1086 Ø (*Sælger af fast ejendom oplyste sin ejendomsmægler om, at der på ejendommen var tale om mangelfulde afløbsforhold. Ejendomsmægleren undlod at videregive denne oplysning til køber, der efter indflytning konstaterede manglerne. Aktiv identifikation statueret mellem sælger og ejendomsmægler, således at sælger blev erstatningsansvarlig. Både køber og sælger var forbrugere*).

U 2005.1885 V (*En ejendomsmægler undlod at fortælle køber af en ejendom om et tinglyst regionsplantillæg, der indebar anlæggelse af et transportcenter i umiddelbar nærhed til ejendommen. Aktiv identifikation mellem ejendomsmægler og sælger statueret i byretten, men forladt i landsretten, grundet at der ikke kunne konstateres en egentlig mangel. Både køber og sælger var forbrugere*).

De ovenstående domme, har alle det til fælles, at de omhandler sager, hvor identifikation statueres og hvor dette kommer en *forbruger* til skade. Domstolenes argumenter varierer, men fælles for disse domme er, at de kun omhandler situationer, hvor *begge* parter er forbrugere. Det har således ikke været muligt at fremskaffe afgørelser, hvor en forbruger i relation til en erhvervsdrivende bliver pålagt identifikation. Der forefindes domme, hvor dette gør sig gældende i relation til *offentlige* modparter, men denne problematik behandles særskilt i et senere afsnit.

Til illustration fremhæves **U 2005.1086 Ø**, som omhandlede den situation, at en køber (K) af fast ejendom efter erhvervelsen heraf blev opmærksom på, at afløbsforholdene på ejendommen var mangelfulde. K lagde i denne forbindelse sag an mod sælgeren (S), med den begrundelse, at S havde handlet illoyalt ved ikke at oplyse herom, til trods for, at S

havde indkøbt en ny septiktank, der synligt var beliggende på ejendommens grund og som fulgte med i handlen. S vedkendte sig, at afløbsforholdene på ejendommen var af mangelfuld karakter, og fremførte i denne forbindelse, at vedkommende havde givet dennes ejendomsmægler (E) besked herom, hvortil E havde forsømt at videregive oplysningen til K.

Østre Landsret anførte i anledning heraf følgende:

”Uanset at landsretten i overensstemmelse med indstævnte, Knud- Aage Hansens, forklaring lægger til grund, at Knud-Aage Hansen – da han satte ejendommen til salg - oplyste ejendomsmæglerfirmaet om ejendommens afløbsforhold og om baggrunden for den ekstra tank, findes Knud-Aage Hansen over for appellanterne at hæfte for, at de oplysninger, som han gav til ejendomsmægleren, ikke af denne blev videregivet til appellanterne. Knud-Aage Hansen er på dette grundlag erstatningsansvarlig over for appellanterne.”

Landsretten statuerede altså en *aktiv* identifikation mellem S og E, hvortil S blev erstatningsansvarlig overfor K i det indbyrdes forhold, på trods af, at S havde godtgjort, at denne havde informeret sin ejendomsmægler om de mangelfulde forhold.

I relation til det overordnede tema - hvorvidt parternes status som enten forbruger eller erhvervsdrivende spiller en rolle i henhold til identifikationsspøgsmaal - så virker afgørelsen ikke umiddelbart repræsentativ i forhold til undersøgelsen om partstatus, i og med at begge parter kunne karakteriseres som værende forbrugere. Alligevel bør det holdes for øje, at sælger blev ansvarlig på grund af sin ejendomsmæglers fejl og at det i denne forbindelse ikke er utænkeligt, at der kunne opstå et juridisk efterspil imellem sælger og dennes ejendomsmægler, formegentligt med indblanding af ejendomsmæglerens eventuelle ansvarsforsikring. Selvom intet fremgår direkte, så muliggør konstellationen, at erstatningskravet i sidste ende kan omdirigeres til en stærk, professionel part, som havde bedre forudsætninger for at bære erstatningskravet.

U 1986.813 V (*En ejendom solgt på tvangsauktion var behæftet med en brandforsikringsrestance, som ikke kunne rummes indenfor det opgivne størsteløb for omkostninger udenfor budsummen. Beløbet angik 14.899kr., som K ønskede erstatning for. Rekvirenten blev pålagt at erstatte beløbet, grundet en aktiv identifikation mellem denne og vedkommende ejendomsmægler. Både køber og sælger var erhvervsdrivende.*)

U 2004.1530 H, (*En køber af fast ejendom blev bevidst om, at ejendommen var behæftet med flere forskellige revner og var uegnet til at drive erhverv, selvom dette havde været en*

*individuel forudsætning for K ved aftaleindgåelse. K nedlagde påstand om ophævelse og subsidiært erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Grundet passiv identifikation mellem køber og dennes advokat bortfaldt **alle** mangelsbeføjelser. Både køber og sælger var erhvervsdrivende).*

U 2008.2018 V (En køber af en landbrugsejendom blev efter erhvervelsen opmærksom på, at det dyrkbare areal næsten var 10 hektarer mindre, end hvad salgsopstillingen og købsaftalen foreskrev. S og ejendomsmægleren blev solidarisk erstatningsansvarlige overfor K. Både køber og sælger var erhvervsdrivende).

TBB 2009.288 V (En andelsboligforening erhvervede en ejendom under opførsel. Der var tale om en finansieret handel, hvor det var aftalt, at for sent erlagt købesum skulle forrentes med diskontoen plus 5 %. Køber blev forsinket med betalingen, hvilket kunne tilregnes sælgerens forhold. Passiv identifikation mellem sælger og dennes advokat statueret. Både køber og sælger var erhvervsdrivende.)

TBB 2010.303 V, (To købere erhvervede en byggegrund af et ejendomsselskab. Det viste sig efterfølgende, at grundens bund var så blød, at det ville koste det samme som grundens købspris at få jordbundsforholdene udbedret, så matriklen kunne anvendes til bebyggelse. Aktiv identifikation blev statueret mellem S og ejendomsmægleren, således at K's ophævelse af handlen blev fundet berettiget. Køber var forbruger, sælger var erhvervsdrivende).

Ovenstående afgørelser repræsenterer modsætningsvist situationer, hvor identifikation statueres til skade for en *erhvervsdrivende*.

Illustrativt fremhæves **TBB 2009.288 V** som omhandlede den situation, hvor en andelsboligforening (A) erhvervede en ejendom under opførelse af en sælger (S), som handlede indenfor sit erhverv vedrørende opførelse og afhændelse af ejendomme. Købsaftalen omfattede en aftalt finansiering vedrørende 80 % af købesummen, med en klausul om, at for sen erlagt købesum skulle forrentes med diskontoen plus 5 % fra overtagelsesdagen. Det fulgte endvidere af kontrahenternes aftale, at sælgers advokat (B) skulle sørge for den videre ekspedition af lånet, hvilket dog resulterede i en forsinkelse. B påstod, at A ved at have valgt en alternativ låntype havde transformeret handlen fra værende en finansieret handel til en kontanthandel, hvortil B og S krævede, at der skulle

ske forrentning efter købsaftalens vilkår. S anlagde i denne forbindelse en sag mod A, som i respons hertil påstod, at der burde statueres identifikation mellem B og S, da B som advokat havde haft ansvaret for at berigtige handlen og for at hjemtage lånet på kreditforeningens vilkår:

”Der må i det hele statueres identifikation mellem sagsøger og sagsøgers advokat som den, der berigtigede lånesagen.”

Byretten tog indirekte stilling til identifikationsspørgsmålet og fremførte følgende:

”Lånet skulle hjemtages af sagsøgte, men det må lægges til grund, at sagsøgers advokat stod for ekspedition af lånesagen, og provenuet skulle afregnes til ham. Han var således også bekendt med, hvilke dokumenter og øvrige forudsætninger der skulle være opfyldt, for at lånet kunne udbetales, hvorimod det ikke er bevist, at sagsøgte var bekendt med dokumentet med kreditforeningens forudsætninger for udbetaling af lånet. Alligevel fremsendte advokaten pantebrevet og anmodede om udbetaling af lånet uden at vedlægge brandforsikringspolice og ibrugtagningstilladelse. Dette medførte en yderligere forsinkelse af udbetalingen, idet det må antages, at policen og indeståelsen vedrørende ibrugtagningstilladelsen kunne have været fremskaffet og fremsendt til kreditforeningen sammen med pantebrevet. Retten finder, at sagsøger, der gentagne gange havde udskudt overtagelsen, må bære den rentemæssige konsekvens af denne yderligere forsinkelse, således at sagsøgte for tiden efter 10. juni 2007, hvor lånet skønnes at kunne have været afregnet, alene skal betale rente svarende til pantebrevsrenten.”

Det kan udledes af ovenstående, at byretten her vælger at statuere *passiv* identifikation mellem S og B, da S' krav mod A reduceres til pantebrevsrenten, fordi B var bekendt med en række forudsætninger i henhold til hjemtagelse af lånet, hvilket A ikke var. Det kommer således S til skade i den indbyrdes tvist mod A, at B havde handlet uagtsomt i relation til berigtigelsen af handlen.

Efterfølgende valgte A at anke dommen, da denne ønskede frifindelse i henhold til pantebrevsrenterne også, hvilket resulterede i medhold fra landsrettens side. Landsretten tog i denne forbindelse ikke direkte stilling til identifikationsspørgsmålet, men de anfægtede dog heller ikke den statuerede, passive identifikation mellem S og B.

I henhold til denne tematisering og parternes status, kan det udledes, at der på begge sider er tale om professionelle parter, hvoraf den ene dog var repræsenteret af en advokat, som blev tildelt en del beføjelser i forbindelse med ejendomshandlen.

Sammenfattende: Overordnet set, så kan det deduceres af ovenstående, at det ikke med sikkerhed kan afvises, at parternes status som enten forbruger eller erhvervsdrivende i ejendomshandlen kan spille en rolle i henhold til enten afvisning eller statuering af identifikation i ejendomshandlen. De omtalte domme i hele dette afsnit, gemmer hver på en fortælling om, hvorledes de forskellige rammer, der har været om identifikationsspørgsmålene kan se ud, og hvorledes dommernes juridiske argumentationer kan variere. Fællestrækkene ved disse argumentationer i relation til den overordnede tematisering begrundes blandt andet med, at det ikke umiddelbart har været muligt at fremskaffe *trykte* domme, hvor det kommer en forbruger til skade, at der enten statures eller afvises identifikation overfor denne part, hvis forbrugers medkontrahent er erhvervsdrivende.

II.2 DET OFFENTLIGE SOM PART

Som nævnt under delkonklusionen i ovenstående tema vedrørende parternes status som enten forbruger eller erhvervsdrivende i ejendomshandlen, har det vist sig at være en udfordring at fremskaffe afgørelser, hvor domstolene i tvister mellem på den ene side en forbruger og på den anden side en erhvervsdrivende, vælger at statuere eller afvise identifikation til *skade* for forbrugeren. Sådan forholder det sig ikke helt, når det kommer til tvister mellem forbrugere og offentlige parter. Materialet er sparsomt, men det materiale der kan fremskaffes i trykt tilstand, peger i samme retning. Dette kandidatspeciale vil derfor undersøge, om det kan udledes, at det spiller en rolle i henhold til dommernes stillingtagen vedrørende identifikationsspørgsmål, hvorvidt den ene part repræsenterer offentligheden.

U 1972.467 Ø, (*En køber som var forbruger, erhvervede et grundareal, hvortil han ønskede at udstykke matriklen i to og sælge den ene matrikel fra. Det viste sig dog, at der var tinglyst en servitut på grunden der statuerede, at den pågældende matrikel ikke kunne udstykkes yderligere. Køber lagde i den forbindelse sag an mod den ansvarlige tinglysningsdommer*).

U 1980.973 Ø, (*En kommune sagsøgte en grundejer, der var forbruger og som ikke ville betale vejafgift. Den oprindelige køber K1, var bekendt med, at der vil blive opkrævet vejafgift på et tidspunkt, men grundet en fejlbetonet skrivelse fra kommunen, undlod K1's advokat at nævne noget herom i den efterfølgende købsaftale. K1 måtte tåle identifikation*

med sin advokat, og da K2 ikke kunne opnå bedre ret end K1 ville have haft, blev K2 dømt til at betale vejfgiften).

U 1999.412 H, (Køber af en fast ejendom, som havde status af forbruger, fik udstedt et skøde, tinglyst med præjudicerende retsanmærkninger, grundet fejl fra tinglysningskontorets side. S' panthaver krævede 43.000kr. af K, for at aflyse af pantet. Passiv identifikation mellem K og dennes advokat bevirkede i et bortfald af erstatningskravet.)

FED 2012.38 Ø, (En køber, som havde status af forbruger, erhvervede en grund af Frederikssund kommune med henblik på jagtudøvelse. Det viste sig efterfølgende, at grunden var forurenede i sådan et omfang, at ingen penge – eller realkreditinstitutter vil finansiere købet. Køber ophævede derfor handlen, hvorefter vedkommende erhvervede ejendommen igen til en lavere pris. Passiv identifikation mellem kommune og ejendomsmægler afvist).

