

EJERSKIFTEFORSIKRING

- Betydning for købers retstilling ved mangler



Kandidatafhandling udarbejdet af: Lene Braad, studie nr. 2008-3549

Afleveringsdato: 2. december 2013

Vejleder: Karina Hedegaard Hansen

TITELBLAD

Kandidatafhandling, Juridisk institut, Aalborg universitet

EMNE:

Ejerskifteforsikring

- betydning for købers retsstilling ved mangler

AFLEVERINGSDATO:

2. december 2013

UDARBEJDET AF:

Lene Braad

Studie nr. 2008-3549

VEJLEDER:

Karina Hedegaard Hansen

INDHOLD

1. INDLEDNING	1
2. HYPOTESER FOR UNDERSØGELSEN	3
3. METODE	3
4. AFGRÆNSNING	6
5. MANGELSBEGREBET	7
5.1. AFGRÆNSNING MELLEM FAKTISKE MANGLER OG RETSMANGLER	8
5.2. RISIKOENS OVERGANG	9
6. KØBERS BEFØJELSER VED MANGLER	10
6.1. HÆVEBEFØJELSEN	10
6.2. ERSTATNING	11
6.3. FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG	12
6.4. NATURALOPFYLDELSE	13
7. FORBRUGERBESKYTTELSESLOVEN	13
7.1. HUSEFTERSYNSORDNINGENS ANVENDELSESOMRÅDE	13
8. SÆLGERBESKYTTELSEN	14
8.1. BETINGELSER FOR SÆLGERBESKYTTELSEN	14
8.1.1. TILSTANDSRAPPORT	14
8.1.2. VEJLEDNING OM RETSVIRKNINGER	15
8.1.3. EJERSKIFTEFORSIKRINGSTILBUD	15
8.2. SÆLGERBESKYTTELSENS UDSTRÆKNING	15
8.2.1. FYSISKE MANGLER	15
8.2.2. KUN BYGNINGER	15
8.2.3. TIDSMÆSSIG UDSTRÆKNING	16
8.3. UNDTAGELSER	16
8.3.1. OBJEKTIVE UNDTAGELSER	16

8.3.2. SUBJEKTIVE UNDTAGELSER	17
9. HUSEFTERSYNET	17
9.1. BYGNINGSGENNEMGANGEN	17
9.2. UNDTAGELSER	18
9.3. TILSTANDSRAPPORTEN	19
10. EJERSKIFTEFORSIKRING GENERELT	20
10.1. MINDSTEDÆKNINGSBEKENDTGØRELSEN	20
10.2. KUN BYGNINGER	21
10.3. DÆKKER SKADE ELLER NÆRLIGGENDE RISIKO FOR SKADE	21
10.4. TILSTEDE VED OVERTAGELSEN	22
10.5. UNDTAGELSER	22
10.5.1. MANGLER DER ER NÆVNT I TILSTANDSRAPPORTEN	22
10.5.2. FUNKTIONSFORHOLD SAMT ÆSTETISKE OG ARKITEKTONISKE FORHOLD	23
10.5.3. ULOVLIGE BYGNINGSINDRETNINGER	23
10.5.4. BYGNINGER DER IKKE ER UNDERSØGT VED HUSEFTERSYNET	24
10.5.5. FORHOLD KØBER HAVDE KENDSKAB TIL SAMT FORHOLD KØBER ER ADVARET OM	24
10.5.6. SÆDVANLIGT SLID OG UDTJENTE BYGNINGSDELE	24
10.5.7. FORHOLD DÆKKET AF EN GARANTI SAMT FORHOLD DÆKKET AF EN ANDEN FORSIKRING	24
10.5.8. KØBERS SUBJEKTIVE FORVENTNINGER	25
10.5.9. BAGATELAGTIGE FORHOLD	25
11. AKTUELLE SKADER	25
12. SKADESÅRSAGEN	27
12.1. KONSTRUKTIONS- ELLER BYGGEFEJL	28
12.2. ULOVLIGE BYGNINGSINDRETNINGER	31