Ovenstående afgørelser er alle eksempler på juridiske tvister mellem på den ene side en offentlig part og på den anden side en forbruger. To af afgørelserne, U 1972.467 Ø og U 1999.412 H, omhandler en tvist mellem en forbruger og en tinglysningsdommer og de resterende to afgørelser, U 1980.973 Ø og FED 2012.38 Ø, omhandler en tvist mellem en forbruger og en kommune. Fælles for afgørelserne er, at identifikation enten statueres eller afvises til *skade* for forbrugeren, selvom dette ellers ikke er en konstellation, der hyppigt kan observeres i domstolsafgørelser vedrørende netop identifikationsspørgsmål, i relation til handel med fast ejendom.

Til illustration vælges fremhævet **U 1999.412 H**, som omhandlede den situation, at to ejere af fast ejendom (A og B) indgik en aftale om mageskifte. B overtog i denne egenskab A's ejendom, hvorpå der var tinglyst et pantebrev beløbende til 1 million kroner, hvilket var pantsat til en sparekasse (S). B modtog i forbindelse med handlen et skøde, der var tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. B videresolgte efterfølgende ejendommen til C, hvortil det nye skøde blev returneret med en anmærkning vedrørende S' pant i ejendommen, der tilsyneladende ikke var blevet overflyttet korrekt i forbindelse med mageskiftet. S betingede afløsningen af, at C skulle betale 43.000 kroner. I den forbindelse valgte C at lægge sag an mod tinglysningsdommeren (T), der havde begået en fejl i forbindelse med overførslen af pantebrevet. T fremførte i respons blandt andet følgende:

”Endvidere bør kravet mod sagsøgte bortfalde eller reduceres som følge af egen skyld, idet sagsøgeren må identificeres med sin advokat. Advokaten burde, som repræsentant for sagsøgeren, inden overdragelsen af ejendommen Vegavej 18 til sagsøgeren have kontrolleret tingbogens udvisende for at sikre, at der ikke var tinglyst præjudicerende rettigheder.”

T’s påstand indebærer altså et ønske om, at der skal statueres en *passiv* identifikation mellem C og dennes advokat (E), som havde ansvaret for at berigtige ejendomshandlen mellem B og C. Landsrettens resultat indeholder i denne forbindelse en direkte stillingtagen til identifikationsspørgsmålet:

”Det må lægges til grund, at advokat Pia Egsgaard ved sin fuldmægtig Jens Egsgaard efter aftale med sagsøgeren berigtigede handlen på dennes vegne. Med hensyn til spørgsmålet om egen skyld må sagsøgeren derfor sidestilles med advokaten.”

...

”Ved at berigtige overdragelsen af ejendommen til sagsøgeren som sket uden at efterse tingbogen findes advokaten at have begået en fejl, der efter det oplyste må betegnes som udslag af grov uagtsomhed. Der er herved også lagt vægt på, at købesummen efter skødet skulle afregnes direkte mellem køber og sælger. Hvis advokaten havde foretaget de foranstaltninger, der således - også uanset en fejl ved tinglysningspåtegningen af sælgers skøde - fremstod som nødvendige, kunne et tab som det påståede være afværget. Der findes på den baggrund at være udvist en sådan grad af egen skyld, at et erstatningskrav mod tinglysningsdommeren bør bortfalde.”

Landsrettens afgørelse er så vidtgående, at det bevirker i ikke blot en reduktion af C’s erstatningskrav, men et decideret bortfald heraf, selvom T havde begået klare fejl i forbindelse med tinglysningsproceduren.

Afgørelsen må vurderes at være af principiel karakter, i og med at Procesbevillingsnævnet valgte at indrømme C mulighed for at anke afgørelsen til Højesteret. Højesteret tog i denne forbindelse også direkte stilling til identifikationsspørgsmålet og begrundede deres afgørelse med følgende:

”Advokat Pia Egsgaard ved fuldmægtig Jens Egsgaard blev anmodet om på begge parter vegne at berigtige Bente Piilgaards salg af ejendommen Vegavej 18 til Pia Johannesen. Ved vurderingen af, om advokaten ved sin udførelse af hvervet har begået fejl, og om en sådan fejl er udtryk for en egen skyld, der bevirker bortfald eller nedsættelse af erstatningskrav efter tinglysningsloven, er det uden betydning, at parterne havde indgået handelsaftalen inden henvendelsen til advokaten. Højesteret tiltræder derfor, at Pia Johannesen ved spørgsmålet om egen skyld i relation til erstatningskravet mod tinglysningsdommeren må stilles, som om en fejl fra advokatens side er begået af hende selv.”

...

"Det må derfor antages, at det påståede tab kunne være undgået, hvis advokaten havde undersøgt tingbogen. Højesteret tiltræder på denne baggrund, at advokaten har udvist grov uagtsomhed, og at der ikke er tillagt Pia Johannesen erstatning."

Højesteret vælger i denne afgørelse ikke blot at stadfæste landsrettens dom med den begrundelse, at omstændighederne ikke kan føre til andet resultat, men vælger selvstændigt at udtale sig om identifikationsspørgsmålet, hvilket får det samme udfald som i den tidligere instans. Dette er en byrdefuld foranstaltning for forbrugeren, da det indebærer et decideret bortfald af hendes erstatningskrav, som følge af advokatens culpøse handling.

Foruden ovennævnte dom, vil også afgørelsen, U 1980.973 Ø, blive anvendt til illustrativt formål. Afgørelsen omhandlede den situation, hvor en oprindelig, erhvervsdrivende køber (K1) erhvervede en grund af en kommune (T), med hjælp fra sin advokat (A), hvorefter K1 opførte et parcelhus. K1 videresolgte herefter ejendommen til det næste køberled (K2), som ikke var erhvervsdrivende, endnu engang med bistand fra A. I forbindelse med berigtigelsen af handlen, henvendte A sig til T, da denne ønskede alle forhold vedrørende matriklen oplyst, herunder oplysninger om eventuel vejjæld, hvilket A var opmærksom på, da dette var fremgået af slutsedlen i relation til den oprindelige handel mellem K1 og T. T meldte tilbage, at de ikke var bekendte med, at der ville blive pålagt nogen form for vejjæld og dette tog A til følge. Det viste sig dog efterfølgende, at K2 blev opkrævet en omfattende vejjæld på trods heraf. K2 nægtede at betale dette og T valgte herefter at lægge sag an mod K2. Byretten nåede frem til, at alle burde kunne støtte ret på de informationer, de modtager direkte fra en kommune, hvortil der ikke var noget at bebrejde advokaten, som havde ydet juridisk bistand til K1 og K2. Dette modificeres dog af landsretten, der udtaler følgende:

"Ved modtagelse af appellants skrivelse af 24. marts 1977 burde køberen og dennes advokat herefter have indset, at skrivelsens oplysning om, at kommunen ikke havde kendskab til eventuelle anlægsarbejder, der ville berøre ejendommen økonomisk, var fejlagtig. Dette burde have givet dem anledning til nærmere undersøgelse af de i slutsedlen nævnte kendelser i stedet for blot at gentage slutsedlens oplysninger derom i skøderne til A/S Elementhus Mockfjard og senere til indstævnte."

Landsrettens begrundelse er et udtryk for, at der statueres *aktiv* identifikation mellem K2 og A, da K2 bliver ansvarlig i henhold til betalingen af vejafgiften, fordi A har forsømt at gennemskue, at kommunens udtalelse var fejlagtig. A's culpøse adfærd i denne relation, er altså en af de direkte årsager til, at K2 pålægges et ansvar overfor T. Endvidere indgik det

også som element, at K2 var indtrådt i sin aftalekontrahent, K1's sted, og at K1 havde handlet som erhvervsdrivende. Ifølge Gældslovens § 27, var det derfor ikke muligt for K2 at opnå en bedre ret end K1 ville have haft.

Ovenstående analyse af både de to illustrative domme samt de øvrigt nævnte, kan være medvirkende til at give en indikation af, at det ikke kan afvises direkte, at det kan have betydning for domstolens retlige argumentation i henhold til at statuere eller afvise identifikation, at den ene af parterne repræsenterer det offentlige. Hvor identifikationsspørgsmålet behandles underliggende og subsidiært i relation til afgørelserne vedrørende kommunerne som part, så fremstilles domstolens holdninger vedrørende problematikken klart og tydeligt, i relation til de to afgørelser, der omhandler tinglysningsdommernes ansvar.

Hvis **U 1999.412 H** eksempelvis sammenholdes med en lignende problematik i **U 1998.1012 Ø**, som tidligere behandlet under den første tematisering, så fremføres der her en lempelig og mere skånsom indstilling til advokatens ansvar, når det kommer til opfølgning af tingbogen. Som anført tidligere, udtalte landsretten i sidstnævnte dom, at på grund af ejendomsmæglerens klare fejl, så kunne selv ikke advokatens forhold – det at vedkommende ikke havde eftersat tingbogen – bevirke i så meget som en reduktion af erstatningskravet, modsat Højesteretsdommen fra 1999, hvor det blev udtalt, at det at advokaten ikke havde eftersat tingbogen måtte sidestilles med grov uagtsomhed, der ikke kunne resultere i andet udfald end et decideret bortfald af hele sagsøgers erstatningskrav, uagtet at denne havde forbrugerstatus. Dette synes interessant, da et af de divergerende elementer heri udgør selve partstatusen.

Sammenfattende: Det skal til stadighed anføres, at der trods alt kun er tale om et fåtal af afgørelser, hvilket fremmaner visse usikkerheder i relation til fremstillingen af en endelig konklusion herom. Dette speciales undersøgelse af denne tematisering, under de selektive rammer, som angår identifikationsspørgsmål i ejendomshandlen, resulterer på baggrund af analysen i en vurdering af, at det ikke kan afvises, at det har en betydning i relation til domstolens retlige argumentation vedrørende identifikation, hvorvidt en af parterne repræsenterer offentligheden, men at intet heller kan konkluderes med sikkerhed.

II.3 RÅDGIVERE MED EN ANSVARSFORSIKRING

I umiddelbar tilknytning til den første tematisering, og i relation til dette kandidatspeciales ønske om at kunne fremstille en fyldestgørende besvarelse af problemformuleringen, vil det næste spørgsmål, der ønskes besvaret angå, om det spiller en rolle i relation til domstolenes afgørelser vedrørende identifikationsspørgsmål, at en ansvarspådragende rådgiver har tegnet en ansvarsforsikring.

Det interessante ved denne undersøgelse er, at forsikringsretten beror på en spredning af risici, hvortil en forsikringstager får mulighed for at sikre sig mod eksempelvis erstatningskrav rejst af en tredjemand, som følge af forsikringstagerens ansvarspådragende handling. Dette vurderes at være relevant i forhold til dette kandidatspeciales fokusområde, da det ikke er utænkeligt, at der kunne være større tilbøjelighed til, fra domstolenes side, at statuere identifikation til skade for en part, der bliver repræsenteret af en ansvarsforsikret rådgiver. Det indbyrdes forhold mellem de stridende parter vil i dette tilfælde ikke være helt så byrdefuldt, hvis erstatningsudgifterne kunne afholdes af et forsikringsselskab. Det skal endvidere anføres, at nogle rådgivere er pålagt at tegne en lovpligtig ansvarsforsikring, eksempelvis advokater, revisorer, ejendomsmæglere og landinspektører. Visse øvrige rådgivere, der naturligt lader sig repræsentere i forbindelse med ejendomshandlen, såsom diverse byggesagkyndige, er ganske vidst ikke fra lovens side af pålagt at tegne en ansvarsforsikring, men ofte kan det observeres i praksis, at dette vil indgå som en naturlig foranstaltning i forbindelse med deres professionsdrift alligevel, af hensyn til risikoen for, at de kan blive pålagt et omfattende erstatningskrav i forbindelse med deres erhverv.

U 1960.41 H, (*Sælger af fast ejendom havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at informere køber om en ekstraordinær, vedvarende rotteplage på ejendommen. Sælger fandtes dog ikke ansvarlig i henhold til en mangelfuld skorsten, da køber havde besigtiget skorstenen med en arkitekt. Passiv identifikation statueret imellem køber og arkitekten. Identifikationsspørgsmålet angik en arkitekt*).

U 1972.467 Ø, (*En køber erhvervede et grundareal, hvortil han ønskede at udstykke matriklen i to og sælge den ene matrikel fra. Det viste sig dog, at der var tinglyst en servitut på grunden der statuerede, at den pågældende matrikel ikke kunne udstykkes yderligere*).

Køber lagde i den forbindelse sag an mod den ansvarlige tinglysningsdommer. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler).

U 1980.973 Ø, (*En kommune sagsøgte en grundejer, som ikke ville betale vejafgift. Den oprindelige køber K1, var bekendt med, at der vil blive opkrævet vejafgift på et tidspunkt, men grundet en fejlbetonet skrivelse fra kommunen, undlod K1's advokat at nævne noget herom i den efterfølgende købsaftale. K1 måtte tåle identifikation med sin advokat, og da K2 ikke kunne opnå bedre ret end K1 ville have haft, blev K2 dømt til at betale vejafgiften. Identifikationsspørgsmålet angik en advokat).*

U 1986.813 V, (*En ejendom solgt på tvangsauktion var behæftet med en brandforsikringsrestance, som ikke kunne rummes indenfor det opgivne størsteløb for omkostninger udenfor budsummen. Beløbet angik 14.899kr., som K ønskede erstatning for. Rekvirenten blev pålagt at erstatte beløbet, grundet en aktiv identifikation mellem denne og vedkommende ejendomsmægler. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler).*

U 1990.381 H, (*Køber konstaterede at ejendommen var angrebet af svamp i sådan et omfang, at den var decideret ubeboelig. Passiv identifikation mellem køber og en af denne antaget arkitekt statueret indirekte, men identifikationen uvæsentlig på grund af manglens omfang. Identifikationsspørgsmålet angik en arkitekt).*

U 1991.170 H, H (*Køber erhvervede to matrikler med henblik på, at den ene skulle sælges som byggegrund. Sælger blev erstatningsansvarlig overfor køber, da det viste sig, at den ene grund ikke kunne anvendes til det ønskede formål, hvilket ejendomsmægleren var bekendt med. Aktiv identifikation statueret mellem sælger og ejendomsmægler. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler).*

U 1999.412 H, (*Køber af en fast ejendom fik udstedt et skøde, tinglyst med præjudicerende retsanmærkninger, grundet fejl fra tinglysningskontorets side. S' panthaver krævede 43.000kr. af K, for at aflyse af pantet. Passiv identifikation mellem K og dennes advokat bevirkede i et bortfald af erstatningskravet. Identifikationsspørgsmålet angik en advokat).*

U 2004.1530 H, (*En køber af fast ejendom blev bevidst om, at ejendommen var behæftet med flere forskellige revner og var uegnet til at drive erhverv, selvom dette havde været en individuel forudsætning for K ved aftaleindgåelse. K nedlagde påstand om ophævelse og subsidiært erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Grundet passiv identifikation mellem*

køber og dennes advokat bortfaldt **alle** mangelsbeføjelser. Identifikationsspørgsmålet angik en advokat).

U 2005.1086 Ø, (Sælger af fast ejendom oplyste sin ejendomsmægler om, at der på ejendommen var tale om mangelfulde afløbsforhold. Ejendomsmægleren undlod at videregive denne oplysning til køber, der efter indflytning konstaterede manglerne. Aktiv identifikation statueret mellem sælger og ejendomsmægler, således at sælger blev erstatningsansvarlig. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler).

U 2005.1885 V, (En ejendomsmægler undlod at fortælle køber af en ejendom om et tinglyst regionsplantillæg, der indebar anlæggelse af et transportcenter i umiddelbar nærhed til ejendommen. Aktiv identifikation mellem ejendomsmægler og sælger statueret i byretten, men forladt i landsretten, grundet at der ikke kunne konstateres en egentlig mangel. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler).

U 2008.2018 V (En køber af en landbrugsejendom blev efter erhvervelsen opmærksom på, at det dyrkbare areal næsten var 10 hektarer mindre, end hvad salgsoptionen og købsaftalen foreskrev. S og ejendomsmægleren blev solidarisk erstatningsansvarlige overfor K. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler)

TBB 2009.288 V, (En andelsboligforening erhvervede en ejendom under opførelse. Der var tale om en finansieret handel, hvor det var aftalt, at for sent erlagt købesum skulle forrentes med diskontoen plus 5 %. Køber blev forsinket med betalingen, hvilket kunne tilregnes sælgerens forhold. Passiv identifikation mellem sælger og dennes advokat statueret. Både køber og sælger var erhvervsdrivende. Identifikationsspørgsmålet angik en advokat).

TBB 2010.303 V (To købere erhvervede en byggegrund af et ejendomsselskab. Det viste sig efterfølgende, at grundens bund var så blød, at det ville koste det samme som grundens købspris at få jordbundsforholdene udbedret, så matriklen kunne anvendes til bebyggelse. Aktiv identifikation blev statueret mellem S og ejendomsmægleren, således at K's ophævelse af handlen blev fundet berettiget. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler).

Ovenstående afgørelser har alle det til fælles, at de omhandler situationer, hvor identifikation bliver statueret overfor en part, som repræsenteres af en ansvarspådragende

rådgiver, der efter loven enten var forpligtiget til at tegne en ansvarsforsikring eller med overvejende sandsynlighed var i besiddelse heraf.

U 1997.1681 H, (*Køber af fast ejendom ved kontanthandel kunne ikke påberåbe sig, at prioriteringsmulighederne ikke var som forventet. Passiv identifikation mellem sælger og ejendomsmægler afvist. Identifikationsspørgsmålet angik en ejendomsmægler*).

U 1998.380 Ø, (*Advokat erstatningsansvarlig for at tvangsauktionsopstilling ikke indeholdt oplysninger om, at to pantebreve var inkonvertible. Passiv identifikation mellem køber og dennes advokat afvist. Identifikationsspørgsmålet angik en advokat*).

U 2003.968 H, (*Køber af et sommerhus berettiget til at hæve købet grundet ugyldighed som følge af omgåelse af sommerhusloven. Aktiv identifikation mellem sælger og dennes advokat samt pengeinstitut indirekte afvist. Både køber og sælger var erhvervsdrivende. Identifikationsspørgsmålet angik en advokat og et pengeinstitut*).

FED 1998.818 Ø, (*Ejendomsmægler og advokat solidarisk ansvarlige for købers tab ved optagelse af et inkonvertibelt realkreditlån. Passiv identifikation mellem køber og advokat afvist. Identifikationsspørgsmålet angik advokat*).

FED 2000.1141 Ø, (*En ejendomsmægler og advokat blev solidarisk ansvarlige for købers tab ved optagelse af et inkonvertibelt realkreditlån. Passiv identifikation mellem køber og advokat afvist. Erstatningskrav dog forældet. Identifikationsspørgsmål angik advokat*).

FED 2000.2314 V, (*En ejendomsmægler ansvarlig for manglende rådgivning til udenlandske købere af en landbrugsejendom om, at realkreditlån var inkonvertible. Passiv identifikation mellem køber og dennes revisor afvist. Identifikationsspørgsmål angik revisor*).

FED 2008.292, (*Købers advokat frifundet for ansvar vedrørende en ejendomshandel, der blev gjort til genstand for en uberettiget ophævelse fra købers side. Passiv identifikation mellem sælger og mægler afvist. Identifikationsspørgsmålet angik ejendomsmægler*).

FED 2012.38 Ø, (*En køber, som havde status af forbruger, erhvervede en grund af Frederikssund kommune med henblik på jagtudøvelse. Det viser sig efterfølgende, at grunden var forurennet i sådan et omfang, at ingen penge – eller realkreditinstitutter vil finansiere købet. Køber ophævede derfor handlen, hvorefter vedkommende erhvervede*

ejendommen igen til en lavere pris. Passiv identifikation mellem kommune og ejendomsmægler afvist. Identifikationsspørgsmålet angik ejendomsmægler).

FED 2016.67 V, (En berigtigende advokat ansvarlig for ikke at oplyse køber af en ejendom om, at en brandforsikring ikke kunne bibeholdes. Passiv identifikation mellem køber og en af denne tidligere antaget advokat afvist. Identifikationsspørgsmål angik advokat).

I medfør af en paralleldragning til de tidligere oplistede afgørelser, der alle indebærer en afvisning af identifikation, under de samme rådgiver – og forsikringsforhold som nævnt ovenstående, synes det materiale, der danner dette speciales fundament, ikke at synliggøre et tydeligt paradigme. Det kan observeres, at i det materiale, det var muligt at fremskaffe indenfor området, så forefindes en mindre repræsentation af udfald, hvor det kommer en part til skade via statuering af identifikation, at denne var repræsenteret af en rådgiver med en sikker eller formodet ansvarsforsikring. Endvidere er én bestemt type rådgiver en anelse overrepræsenteret, i henhold til sager, hvor identifikation afvises, og hvor dette kommer den pågældende rådgiver til skade.

Umiddelbart indeholdt denne tematisering en tese om, at det kunne synes logisk, at rådgivere, der var underlagt kravet om at tegne en lovpligtig forsikring, formegentligt oftere ville blive fundet ansvarlig i erstatningsretligt øjemed, da deres evne til at bære omkostningerne herved vil være forøget. Alligevel er det ikke hverken advokater eller revisorer, der udgør denne overrepræsentation, men derimod ejendomsformidlere. Det kan i denne relation pointeres, at hensynene herved kunne være, at ejendomsformidlere i egenskab af deres profession om nogen har muligheden for at kalkulere med forskellige risici, da de handler indenfor deres erhverv og har et helt særligt indblik i ejendomshandler. Når det så viser sig, at en ejendomsmægler har handlet ansvarspådragende – også selvom den part, vedkommende repræsenterer er en svagere stillet forbruger – så kan der argumenteres for, at der stilles strengere og mere vidtgående krav til vedkommende, fordi der ikke blot er tale om en professionel rådgiver, som er omfattet af en forsikring, men også en professionel rådgiver, med et helt særligt kendskab til og indblik i selve handlen.

I henhold til denne undersøgelse, så er det afgørelsernes antal, der skal tjene det primære, illustrative formål i denne henseende, da kun en enkelt, nedenstående afgørelse bearbejder forsikringsspørgsmålet direkte. Den omtalte afgørelse demonstrerer, at forsikringsretlige elementer ikke er irrelevante i forhold til domstolenes afgørelse.

Den pågældende dom, der skal tjene det illustrative formål er **FED 2016.67 V**. Det er en nyere afgørelse, hvor identifikationsspørgsmål vedrørende handlen med fast ejendom indgår perifært, men dog stadig kan siges at udgøre et betydningsfuldt element.

Sagen omhandlede den situation, at et ejendomsselskab (E) erhvervede en ejendom på en tvangsauktion, hvortil advokataktieselskabet (X) forestod berigtigelsen. X blev i forbindelse med berigtigelsen opmærksom på, at den pågældende brandforsikring, der var tegnet på ejendommen, ikke kunne bibeholdes, hvilket ikke blev videreformidlet til køberen, E. Det mangelfulde forsikringsforhold kom derfor først til E's kundskab, da tre mindreårige (A, B og C) valgte at sætte ild til ejendommen, uden at tabet i medfør heraf kunne dækkes af forsikringen som ellers antaget. E lagde i forbindelse hermed sag an mod X, der i respons hertil påstod, at E's tidligere advokat ikke havde vejledt E behørigt om dennes tabsbegrænsningspligt, i relation til en retlig forfølgelse af de tre, direkte skadevoldere:

"Hvis advokaten har handlet ansvarspådragende, har advokatfirmaet gjort gældende, at ejendomsselskabet har forsømt sin tabsbegrænsningspligt ved ikke at forfølge et civilretligt krav mod B og C på trods af, at ejendomsselskabet blev opfordret hertil. Ejendomsselskabet må i den forbindelse tåle identifikation med sin tidligere advokat Knud Borup Jensen, der burde have været bevidst om denne mulighed, og have forfulgt den."

I relation til ovenstående udtalte byretten følgende:

"Der er ikke ført bevis for, at ejendomsselskabet har udvist egen skyld eller forsømt sin tabsbegrænsningspligt i et omfang, der kan begrunde en nedsættelse eller bortfald af erstatningen. Retten har herved navnlig lagt vægt på, at ejendomsselskabet ikke var eller burde være bekendt med, at ejendommen ikke var brandforsikret, da de havde grund til at stole på, at deres advokat havde ordnet forsikringsforholdene. Der er i relation til tabsbegrænsningspligten lagt vægt på, at ejendomselskabet har forsøgt at forfølge erstatningskravet under straffesagen mod A. Der er også lagt vægt på, at ejendomsselskabet med rette har vurderet, at et sagsanlæg mod skadevolderne på grund af deres alder og manglende forsikringer, ikke ville føre til noget."

Det kan derfor udledes, at byretten afviser den påståede, *passive* identifikation, og tillige benævner et relevant, forsikringsretligt element, der kan indikere et underliggende motiv. I og med at byretten udtrykker forståelse for, at forfølgelsen mod skadevolderne *med rette* ikke ville kunne medføre et frugtbart resultat, grundet brandstifternes unge alder og manglende tegning af en ansvarsforsikring, så kan der argumenteres for, at dette også

modsætningsvist kan tolkes som en billigelse af, at kravet så rettes mod X i stedet, da denne - grundet sin profession - var pålagt et lovkrav om at tegne en ansvarsforsikring.

E fik derfor medhold, hvortil X valgte at anke sagen til landsretten, med A, B og C som adciterede og med påstand om, at disse måtte friholde X for det krav, som denne var blevet pålagt i relationen til E.

Landsretten udtalte i denne forbindelse:

”A er dømt for at have forvoldt branden på ejendommen i forening med B og C. Kravet mod A, der var 15 år på gerningstidspunktet, ville derefter ikke have været dækket af en almindelig ansvarsforsikring, uanset om han havde haft en sådan forsikring. B og C, der begge var 14 år på tidspunktet for branden, har under sagen erklæret, at deres forhold i forsikringsmæssig henseende skal bedømmes på samme måde som A, og at ingen af dem derfor var eller kunne være dækket af en almindelig ansvarsforsikring. GF Forsikring har desuden tilkendegivet, at sagen ikke kan behandles under den ansvarsforsikring, som var tegnet for C's familie på tidspunktet for branden. Landsretten lægger til grund, at advokat D's ansvarspådragende fejl var dækket af en advokatansvarsforsikring.”

Det fremgår tydeligt af landsrettens begrundelse, at det forhold, at D – den berigtigende advokat, der havde handlet på vegne af X – var i besiddelse af en ansvarsforsikring og at skadevolderne ikke var, er indgået i domstolens bedømmelse af sagen.

Sammenfattende: Set i en overordnet kontekst i relation til identifikationsspørgsmålet, så blev identifikationen til skade for den part, der ikke var pålagt at tegne en lovpligtig ansvarsforsikring *ikke* statueret, hvilket kunne være influeret af de forsikringsretlige forhold, der florerede under den pågældende sag. Umiddelbart – og stadig set i lyset af den specifikke relation, der omhandler identifikationsspørgsmål i handler med fast ejendom – synes der ikke at tegne sig et tydeligt mønster, der kan understøtte undersøgelsestenen under dette tema, men det kan heller ikke afvises, at forsikringselementer kan spille en rolle, givet de konkrete omstændigheder, der gør sig gældende i en sag.

II.4 IDENTIFIKATION CONTRA SOLIDARISK ANSVAR

Det næste moment, som dette speciale ønsker at belyse i relation til den overordnede problemstilling er, hvorvidt domstolenes tilbøjelighed til at statuere eller afvise identifikation påvirkes af, om der er mulighed for at statuere et solidarisk ansvar mellem en aftalekontrahent og en af denne antaget, skadevoldende rådgiver, i stedet for at statuere identifikation.

Refleksionen udspringer af, at det solidariske ansvar er særligt nært forbundet til identifikationsproblematikkerne og at det kan være besværligt at skelne imellem henholdsvis den aktive identifikation og det solidariske ansvar i praksis. Hvornår kan parten og dennes rådgiver siges at have handlet lige uagtsomt? Og hvis der statueres aktiv identifikation, vil det så ikke altid kunne begrunde et solidarisk ansvar også? Disse spørgsmål udgør blot en del af den samlede mosaik af refleksioner, der fremmanes naturligt af sondringen.

Begrundelsen for at statuere et solidarisk ansvar frem for at statuere aktiv identifikation, kan måske findes i det hensyn, at den skadelidte part således får mulighed for at sprede sit krav til to særskilte parter, der begge forpligtiges til at bære erstatningsansvaret. Hvis skadelidte udelukkende retter sit krav mod en enkelt part i den indbyrdes relation, eksempelvis et krav fra køber mod sælger, og det efterfølgende viser sig at sælger er insolvent, vil det ikke være muligt for køberen at kræve sit tab dækket hos sælgers ansvarspådragende rådgiver. Statueres der tværtimod et solidarisk ansvar, vil køber kunne rette kravet mod den stærke part – rådgiveren – og få sit krav dækket her, hvorefter rådgiveren så må indtræde i det efterfølgende krav mod den insolvente sælger.

U 1986.813 V, (*En ejendom solgt på tvangsauktion var behæftet med en brandforsikringsrestance, som ikke kunne rummes indenfor det opgivne størsteløb for omkostninger udenfor budsummen. Beløbet angik 14.899kr., som K ønskede erstatning for. Rekvirenten blev pålagt at erstatte beløbet, grundet en aktiv identifikation mellem denne og vedkommende ejendomsmægler.*)

U 1998.1012 Ø, (*Sælgeransvar vedrørende et inkonvertibelt lån. Mægler pålagt at friholde sælger. Passiv identifikation mellem køber og dennes advokat afvist.*)

U 2008.2018 V (*En køber af en landbrugsejendom blev efter erhvervelsen opmærksom på, at det dyrkbare areal næsten var 10 hektarer mindre, end hvad salgsoptillingen og købsaftalen foreskrev. S og ejendomsmægleren blev solidarisk erstatningsansvarlige overfor K.*)

FED 1998.818, (*Ejendomsmægler og advokat solidarisk ansvarlige for købers tab ved optagelse af et inkonvertibelt realkreditlån. Passiv identifikation mellem køber og advokat afvist.*)

FED 2000.1141, (*En ejendomsmægler og en advokat solidarisk ansvarlige for købers tab ved optagelse af et inkonvertibelt realkreditlån. Passiv identifikation mellem køber og advokat afvist. Erstatningskrav dog forældet.*)

Ovenstående domme er alle eksempler på afgørelser, der bearbejder det solidariske ansvar i kontekst til identifikationssynspunkter.

U 1986.813 V omhandlede den situation, at en kreditforening (S) rekvirerede en tvangsauktion, hvorefter de solgte den pågældende ejendom til køberen (K). K fandt senere ud af, at ejendommen var behæftet med en brandforsikringsrestance, som ikke kunne rummes indenfor det opgivne størsteløb for omkostninger udenfor budsummen. Kreditforeningen gjorde gældende, at det var ejendomsmægleren (E), som havde haft ansvaret for at udarbejde salgsoptilling mv., der havde undladt at medtage denne oplysning. Desuagtet blev S alligevel ansvarlig i det indbyrdes forhold mellem denne og K, men fik i stedet indrømmet et regreskrav mod E. Der kan argumenteres for, at der er tale om en aktiv identifikation mellem S og E, som grænser til solidarisk ansvar.

Ejendomsmægleren blev indblandet i kravet, på sælgers foranledning, hvilket omtales i det nedenstående:

”Sagsøgte har efter sagsanlægget adciteret statsautoriseret ejendomsmægler Thom-Nielsen, der har udfærdiget salgsoptillingen, og påstået denne dømt som regrespligtig til at godtgøre sig, hvad han måtte blive dømt til at betale sagsøgeren.”

I denne relation havde køber anført følgende:

”Sagsøgeren har heroverfor anført blandt andet, at ansvaret hos både sagsøgte og adcitatus beror på en streng culpa-bedømmelse og på identifikationssynspunkter.”

Ovenstående påstand demonstrer i høj grad den kraftige relation, der kan observeres mellem identifikationsproblematikkerne og det solidariske ansvar, da sagsøger i princippet omtalte begge begreber. Sagsøger fremførte, at *ansvaret* burde pålægges *dem begge*, hvilket berører essensen af det solidariske ansvar, og begrundelsen for dette ansvar skulle således begrundes af henholdsvis den strenge culpa-bedømmelse samt identifikationssynspunkter.

Landsretten fremførte i relation hertil nedenstående:

”Det tiltrædes af de i dommen nævnte grunde, at undladelsen af at oplyse om forsikringsrestancen er anset for ansvarspådragende for indstævnte, Kreditforeningen Danmark, og at denne indstævnte har regres mod adcitatus, ejendomsmægler Thom-Nielsen. Det er ubestridt, at appellanten på tvangsauktionen kunne købe ejendommen for 1.250.000 kr., efter at det på første og anden auktion var blevet oplyst, at størsteløbet, der skulle betales udenfor budsummen, ikke kunne antages at overstige henholdsvis 37.000 kr. og 41.000 kr. Det yderligere beløb på 14.899 kr., som appellanten har måttet betale udenfor budsummen, findes under disse omstændigheder at måtte anses som et tab, der kan kræves erstattet af indstævnte, Kreditforeningen Danmark, med regres mod adcitatus, ejendomsmægler Thom-Nielsen.”

Afgørelsen er på mange måder et symbol på, hvor kompliceret det kan være at skulle skelne imellem den aktive identifikation og det solidariske ansvar, da det er besværligt at bedømme, hvorvidt den ene part skulle være mere ansvarlig end den anden. I præcist denne afgørelser tages der ikke direkte stilling til det solidariske ansvar, som det vil vise sig i de efterfølgende domme, men den tjener alligevel det formål, at den kan illustrere grænsedragningen mellem de to fænomener.

Afgørelsen U 1998.1012 Ø, som redegjort for tidligere, indeholder en mere aktiv stillingtagen til det solidariske ansvar.

Byretten anførte i denne forbindelse:

”Ved sagens afgørelse lægger retten til grund, at sagsøgte E i sin udformning af salgsmaterialet ikke, som han burde, har givet oplysninger om pantebrevets særlige indfrielsesvilkår. Da sagsøgeren herefter måtte gå ud fra, at det pågældende kreditforeningslån kunne indfries til kurs pari, og det må antages, at hun enten ikke ville have købt ejendommen eller ikke ville have købt til den aftalte pris, såfremt de korrekte oplysninger var givet, findes sagsøgte E's fejl at have forårsaget, at sagsøgeren har lidt et tab. For dette tab er som udgangspunkt begge sagsøgte ansvarlige, sagsøgte S som sælger på objektivet grundlag, sagsøgte E som følge af den udviste fejl. Da det imidlertid må lægges til grund, at tingsbogsattesten, der indeholdt oplysning om pantebrevets særlige indfrielsesvilkår, var vedlagt slutsedlen, er der ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå,

at sagsøgeren, der ved køkets indgåelse benyttede advokat, har været i utilregnelig uvidenhed om kravet, og dette må derfor i forhold til sagsøgte E anses for forældet efter § 1, nr. 5, i forældelsesloven af 1908.”

Byrettens afgørelse kan ses som et udtryk for, at både sælger og ejendomsmægler er erstatningsansvarlige overfor køber, men at der påhviler sælger et langt mere skærpet krav, end det er tilfældet for mægleren. Mægleren bliver gjort ansvarlig på baggrund af en udvist fejl, hvilket er udtryk for en almindelig culpabedømmelse, hvorimod sælger ansvarliggøres på baggrund af et objektivi ansvar, som er det strengeste ansvarsgrundlag i dansk ret, i og med at den ansvarlige part ikke behøver at have udvist nogen skyld. I relation til identifikationsproblematikkerne, så danner det også grundlag for at reflektere over den alvor, der er forbundet med begrebet. Statueret identifikation kan således vurderes at være en meget alvorlig og byrdefuld konstellation for den pågældende part.

I fortsættelse af afgørelsen, blev det solidariske ansvar stadfæstet af landsretten, som endvidere udtalte sig om den indbyrdes relation mellem sælger og mægler:

”I det indbyrdes forhold mellem S og EDC Gruppen tiltrædes det, at EDC Gruppen som den professionelle part må friholde S.”

...

”S og EDC Gruppen ved statsautoriseret ejendomsmægler E skal én for begge og begge for én til K betale 180.125 kr. med procesrente fra den 29. oktober 1993 og i sagsomkostninger for begge retter 40.000 kr.”

Landsretten valgte altså at fastholde det solidariske ansvar mellem sælger og ejendomsmægler i relation til køber, men i det indbyrdes forhold mellem sælger og dennes professionelle rådgiver, blev det vurderet, at ejendomsmægleren, i egenskab af sit erhverv og sin status, skulle friholde sælger for købers krav. Dette kunne indikere et bagvedlæggende hensyn, der gennemsyrrer både identifikationsproblematikken, men også det solidariske ansvar; nemlig det faktum, at det endelige erstatningskrav således får mulighed for at vandre til den stærkeste part, der vurderes bedst at kunne bære tyngden heraf.

En lignende sondring, der også illustrerer den nære tilknytning mellem begreberne er at finde i afgørelsen, **U 2008.2018 V**, som omhandlede den situation, at en køber (K) af et landbrug efter erhvervelsen blev opmærksom på, at det dyrkbare areal næsten var 10 hektarer mindre, end hvad salgsoptillingen og købsaftalen foreskrev. Der kan

argumenteres for både aktiv identifikation og solidarisk ansvar mellem sælger (S) og dennes ejendomsmægler (E).

K's påstand bestod blandt andet af følgende argumenter:

"De sagsøgte er solidarisk ansvarlige for, at det dyrkbare areal ikke er af den lovede størrelse. Der må ske identifikation af de sagsøgte, således at de begge er erstatningsansvarlige over for Anders K. Christiansen. Det kan lægges til grund, at den fejlagtige angivelse af arealet oprindeligt er foretaget af Landbrugsmæglerne I/S, men Ib Kibsdal har som sælger ved sin underskrift bekræftet og dermed tilsikret oplysningerne i købsaftalen om arealets størrelse. Landbrugsmæglerne I/S må i øvrigt tillige anses for erstatningsansvarlig over for Anders K. Christiansen efter reglerne om professionsansvar."

Det kan udledes af ovenstående, at det solidariske ansvar ønskes begrundet af identifikationssynspunkterne. Dette understreger i sin enkelthed, at de to begreber netop ikke er divergerende, men snarere bør betragtes symbiotisk.

Landsrettens resultat tog ikke direkte stilling til identifikationsspørgsmålet, men de fremførte en interessant begrundelse:

"Den forkerte arealangivelse i købsaftalen beror på en faglig fejl fra Landbrugsmæglerne I/S, og da Ib Kibsdal samtidig ved sin indgåelse af købsaftalen har tilsikret Anders K. Christiansen, at det dyrkbare areal udgjorde cirka 274 hektar, er Ib Kibsdal og Landbrugsmæglerne I/S solidarisk erstatningsansvarlige over for Anders K. Christiansen."

Det er tankevækkende, at S' ansvar alene beror på dennes indgåelse af købsaftalen – den købsaftale, vel at mærke – som var behæftet med fejl på grund af ejendomsmæglerens forsømmelse. Dette indikerer som før nævnt, at den part, der har antaget en ansvarspådragende rådgiver, bliver mødt med et mere skærpet ansvarsgrundlag, end hvad denne med rette ville kunne forvente. Det er endvidere nødvendigt at holde for øje, at skærpelsen for alvor træder i karakter, i relation til solidarisk ansvar, da forskellen på ansvarsgrundlaget mellem den professionelle rådgiver og parten bliver mere fremtrædende ved sammenligning.

De sidste to domme, der vil blive anvendt under denne analysedel er FED 1998.818 og FED 2000.1141.

FED 1998.818 Ø omhandlede den situation, at et køberpar (A&B) erhvervede en ejendom, som led i en finansieret handel. I forbindelse med handlen overtog de et obligationslån, hvortil de var blevet informeret om, at lånet kunne indfries på sædvanlige vilkår. Det viste

sig dog efterfølgende, at lånet var inkonvertibelt. A&B valgte i denne forbindelse at sagsøge ejendomsmægleren (C), der havde udfærdiget slutsedlen og den berigtigende advokat (D) in solidum. Identifikation mellem A&B og D blev afvist, men solidarisk ansvar mellem C og D blev statueret.

Identifikationsspørgsmålet blev rejst af C, der ønskede en nedsættelse eller et bortfald af A&B's erstatningskrav, som følge af D's ansvarspådragende adfærd. Spørgsmålet angik altså en *passiv* identifikation, der i sidste ende blev afvist af domstolen.

C og D gjorde følgende påstande gældende:

"C og D gjorde endvidere gældende, at der forelå egen skyld og manglende tabsbegrænsning fra sagsøgenes side. Endelig gjorde C gældende, at A og B måtte identificeres med deres advokat, D."

Landsrettens begrundelse indeholdt en afvisning af identifikationen, men en statuering af det solidariske ansvar:

"D modtog som berigtigende advokat slutsedlen og pantebrevet, hvorefter han uden at gøre sagsøgerne opmærksomme på uoverensstemmelserne udfærdigede endeligt skøde, hvori vilkåret om konvertibilitet ikke blev gentaget. Under disse omstændigheder findes de sagsøgte at have pådraget sig solidarisk erstatningsansvar. Der er efter det oplyste ikke grundlag for at fastslå, at sagsøgerne før februar 1994 havde kendskab til, at lånet var inkonvertibelt, eller iøvrigt havde anledning til at regne hermed. Der er ikke tilstrækkeligt grundlag for i forhold til C at identificere sagsøgerne med deres berigtigende advokat."

Det kan udledes, at begrundelsen for ikke at statuere identifikation, skal findes i relationen til ejendomsmægleren, hvilket kan foranledige visse spørgsmål om, hvordan forholdene så skulle have set ud, før at domstolene ville have fundet grundlaget tilstrækkeligt til at statuere identifikation. Måske er dette et udtryk for, at det netop ikke var muligt for domstolene at vurdere, om den ene part var mere skyldig end den anden, hvortil et solidarisk ansvar ville egne sig bedst som midlet til at nå målet.

FED 2000.1141 Ø, som udgør den sidste afgørelse, der vil danne belæg for den pågældende analyse, omhandlede en noget nær identisk situation som i afgørelsen fra 1998. A&B erhvervede et hus i en finansieret handel, hvortil de overtog et realkreditlån. Lånet viste sig dog sidenhen at være inkonvertibelt og A&B valgte i denne forbindelse at anlægge sag mod ejendomsmægleren (C) og den berigtigende advokat, (D). Passiv identifikation mellem A&B og D afvist. Solidarisk ansvar mellem C og D statueret, men mentes at være forældet, grundet købernes særlige forudsætninger.

I relation hertil fremførte den sagsøgte mægler, C, følgende:

”Sagsøgte 1), der ikke har villet bestride, at hun har foretaget en erstatningspådragende handling, har navnlig gjort gældende, at sagsøgerne, der havde særlig kendskab til realkreditområdet, ved slutsedlens underskrivelse var eller burde være vidende om, at lånet var inkonvertibelt. Det fremgik direkte af tingbogsattesten og sælgernes skøde. Sagsøgte 2)’s viden eller burde viden herom kan endvidere påberåbes over for sagsøgerne (identifikation).”

...

”C gjorde endvidere gældende, at der skulle ske identifikation mellem på den ene side A og B og på den anden side D i relation til, at sidstnævnte vidste eller burde have vidst, at lånet var inkonvertibelt.”

C’s påstand indeholder hovedsageligt identifikationssynspunkterne. Der er i denne relation tale om en *passiv* identifikation, i og med at C ønskede A&B’s erstatningskrav skulle nedsættes eller bortfalde, selvom C faktisk vedkendte sig en del af ansvaret. Hun begrundede dette med, at A&B begge var bankuddannede, hvortil de skulle identificeres med hende og med deres rådgiver, D.

Byretten udtalte sig derom således:

”Vedrørende det indbyrdes forhold mellem sagsøgte 1) og sagsøgte 2). Begge de sagsøgte har begået fejl i deres behandling af ejendomshandlen. Det må antages, at sagsøgte 1)’s fejl ikke havde fået konsekvenser, hvis sagsøgte 2) havde opfyldt sine pligter som berigtigende advokat, men fejlen kan efter sin karakter ikke undskyldes heraf. Sagsøgte 2) var i forbindelse med berigtigelsen i besiddelse af dokumenter, der klart viste, at kreditforeningslånet var inkonvertibelt, og havde som anført et selvstændigt rådgiveransvar i så henseende. Da der ikke er grundlag for at anse den enes fejl for større end den andens, vil ansvaret være at dele mellem dem med halvdelen til hver.”

Afgørelsen resulterede i et solidarisk ansvar fra byrettens side, hvortil de ikke valgte at tage selvstændigt stilling til identifikationsproblematikken. Dommens resultat blev efterfølgende tiltrådt af landsretsdommerne:

”Også efter bevisførelsen for landsretten tiltrædes det af de grunde, der er anført herom i den indankede dom, at statsautoriseret ejendomsmægler C og advokat D har handlet ansvarspådragende over for køberne af ejendommen, A og B, ligesom det tiltrædes, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for identifikation mellem køberne og deres berigtigende advokat. Landsretten kan videre tiltræde den indankede doms begrundelse for at dele ansvaret mellem ejendomsmægler og advokat med halvdelen til hver.”

Dommen illustrerer, at identifikationsproblematikkerne på sin vis er subsidiære, når det kommer til det solidariske ansvar. Fokuset fra den eventuelle identifikation blev afvist, på

baggrund af nogle meget vage og abstrakte betragtninger. Begge domstole henviser til, at der ikke er *tilstrækkeligt grundlag* til at statuere identifikationen, men efterlader således spørgsmålet om, hvilket grundlag, der ville have været tilstrækkeligt. Rent hypotetisk, kunne udfaldet måske have set anderledes ud, hvis *ikke* der var blevet nedlagt påstand om solidarisk ansvar.

Sammenfattende: Nærværende analyse havde til formål at belyse, hvorvidt domstolenes tilbøjelighed til at statuere eller afvise identifikation i handler med fast ejendom påvirkes af, om der er mulighed for at statuere et solidarisk ansvar i stedet. Overordnet set, så vil det være besværligt – og måske endda slet ikke muligt – at fremstille en generel betragtning vedrørende problematikken. Materialet er sparsomt, da der ikke forefindes mange trykte domme, som er korrelerende i henhold til dette speciales selektivt udvalgte arbejdsområde. Enkelte observationer kan dog fremhæves. Afgørelserne indikerer, at begreberne *er* tæt forbundne med hinanden, så hvor der er belæg for at foretage en tolkning af aktiv identifikation, bør det formegentligt overvejes, om tolkningen også – eller i stedet for – er et udtryk for et solidarisk ansvar. I relation til tolkning af passiv identifikation, så ses dette aspekt af identifikationen heller ikke at være uden relation til det solidariske ansvar, der når sidstnævnte statueres, synes at skubbe den passive identifikation i baggrunden.

Det kan derfor ikke afvises, at muligheden for at statuere solidarisk ansvar i sager vedrørende handel med fast ejendom, kan påvirke domstolenes interesse i at statuere eller afvise identifikation. Det er ikke uforståeligt, at dette valg synes attraktivt, da det indebærer visse fordelagtige elementer. Det solidariske ansvar indebærer både en udvidet sikkerhed i relation til skadelidte, som blot ønsker sit tab erstattet, men også i relation til skadevolderne, der får byrden delt imellem sig.

II.5 MANGLER VED FAST EJENDOM

Et fjerde moment, som dette kandidatspeciale ønsker at belyse og undersøge i relation til den overordnede problemformulering er, hvorvidt omfanget og karakteren af enten en faktisk eller retlig mangel i forbindelse med handel med fast ejendom, kan tillægges en betydning, i henhold til domstolenes retlige argumentation, når de skal vurdere identifikationsspørgsmål.

Analyseområdet findes hensigtsmæssig, da en omfattende del af tvister vedrørende fast ejendom, omhandler mangelproblematikker, hvortil den aftalte ydelse ikke kan siges at være kontraktmæssig. Det er essentielt indledningsvist at fremhæve, at alle mangler principielt er underlagt de samme retsregler. En sondring og vurdering af manglernes karakter og omfang, anvendes ikke direkte og utvetydigt. Alligevel konstituerer problematikken visse refleksioner, da der uomtvistet er forskel på, hvilken konsekvens en mangel medfører. Hvis der er tale om et forhold, der gør en ejendom decideret uanvendelig til formålet – eksempelvis til beboelse, grundet skimmelsvamp – findes det ikke fornuftsstridigt at hæfte sig ved, at dette er et mere byrdefuldt element for parterne, end hvis der er tale om en defekt havelåge, som skal udskiftes. I og med at identifikation også er en særdeles byrdefuld foranstaltning, så synes det berettiget at overveje, om der kunne være en forbindelse imellem domstolenes tilbøjelighed til at statuere identifikation, alt efter hvor omfattende en konsekvens den pågældende mangel kan siges at medføre.

Nedenstående afgørelser er alle eksempler på tvister vedrørende handel med fast ejendom, der indeholder både mangel – og identifikationsproblematikker, og hvor identifikation *statueres*.

U 1960.41 H (*Sælger ikke pålagt at erstatte en mangelfuld skorsten, da køber havde besigtiget denne med en arkitekt. Erstatningen blev anslået til 150kr. af en skønsmand, men bortfaldt som følge af den passive identifikation mellem arkitekt og køber.*)

U 1986.813 V (*En ejendom solgt på tvangsauktion var behæftet med en brandforsikringsrestance, som ikke kunne rummes indenfor det opgivne størstebeløb for omkostninger udenfor budsummen. Beløbet angik 14.899kr., som K ønskede erstattet. Rekvirenten blev pålagt at erstatte beløbet, grundet en aktiv identifikation mellem denne og vedkommende ejendomsmægler.*)

U 1991.170 H (*En køber erhvervede to matrikler med henblik på, at den ene skulle sælges som byggegrund. Sælger blev erstatningsansvarlig overfor køber, da det viste sig, at den ene grund ikke kunne anvendes til det ønskede formål, hvilket ejendomsmægleren var bekendt med. Aktiv identifikation statueret mellem sælger og ejendomsmægler).*

U 1999.412 H (*Køber af en fast ejendom fik udstedt et skøde, tinglyst med præjudicerende retsanmærkninger, grundet fejl fra tinglysningskontorets side. S' panthaver krævede 43.000kr. af K, for at aflyse af pantet. Passiv identifikation mellem K og dennes advokat bevirkede i et bortfald af erstatningskravet.)*

U 2004.1530 H (*En køber af fast ejendom blev bevidst om, at ejendommen var behæftet med flere forskellige revner og var uegnet til at drive erhverv, selvom dette havde været en individuel forudsætning for K ved aftaleindgåelse. K nedlagde påstand om ophævelse og subsidiært erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Grundet passiv identifikation mellem køber og dennes advokat bortfaldt **alle** mangelsbeføjelser).*

U 2005.1086 Ø (*Sælger af fast ejendom oplyste sin ejendomsmægler om, at der på ejendommen var tale om mangelfulde afløbsforhold. Ejendomsmægleren undlod at videregive denne oplysning til køber, der efter indflytning konstaterede manglerne. Aktiv identifikation statueret mellem sælger og ejendomsmægler, således at sælger blev erstatningsansvarlig).*

U 2005.1885 V (*En ejendomsmægler undlod at fortælle køber af en ejendom om et tinglyst regionsplantillæg, der indebar anlæggelse af et transportcenter i umiddelbar nærhed til ejendommen. Aktiv identifikation mellem ejendomsmægler og sælger statueret i byretten, men forladt i landsretten, grundet at der ikke kunne konstateres en egentlig mangel).*

U 2008.2018 V (*En køber af en landbrugsejendom blev efter erhvervelsen opmærksom på, at det dyrkbare areal næsten var 10 hektarer mindre, end hvad salgsopstillingen og købsaftalen foreskrev. S og ejendomsmægleren blev solidarisk erstatningsansvarlige overfor K.)*

TBB 2010.303 V (*To købere erhvervede en byggegrund af et ejendomsselskab. Det viste sig efterfølgende, at grundens bund var så blød, at det ville koste det samme som grundens købspris at få jordbundsforholdene udbedret, så matriklen kunne anvendes til bebyggelse.*

Aktiv identifikation blev statueret mellem S og ejendomsmægleren, således at K's ophævelse af handlen blev fundet berettiget.)

Til illustration af problematikkerne og deres gensidige relation, fremhæves afgørelserne, U 2005.1885 V (Regionplanstillæg om opførelse af en godsshunt) og TBB 2010.303 V (Ejendom behæftet med bløde jordbundsforhold).

U 2005.1885 V (Regionplanstillæg om opførelse af en godsshunt i baghaven) angik som tidligere beskrevet den situation, at et køberpar (K) efter erhvervelse af en ejendom med placering tæt på en jernbane, blev bevidste om, at der fandtes planer om vedtagelse af et regionsplantillæg, der omfattede opførelse af en godsbaneshunt i umiddelbar tilknytning til jernbanen. Dette var ikke en information, K havde modtaget af hverken sælger (S) eller ejendomsmægleren (E) i forbindelse med handlen. K påstod at opførelsen af godsbaneshunten ville medføre en øget støjbelastning om aftenen og at dette ville bevirke i en værdiforringelse af ejendommen på op imod 10 %. Det blev endvidere anført, at E måtte have været bekendt med planerne om tillægget og at S derfor måtte identificeres med E.

K fremførte i forbindelse hermed følgende:

”Det gøres herefter gældende, at sagsøger er berettiget til erstatning ved, at de sagsøgte vidste eller burde have vidst, at eventuel viden eller burde viden hos den medvirkende ejendomsmægler skal tilregnes/identificeres med dem, og at der forelå en regionsplan, hvor der er påtænkt placering af godsbanetransportcenter, stort set op til baghaven af den solgte ejendom. Det gøres således gældende, at det er uden betydning for tabet, at plan/planerne ikke er endeligt vedtaget, idet ejendommen allerede på nuværende tidspunkt som følge af de påtænkte planer er usælgelig/har tabt i værdi som følge af risikoen herfor.”

K's påstand angår en aktiv identifikation mellem S og E, da den manglende oplysning herom kan krediteres mægleren. Sælger har således ikke handlet ansvarspådragende i sig selv, men påstås alligevel at skulle hæfte.

Byretten tog stilling til problematikken i første instans og fremførte:

”Retten finder således, at der fra Homes side er handlet ansvarspådragende, når planerne ikke blev oplyst for en potentiel køber af ejendommen. Retten finder endvidere, at de sagsøgte, der har modtaget provenuet for salget, hæfter for det tab, som sagsøgerne derved har lidt.”

Byrettens afgørelse kan tolkes som et udtryk for, at en aktiv identifikation statueres. Med forrige analyseafsnit in mente, skal det nævnes, at der også kunne indgå hensynselementer vedrørende solidarisk ansvar, men netop i denne relation har K kun valgt at rette sit krav mod S og ikke E, som ej heller optræder som adciteret.

I forhold til mangelproblematikken, så anskueliggøres relationen mellem de to begreber tydeligt, når det kommer til landsrettens afgørelse. Sagen får nemlig et helt andet udfald, efter landsrettens prøvelse af tvisten.

Landsretten udtalte:

”Det lægges på baggrund af oplysningerne om ejendommens placering sammenholdt med oplysningerne i det materiale, der forelå som grundlag for amtets behandling af forslaget til regionsplantillæg, herunder bilag 5 til rapporten om en godsshunt samt støjanalyser fra november 2001, til grund, at ejendommen ikke er en af de 15 ejendomme, der vil blive belastet med støj over de vejledende grænseværdier ved en eventuel etablering af en dobbeltsporet godsshunt.”

...

”På denne baggrund finder landsretten, at udsigten til væsentlige ændringer i ejendommens støjforhold har været så uvis og fjerntliggende, at der - uanset indholdet af skønsmandens besvarelse - ikke foreligger en retligt relevant mangel ved ejendommen. De indstævnte kan derfor ikke gøre mangelsbeføjelser gældende mod appellanterne, hvis frifindelsepåstand landsretten tager til følge.”

Landsretten fandt således ikke, at der var tale om en retligt relevant mangel i det hele taget, hvortil alle misligholdelsesbeføjelser naturligt måtte bortfalde. Dette udhuler også identifikationsbetragtningerne, da disse ikke ville kunne stå alene, men udspringer af selve mangelproblematikken. Selvom byretten fandt, at der måtte ske aktiv identifikation mellem ejendomsmægleren og sælgeren, så overflødiggøres dette i landsretten i det øjeblik, at manglen vurderes ikke at være retligt relevant.

Selvom dette virker som en selvfølge, illustrerer det alligevel den nære relation, der kan observeres mellem identifikationsspørgsmål og mangler.

Afgørelsen, **TBB 2010.303 V** (Ejendom behæftet med bløde jordbundsforhold), omhandlede en anderledes situation, hvor relationen mellem identifikationsspørgsmål og mangelproblematikker også kom til udtryk.

Som tidligere beskrevet kortfattet, var der tale om et køberpar (K), der erhvervede en byggegrund af et ejendomsselskab. Et skødeudkast indeholdende en ansvarsfraskrivelsesklausul vedrørende grundens jordbundsforhold, blev fremsendt til K, der bemærkede visse småfejl, hvortil skødeudkastet blev sendt retur til revidering. I mellemtiden blev ejendomsmægleren (E) kontaktet af en nabogrundejer, der havde fået foretaget en jordbundsprøve, som viste moselignende forhold og blød jordbund. Naboen forklarede, at en forsvarlig bebyggelse på grundene ville kræve en ekstrafundering, der beløb sig til næsten det samme som selve grundens købesum. E undlod at fortælle K herom, og fremsendte i stedet det reviderede skødeudkast, som K valgte at underskrive. K blev efterfølgende opmærksom på grundens jordbundsforhold efter samtale med naboen, hvortil K valgte at hæve handlen og anlægge sag mod S, der påstået måtte tal identifikation med sin rådgiver, E.

K fremførte i denne forbindelse:

”Jane Midtgaard og Morten Kaae har til støtte for deres påstand gjort gældende, at det efter syns- og skønsmandens fastsættelse af ekstra udgifter til fundering på omkring 335.000 kr. må lægges til grund, at byggegrunden langt fra lever op til det forventede. I relation til sælgers pligt til at give relevant information må der statueres identifikation med både mægler og advokaten. Og efter Jesper Iversens forklaring står det klart, at mægleren i hvert fald den 8. maj 2006 kendte til de jordbundsundersøgelser, som var foretaget på nabogrunden. På daværende tidspunkt var der ikke indgået en endelig aftale om køb af byggegrunden. Ejendomsselskabet og dets rådgivere burde loyalt havde givet sagsøgerne som købere i en købsproces information om de nye oplysninger. Det er i den forbindelse en skærpende omstændighed, at sagsøgerne ikke var repræsenteret af advokat.”

Byrettens stillingtagen til tvisten indeholdt følgende argumentation:

”Efter de afgivne forklaringer lægger retten til grund, at den mægler, som ejendomsselskabet anvendte ved formidlingen af byggegrundene, i hvert fald den 8. maj 2006 blev bekendt med resultatet af den jordbundsundersøgelse som Jesper Riber Iversen havde fået foretaget på nabogrunden, Møgellosevej nr. 35. Det er ubestridt, at sagsøgerne ikke blev orienteret om undersøgelsen, uagtet at resultatet viste, at der på nabogrunden var fundet en skjult mose, og at prøveboringen mod nr. 33 viste det funderingsmæssige værste resultat.”

...

”Efter syns- og skønsmandens vurdering lægges til grund, at ekstraudgifterne til fundering af et byggeri på 180 m² i et plan på grunden Møgellosevej 33 vil udgøre omkring 330.000 kr. Såvel i forhold til købesummen som absolut er der tale om ekstraudgifter af en sådan størrelse, at byggegrunden lider af en væsentlig mangel.”

Byretten konkluderede, at der var tale om en væsentlig mangel grundet de omfattende ekstraudgifter, der var forbundet med den nødvendige fundering. Selvom det ikke fremgår direkte, så kan det udledes, at der var tale om en særdeles byrdefuld foranstaltning for K, hvortil udbedringsudgiften var noget nær den samme som selve købesummen. Hvis ikke identifikationssynspunkterne var blevet rejst – eller i det hele taget eksisterede – så ville det ikke have været muligt for K at gøre S ansvarlig i det indbyrdes forhold mellem dem, da S var i god tro vedrørende naboens jordbundsundersøgelse og tillige havde inkorporeret en ansvarsfraskrivelsesklausul i skødeudkastet. Identifikationen, som før nævnt, medfører en byrde for den part, identifikationen bliver statueret overfor, men der kan også argumenteres for, at den kan bevirke i en vis retfærdig udligning, der skaber ligevægt og stabilitet mellem aftalekontrahenterne, i hvert fald, når der er tale om særligt byrdefulde mangler.

Alle de oplyste, ovenstående afgørelser vedrører som sagt situationer, hvor identifikationen statueres i et eller andet omfang, og hensynet bag denne statuering og relationen til manglerne varierer alt efter sagernes konkrete indhold. Alligevel kan det ikke anfægtes, at de to begreber er nært beslægtede og influerer hinanden i både større og mindre omfang.

Det har også været muligt at fremskaffe et eksempel på en afgørelse, der bearbejder begge problematikker, men resulterer i en *afvisning* af identifikation. Denne afvisning sker dog i relation til spørgsmålet om passiv identifikation, hvilket bevirker i en positiv foranstaltning for den køber, der havde erhvervet en fast ejendom, som ikke var kontraktmæssig. Med dette taget i betragtning er der ikke så stor en forskel på de underliggende hensyn bag de forskellige afgørelser.

U 1990.381 H: En enlig køber (K) erhvervede en ejendom som ikke kunne forsikres mod svamp og insekter, angiveligt med den begrundelse, at huset var for gammelt. K antog efter rådgivning fra en advokat en arkitekt (A) til at efterse ejendommen. A bemærkede, at der kunne konstateres visse mindre skavanker vedrørende huset, men at ejendommens umiddelbare stand ikke kunne vurderes at være kritisk. Det viste sig dog efterfølgende, at huset var angrebet af svamp i sådan et omfang, at det var besluttet uegnet til beboelse, hvortil K valgte at hæve handlen. K valgte i denne forbindelse at anlægge sag mod S, med påstand om anerkendelse af den berettigede ophævelse samt frigivelse af deponeringen.

Østre Landsret og Højesteret var enige i, at K havde et vist kendskab til mangelfulde forhold vedrørende ejendommen, men grundet svampeangrebets omfattende størrelsesorden, faldt alle andre betragtninger i baggrunden.

Sagsøgte fremførte under sagsbehandlingen følgende:

”Sagsøgerne har gjort gældende, at ophævelsen af købet har været berettiget, da huset led af en væsentlig mangel, som, uanset der ikke har været foretaget syn og skøn, efter de tekniske oplysninger om svampeangrebets art og omfang må anses for utvivlsom. Sagsøgerne var naturligvis klar over, at huset trængte til istandsættelse, men det blev udbudt og solgt og købt til beboelse. Det viste sig, at det var uanvendeligt hertil. Det lå naturligvis helt udenfor sagsøgernes forudsætninger.”

Landsrettens afgørelse indeholder en underliggende stillingtagen til identifikationsproblematikken, hvilket fremgår af følgende:

”Efter bevisførelsen findes det godtgjort, at ejendommen var angrebet af svamp af en art og i et omfang, der gjorde den uanvendelig til beboelse. Efter det oplyste om parternes kendskab til ejendommens stand har sagsøgerne vel måttet være forberedt på nødvendigheden af reparations- og udbedringsarbejder, men ikke at ejendommen var totalskadet på grund af svampeangreb, som sagsøgte må bære risikoen for. Der gives derfor sagsøgerne medhold i de nedlagte påstande.”

Det følger indirekte, at landsretten konstaterer, at K har et vist kendskab til ejendommens tilstand som følge af arkitektens besigtigelse, hvilket kan tolkes som værende identifikationssynspunkter. Disse synspunkter forsvinder dog helt i relation til manglens omfang, hvilket understreger den kraftige affinitet mellem identifikationsproblematikken og mangelproblematikken.

Sammenfattende: Formålet med denne analysedel var at belyse, hvorvidt omfanget og karakteren af enten en faktisk eller retlig mangel i forbindelse med handel med fast ejendom, kan tillægges en betydning, i henhold til domstolenes retlige argumentation, når de skal vurdere identifikationsspørgsmål.

De anførte domme varierer naturligt i deres indhold, men fælles for alle ti er, at de indebærer reflekterende overvejelser vedrørende *både* identifikationssynspunkter samt mangelvurderinger. Det er i udgangspunktet svært at kunne opstille et klart og utvetydigt paradigme som kan siges at gælde universelt i alle afgørelser, men det kan ikke afvises, at identifikationsudfaldet hænger sammen med manglens omfang og karakter, da de to områder er tæt forbundne. Der kan argumenteres for, at det er en byrdefuld foranstaltning

for en part at blive pålagt identifikation med en ansvarspådragende rådgiver, hvilket taler for, at den pågældende forseelse og det pågældende tab, der udspringer af rådgiverens handling, skal overgå visse bagatelgrænser, førend statueringen heraf virker plausibel og hensigtsmæssig. Det findes på sin vis betænkeligt, hvis alle parter på grund af den mindste fejl fra dennes rådgivers side, kunne risikere at blive pålagt identifikationsbetragtninger.

Endvidere kan analysen af de pågældende domme bidrage til at kaste et lys over, at der måske finde visse ligheds – og balancehensyn gemt i identifikationsproblematikken. Som tidligere anført, kan identifikation – ud over at være en byrdefuld foranstaltning – også betragtes som en positiv residualløsning, der bevirker i en mere retfærdig og jævnbyrdig fordeling af risici og ansvar.

II.6 PARTERNES TILSIDESÆTTELSE AF PRÆKONTRAKTUELLE LOYALITETSFORPLIGTELSE

I umiddelbar tilknytning til ovenstående tematisering, vil dette kandidatspeciale endvidere afsøge, hvorvidt det kan siges at have betydning for domstolens valg om at statuere eller afvise identifikation, at en aftalekontrahent har tilsidesat sin prækontraktuelle loyalitetsforpligtelse overfor den anden part.

Sondringen synes hensigtsmæssig, da dansk ret indebærer en forestilling om, at aftalekontrahenter har visse loyale, prækontraktuelle forpligtelser overfor hinanden, hvilket også gør sig gældende i relation til handel med fast ejendom. Det formodes, at selvom parterne i udgangspunktet handler indenfor egne interesser, så skal den pågældende aftale stadig indgås på hæderlig vis og med respekt for modparten. Set i forhold til handel med fast ejendom, så har disse prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser stor betydning, når det kommer til mangelproblematikker. En tilsidesættelse af en prækontraktuel loyalitetsforpligtelse kan konstituere en mangel, hvorimod en sælger eller køber, der fuldt ud efterlever sin oplysnings – eller undersøgelsespligt, ikke vil kunne klandres på denne front, begrundet af, at en ejendom kan være i nok så dårlig stand, men stadig være kontraktmæssig, alt efter parternes aftale. Alene ovenstående findes relevant i henhold til identifikationsproblematikken, da identifikation på sin vis udhuler selve den bagvedliggende tankegang bag *parternes* forpligtelser i ejendomshandlen.

Dette underbygges af, at der findes eksempler på afgørelser, hvor en aftalekontrahent ganske loyalt beretter om relevante forhold vedrørende ejendommen til dennes rådgiver, eksempelvis en ejendomsmægler, men hvor ejendomsmægleren efterfølgende vælger *ikke* at videreformidle dette til modparten. De refleksioner der naturligt opstår i denne relation er blandt andet, hvilken udstrækning de prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser kan siges at være i besiddelse af. De observationer der kan udledes af praksis, peger hen imod, at de prækontraktuelle forpligtelser smitter af på en af parterne antaget, professionel rådgiver, således at denne, ikke blot i medfør af sit professionsansvar, men også i medfør af den biståede part, har visse forpligtelser overfor modparten i henhold til at handle loyalt.

Analysedelen omfatter ti afgørelser, der alle behandler identifikationssynspunkter og disse synspunkters relation til problematikker vedrørende parternes prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser.

U 1960.41 H, (*En sælger af fast ejendom havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at informere køber om en ekstraordinær, vedvarende rotteplage på ejendommen. Sælger fandtes dog ikke at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt i henhold til en mangelfuld skorsten, da køber havde besigtiget skorstenen med en arkitekt. Passiv identifikation statueret imellem køber og arkitekten.*)

U 1986.813 V, (*En ejendom solgt på tvangsauktion var behæftet med en brandforsikringsrestance, som ikke kunne rummes indenfor det opgivne størsteløb for omkostninger udenfor budsummen. Rekvirenten fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, grundet identifikation med ejendomsmægler.*)

U 1991.170 H, (*En køber erhvervede to matrikler med henblik på, at den ene skulle sælges som byggegrund, hvilket viste sig ikke at være muligt. Sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, grundet identifikation med ejendomsmægler. Køber havde ikke tilsidesat sin undersøgelsespligt, selvom vedkommende havde overladt handlens berigtigelse til en uprofessionel.*)

U 1997.1681 H, (*En køber af fast ejendom kunne ved en kontanthandel ikke påberåbe sig, at prioriteringsmulighederne ikke var som forventet. Sælger fandtes ikke at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, da begge parter var professionelle.*)

U 1998.380 Ø, (En advokat blev erstatningsansvarlig for, at en tvangsauktionsopstilling ikke indeholdt oplysninger om, at to pantebreve var inkonvertible. Sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, grundet identifikation med advokaten. Køber fandtes ikke at have tilsidesat sin skærpede undersøgelsespligt vedrørende køb af landbrugsejendom).

U 2004.1530 H, (En køber af fast ejendom blev bevidst om, at ejendommen var behæftet med flere forskellige revner og var uegnet til at drive erhverv, selvom dette havde været en individuel forudsætning for køber ved aftaleindgåelse. Køber fandtes at have tilsidesat sin udvidede undersøgelsespligt som professionel. Sælger fandtes ikke at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt).

U 2005.1086 Ø, (En sælger af fast ejendom oplyste sin ejendomsmægler om, at der på ejendommen var tale om mangelfulde afløbsforhold. Ejendomsmægleren undlod at videregive denne oplysning til køber, der efter indflytning konstaterede manglerne. Byretten: Køber fandtes at have tilsidesat sin undersøgelsespligt. Landsretten: Sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, grundet identifikation med ejendomsmægler).

U 2005.1885 V, (En ejendomsmægler undlod at fortælle køber af en ejendom om et tinglyst regionsplantillæg, der indebar anlæggelse af et transportcenter i umiddelbar nærhed til ejendommen. Byretten: Sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, grundet identifikation med ejendomsmægler).

U 2008.2018 V, (En køber af en landbrugsejendom blev efter erhvervelsen opmærksom på, at det dyrkbare areal næsten var 10 hektarer mindre, end hvad salgsoptillingen og købsaftalen foreskrev. Sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, grundet identifikation med ejendomsmægleren.)

TBB 2010.303 V, (To købere erhvervede en byggegrund af et ejendomsselskab. Det viste sig efterfølgende, at grundens bund var så blød, at det ville koste det samme som grundens købspris at få jordbundsforholdene udbedret, så matriklen kunne anvendes til bebyggelse. Sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, grundet identifikation med ejendomsmægleren.)

Til illustration fremhæves to afgørelser, der hver indeholder elementer af de problematikker, der vedrører prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser og identifikationssynspunkter.

U 1991.170 H omhandlede som kort beskrevet ovenfor den situation, at en køber (K) erhvervede to matrikler med henblik på salg. Der var allerede opført et parcelhus på den ene matrikel, men den anden skulle videresælges som byggegrund. Det viste sig efterfølgende, at den pågældende matrikel, der var blevet solgt som byggegrund, ikke måtte anvendes til formålet. K gjorde gældende, at i hvert fald ejendomsmægleren (E) havde været bekendt med, at dette var en klar forudsætning for K, da denne indgik købsaftalen. Sælger (S) blev fundet at være erstatningsansvarlig overfor K, da sælger måtte identificeres med E, som havde handlet illoyalt overfor K, ved ikke at informere denne om, at den ene matrikel ikke kunne anvendes til bebyggelse.

K anførte i forbindelse med sagsbehandlingen følgende:

”Sagsøger havde ikke selv mulighed for at blive opmærksom på, at grunden ikke kunne bebygges, idet der hverken ved en almindelig læsning af overenskomsten eller ved en nøje undersøgelse af tingbogen med tilhørende dokumenter kunne udledes noget om byggelinjen. Såvel tilsidesættelsen af sagsøgerens almindelige oplysningspligt som vanhjemmelssynspunkter fører herefter til, at sagsøgte er erstatningspligtig for det tab, sagsøgeren har lidt ved at købe grunden.”

Det kan udledes af ovenstående påstand, at K's tab opstod som følge af, at videresalget af byggegrunden måtte gå tilbage, da det næste køberled var blevet bevidst om, at der ikke kunne opnås tilladelse hertil. Både betragtninger vedrørende tilsidesættelse af den almindelige oplysningspligt samt vanhjemmelssynspunkter, anvendes som argumentation for at gøre S erstatningsansvarlig.

S fremførte i respons hertil:

”Sagsøgte har til støtte for sin frifindelsespåstand gjort gældende, at han har givet alle nødvendige oplysninger til den professionelle ejendomsmægler, og at sagsøgeren har fået udleveret tingbogsattest, overenskomsten fra 1967 og byplanvedtægten. Sagsøgte har på intet tidspunkt deltaget i forhandlinger om salg af grunden, ligesom han ikke har været bekendt med, at mægleren havde udbudt matr. nr. 5 ap til separat salg. For sagsøgte har det ikke været afgørende, hvordan salget skete, men alene at han fik mindst 1,5 mio. kr. ved salget. Sagsøgte har som følge heraf ikke tilsidesat sin oplysningspligt.”

S' påstand angår reelt, at selve korrespondancen udelukkende foregik mellem K og E, hvortil S loyalt havde berettet om alle forhold vedrørende ejendommen og end ikke havde været bevidst om, at E havde valgt at udbyde de to matrikler separat. Alligevel nåede domstolene frem til, at S måtte pålægges et ansvar:

Østre Landsret: "Under hensyn til, at sagsøgte med sin viden om overenskomstens betydning som byggebegrænsning og efter afslagene på dispensationsansøgningen var klar over, at grunden ikke måtte bebygges, findes sagsøgerens manglende undersøgelser af overenskomsten fra 1967 ikke at kunne tillægges betydning. Sagsøgte er som følge heraf erstatningsansvarlig for det tab, som sagsøgeren har lidt ved købet af grunden."

Højesteret: "Det må også for Højesteret lægges til grund, at Sundgaard ved købet forudsatte, at matr. nr. 5 bx kunne sælges som byggegrund, og at i hvert fald Strandfelt, der repræsenterede appellanten, var bekendt hermed. Højesteret tiltræder derfor, at appellanten ved ikke at oplyse, at grunden ikke måtte bebygges, er erstatningsansvarlig for Sundgaards tab som følge heraf."

Landsrettens begrundelse indebærer i høj grad en stillingtagen til afvejningen mellem på den ene side udstrækningen af sælgers loyale oplysningspligt og udstrækningen af købers undersøgelsespligt. Det følger af rettens begrundelse, at vægten tippede over til sælgers side, hvortil dennes oplysningspligt måtte siges at veje tungere i det indbyrdes forhold, end købers undersøgelsespligt.

Højesteretten tog endvidere stilling til den påståede identifikation mellem sælger og ejendomsmægleren, hvortil det kan udledes, at denne identifikation statueres. Det fremføres, at E (Strandfelt) i hvert fald var bekendt med K's klare forudsætninger, og at der i medfør af, at E repræsenterede S, måtte være grundlag for at gøre S erstatningsansvarlig.

Den næste afgørelse, der skal tjene et illustrativt formål er **U 2005.1086 Ø** (Ejendommen med de mangelfulde afløbsforhold), som også tidligere er blevet fremstillet under afsnit II.1 vedrørende forbrugere og erhvervsdrivende.

Køberen (K) fremførte under sagsbehandlingen følgende:

"Sagsøgerne har til støtte for deres påstand anført, at ejendommen var mangelfuld, idet afløbsforholdene var ulovlige, og at sagsøgte vidste dette, men først fortalte det, efter at sagsøgerne havde overtaget ejendommen. Sagsøgte, der også hæfter for ejendomsmæglerens manglende videregivelse af oplysningerne, har derfor ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt over for sagsøgerne og ifalder derfor erstatningsansvar."

Det fremgår tydeligt af påstanden, at der ønskes en udstrækning af de prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser mellem aftalekontrahenterne, således at disse forpligtelser smitter af på en af parterne antaget, professionel rådgiver.

S fremførte i respons hertil en anklage om, at K i stedet havde forsømt sin undersøgelsespligt, og underliggende at dette måtte vægte højere:

”Sagsøgte har til støtte for sin påstand anført, at sagsøgerne i forbindelse med handlens indgåelse er gjort bekendt med, at der var problemer med afløbsforholdene, og at der derfor lå en ny tank på grunden, der medfulgte i handlen. Sagsøgerne burde derfor selv have undersøgt det nærmere, og sagsøgte er derfor ikke erstatningsansvarlig over for sagsøgerne.”

Byretten udtalte i relation hertil følgende:

”Efter vidnet Lise Rambergs forklaring lægger retten endvidere til grund, at sagsøgerne, i forbindelse med at de blev gjort bekendt med, at sagsøgte havde accepteret købstilbuddet, blev gjort bekendt med, at der var problemer med ejendommens afløbsforhold, når der var mere end to personer på ejendommen, og at den tank, der lå på ejendommen, var beregnet til at erstatte den eksisterende tank. Det kan også lægges til grund, at sagsøgerne uden at foretage yderligere undersøgelser afslog at overtage den nye tank sammen med ejendommen. Det er på denne baggrund ikke godtgjort, at sagsøgte tilsidesatte sin loyale oplysningspligt over for sagsøgerne i forbindelse med handlen. Sagsøgte frifindes derfor.”

Det kan udledes af ovenstående, at byretten faktisk vælger at lade K's undersøgelsespligt vægte tungere end S' oplysningspligt, hvilket overflødiggør identifikationsbetragtningerne.

Østre Landsret havde dog et andet syn på sagen, og deres afgørelse illustrer endnu engang interaktionen mellem identifikation og de prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser:

”Uanset at landsretten i overensstemmelse med indstævnte, Knud- Aage Hansens, forklaring lægger til grund, at Knud-Aage Hansen – da han satte ejendommen til salg - oplyste ejendomsmæglerfirmaet om ejendommens afløbsforhold og om baggrunden for den ekstra tank, findes Knud-Aage Hansen over for appellanterne at hæfte for, at de oplysninger, som han gav til ejendomsmægleren, ikke af denne blev videregivet til appellanterne. Knud-Aage Hansen er på dette grundlag erstatningsansvarlig over for appellanterne.”

Det følger af ovenstående, at S ender med at blive erstatningsansvarlig overfor alligevel K, på baggrund af, at E ikke videregav de relevante, loyale oplysninger, der var blevet overleveret fra S. Som det også benævnes indledningsvist under dette analyseafsnit, synes det at statuere en bemærkelsesværdig relation mellem identifikationsproblematikkerne og spørgsmålet om parternes eventuelle tilsidesættelse af prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser.

Sammenfattende: Formålet med dette analyseafsnit var at belyse, hvorvidt det kan siges at have betydning for domstolenes valg om at statuere eller afvise identifikation i ejendomshandlen, at en aftalekontrahent har tilsidesat sine prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser overfor den anden part.

Overordnet set, så kan der ikke gives et entydigt svar på, præcist i hvilket omfang domstolene lader sig påvirke af parternes tilsidesættelse af prækontraktuelle forpligtelser, men det kan ingenlunde afvises, at de to begreber besidder en symbiotisk tilknytning, og løbende interagerer, hvilket taler for, at der er en vis forbindelse og således også et behov for, fra domstolenes side, at vurdere begge aspekter ligeligt, når dette findes relevant i henhold til en afgørelses konkrete forhold og omstændigheder.

Der kan argumenteres for, at identifikationen bevirker i en elastisk foranstaltning vedrørende de prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser, således at begrebet udvides fra ikke kun at omhandle aftalekontrahenterne, men også en af disse antaget, professionel rådgiver. Dette underbygger endnu engang den byrdefulde effekt identifikationen kan siges at medføre, da den pågældende aftalekontrahent, som i god tro mener, at denne har handlet fuldstændigt loyalt overfor sin modpart, alligevel kan påføres et erstatningsansvar, fordi dennes professionelle rådgiver efterfølgende vælger ikke at overbringe de vigtige informationer, parten har berettet om.

III. KONKLUSION

Formålet med dette kandidatspeciale har som indledningsvist nævnt været undersøge, hvilke momenter domstolene vælger at tillægge vægt, når de finder det hensigtsmæssigt at statuere eller afvise identifikation i sager, vedrørende handel med fast ejendom.

For at kunne besvare denne problemformulering fyldestgørende, har det først og fremmest været nødvendigt at stille spørgsmålet; hvorledes kan dette undersøges og hvilke redskaber kan tjene dette formål? Besvarelsen heraf skulle først og fremmest findes i domstolsafgørelser. Det er i dette materiale, at domstolenes tilkendegivelser, overvejelser og stillingtagen til identifikationsproblematikker vedrørende handel med fast ejendom, skal lokaliseres. Endvidere fandtes det nødvendigt at sammenholde disse afgørelser med en relevant metode, der kunne tjene som redskab til analyse og fortolkning heraf.

Til dette er *den juridiske metode* blevet anvendt, som monopoliseret egner sig til at bearbejde og analysere juridiske problemstillinger i praksis. Via en forståelse for afgørelsernes indhold, opbygning og fortolkningsgrundlag, har det været muligt for specialet at progrediere mod en begrebsbestemmelse og sidenhen en egentlig analyse.

Analysedelen har omfattet forskellige, tematiserede undersøgelser, hvilke hver især er blevet fundet hensigtsmæssige og relevante i relation til en vurdering af, om *disse* kunne siges at udgøre afgørende elementer for domstolene, i relation til den overordnede problemformulering. Baseret på juridiske og logiske refleksioner er de forskellige, relevante afgørelser blevet analyseret i en kontekst, der har haft til formål at belyse visse paradigmer – eller mangel på samme.

Overordnet set, så peger alle analyseafsnit i den samme retning, selvom de alle bearbejder vidt forskellige momenter, der dog stadig kan siges at have en relevant og naturlig tilknytning til identifikationsproblematikken; **det er ikke muligt med sikkerhed at påvise, hvilke momenter domstolene tillægger vægt, når de vælger at statuere identifikation i en ejendomshandel.**

Med ovenstående in mente, kan det dog ikke afvises, hvilket også fremgår af alle analysedeles sammenfatninger, at det kan have en betydning, hvorvidt parterne er forbrugere, erhvervsdrivende eller repræsenterer offentligheden, hvorvidt den

ansvarspådragende rådgiver er i besiddelse af en ansvarsforsikring, hvorvidt der kan statueres solidarisk ansvar, hvorvidt der er tale om omfattende mangler eller hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af parternes prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser. Det afhænger fuldstændigt af den konkrete afgørelses omstændigheder og et enkelt moment kan ikke stå alene, men bør altid vurderes sammen med alle de øvrige elementer, der optræder i den pågældende dom.

Det kan dog udledes med sikkerhed, at identifikation *bliver* anvendt i praksis og at der er tale om et begreb, der medfører meget store og byrdefulde konsekvenser for en part samt i visse situationer også optræder som en form for residualløsning, der bevirker i en vis udligning og ligevægt mellem aftalekontrahenterne. Der er endvidere tale om et begreb, der forgrener sig til mange andre væsentlige, juridiske betragtninger, herunder betragtninger vedrørende partsstatus, solidarisk ansvar og prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser. Begrebet indeholder en omfattende styrke, der ikke er uvæsentlig for parterne, og det findes således betænkeligt, at det *ikke* er muligt at lokalisere en gældende retsregel eller at udstikke konkrete rammer vedrørende anvendelse af begrebet.

Den omstændighed, at en aftalekontrahent, som handler loyalt og trofast overfor sin aftalepartner, kan ansvarliggøres for, at en tredjemand handler uagtsomt, er i sig selv vidtgående og bryder med den erstatningsretlige forestilling om en direkte skadevolder. En part kan i værste fald ende med at bære et omfattende erstatningskrav *eller* måske helt fortabe retten til at få et tab erstattet.

Modsætningsvist, så kan der også argumenteres for, at identifikationen naturligt og måske endda retfærdigt udspringer af, at når en part vælger at søge professionel bistand, så bør der også stilles skærpede krav til, hvorledes parten gebærder sig i ejendomshandel og hvorledes denne lever op til de loyale forpligtelser, der følger med. Endvidere vil mange rådgivere være pålagt at tegne en lovpligtig ansvarsforsikring, så selvom intet kan konkluderes med sikkerhed, kan det stadig ikke anfægtes, at disse betragtninger konstituerer et bagvedlæggende hensyn, der berettiger anvendelsen af identifikation.

Overordnet set, er det betænkeligt, at så byrdefuld og indflydelsesrig en konstellation, ikke er tydeligt reguleret, hverken fra lovgivers side og ej heller via klare paradigmer fra domstolens side. Dette gør det svært for en part at forudse, hvornår vedkommende kan

risikere at blive mødt med så omfattende konsekvenser, og vidner i bund og grund om en retstilstand vedrørende området, der gennemsyres af usikkerhed.

IV. ENGLISH ABSTRACT

This is a master thesis on the issue vicarious liability regarding property deals. The thesis embodies five chapters that consists of a presentation, an analysis, a conclusion, an English abstract and a refence/sentence list.

The entire thesis revolves around a statement of intent that encompasses a legal analysis of which elements the Danish courts utilize when they hold or decline vicarious liability regarding property deals.

Vicarious liability is in many ways an obtrusive, vigorous and dire constellation given its ability to constitute a liability for damages on a contracting party, who has not acted with negligence or fallacy in the interrelationship. Instead, the liability for damages emanates from a harmful, professional advisor, thereby instituting a heavy burden upon the contracting party that the given advisor was hired to represent.

Since this legal area has not been officially processed or regulated by the Danish legislatures, the legal material that was used for the analysis solely consists of printed, legal verdicts as well as a monopolized, legal method serving as an interpretation tool.

The first chapter encompasses a presentation of the topic, including reflections on the ambiguous legal situation, a thorough description of the legal statement, a demonstration of the academic, legal method used as the interpretation tool, an elucidated description of the chosen concept and an overview of the thesis structure.

The second chapter comprises the actual analysis where pertinent, legal verdicts are reflected upon regarding carefully chosen, selective themes of consideration. These themes all have an analogous and impinging relationship with the notion vicarious liability, making them suitable for illustrating the mutual relationship between the concepts as well as evaluating the probability of whether the themes could have an influence on the legal judges' inclination as to declaring vicarious liability or not. The themes embody six different reflections, entailing reflections on consumers contra professional business traders, consumers contra government employees, vicarious liability contra joint and several liability, property flaws and the Duty of Loyalty.

The third chapter encompasses the thesis conclusion. Basically, the conclusion implies that every aspect of the themes and the specific circumstances regarding the given verdicts *could* influence the judges' decisions regarding questions concerning vicarious liability, but contests that any unequivocal and axiomatic paradigm can be observed. The conclusion reflects upon the capricious and tentative consequences that vicarious liability can inflict upon a party, and that it is therefore somewhat concerning that the legal area has not been thoroughly processed or regulated. The legal situation regarding this area can therefore be said to be somewhat enigmatic and precarious.

The fifth chapter comprises this chapter – the English abstract, which calls for no further explanation.

The sixth chapter encompasses a literature and verdict list, which does not call for further explanation either.

V. DOMSREGISTER OG LITTERATURLISTE

Domsregister

U 1960.41 H	U 1999.412 H	TBB 2009.288 V
U 1972.467 Ø	U 2003.968 H	TBB 2010.303 V
U 1980.973 Ø	U 2004.1530 H	
U 1986.813 V	U 2005.1086 Ø	FED 1998.818 Ø
U 1990.381 H	U 2005.1885 V	FED 2000.1141 Ø
U 1991.170 H	U 2008.2018 V	FED 2000.2314 V
U 1997.1681 H		FED 2008.292 V
U 1998.380 Ø		FED 2012.38 Ø
U 1998.1012 Ø		FED 2016.67 V

Litteratur

Evald, Jens, Retskilderne og den juridiske metode, 2. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2010

Holle, Marie-Louise, Om retsinstituttet passiv identifikation i formueretten, Ugeskrift for retsvæsen, nr. 14, 2015

Holle, Marie-Louise, Passiv identifikation i lyset af professionsansvaret, Ugeskrift for retsvæsen, nr. 38, 2014

Isager, Helle, & Von Eyben, Bo, Lærebog i erstatningsret, 7. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2011

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I – Overdragelsen, 2. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2015

Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, 1. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2014

Von Eyben, Bo, Juridisk ordbog, 13. udgave, Karnov Group A/S, 2008