13. FORHOLD UDEFOR BYGNINGEN	32
14. SKADER OMFATTET AF SÆLGERS GARANTI	34
15. BETYDNING AF BYGNINGENS ALDER	36
16. FEJL I TILSTANDSRAPPORTEN	37
17. KØBERS BERETTIGEDE FORVENTNINGER	39
18. MANGELBEGREB OG SKADESBEGREB	40
19. KRAV MOD SÆLGER EFTER FORBRUGERBESKYTTELSESLOVEN	41
19.1. SÆLGERS SUBJEKTIVE FORHOLD	42
20. KRAV MOD DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE	46
21. PROCESSUELLE PROBLEMER	47
21.1. RETSHJÆLP	47
21.2. FORSIKRINGSANKENÆVNETS RETSKRAFT	48
22. ØKONOMISKE ASPEKTER	49
22.1. ERSTATNINGEN FRA EJERSKIFTEFORSIKRINGEN	49
22.1.1. DÆKNINGSBERETTIGEDE UDGIFTER	50
22.1.2. SELVRISIKO	50
23. KONKLUSION	51
24. PERSPEKTIVERING	52
25. ABSTRACT	53
26. LITTERATURLISTE	55

1. INDLEDNING

Nærværende speciale omhandler boligkøbers retstilling ved faktiske mangler ved fast ejendom.

Huseftersynsordningen blev indført ved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom d. 1/1 1996 ved lov nr. 391 af 14/6 1996. Formålet med loven var bl.a. at styrke forbrugerens retsstilling for både køber og sælger ved overdragelse af fast ejendom.¹

Med indførslen af forbrugerbeskyttelsesloven ved erhvervelse af fast ejendom blev boligkøbers retstilling ved mangler i vidt omfang ændret. Forbrugerbeskyttelsesloven indførte huseftersynsordningen, hvorefter sælger ved at få udarbejdet tilstandsrapport, samt forelægge køber tilbud om ejerskifteforsikring, kan frigøre sig for mangelhæftelse. Modstykket hertil er, at køber får bedre mulighed for at overskue ejendommens egenskaber på grundlag af tilstandsrapporten, samt mulighed for at tegne ejerskifteforsikringen der i et vist omfang dækker faktiske mangler ved ejendommen.

Køber kan herefter ikke længere rette et krav mod sælger i anledning af faktiske mangler. Krav der angår bygningers fysiske tilstand skal nu rettes mod ejerskifteforsikringen. Samtidig er sælger fritaget for ansvar for fysiske mangler.

Såfremt forbrugerbeskyttelsesloven skal virke efter formålet, og beskytte både køber og sælger, skal ejerskifteforsikringen dække omkostninger forbundet med udbedring af de fysiske mangler, som sælger ikke længere hæfter for.

I de første år efter lovens ikrafttræden virkede ordningen ikke efter formålet. Loven blev kritiseret for at tilgodese sælger mere end køber, da kun få tegnede ejerskifteforsikring. Loven manglede dermed gennemslagskraft på forsikringsområdet.² Samme år trådte bekendtgørelse nr. 705 af 18/07/2000 om dækningsomfanget for, i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, i kraft. Der blev med bekendtgørelsen indført minimumsregler for, hvad ejerskifteforsikringer skal dække.

Formålet med nærværende fremstilling er at belyse, hvilken betydning forbrugerbeskyttelsesloven, for så vidt angår huseftersynsordningen, har for købers retsstilling ved mangler.

Efter de almindelige obligationsretlige regler kan køber gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, når der foreligger en mangel. For at gøre et krav gældende mod ejerskifteforsikringen, skal også skadeskriteriet i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang være opfyldt. Det

¹ Betænkning 1276/1995: s. 5

² Betænkning 1520/2010: s. 37

almindelige obligationsretlige mangelsbegreb og skadesbegrebet er ikke ens. En mangel er ikke nødvendigvis en skade i ejerskifteforsikringens forstand.³

Ejerskifteforsikringen har været undergivet kritik. Eksempelvis anfører Rosenmeier, at der er visse "fælder" ved ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet visse kriterier for dækningsomfanget ikke er gennemskuelige for køber.⁴ Hertil kommer situationer, hvor der kan være tvivl om, hvor køber skal rette sit krav. Før forbrugerbeskyttelsesloven kunne alle mangelskrav rettes mod sælger. Efter indførelsen af huseftersynsordningen har køber nu valget mellem at rette kravet mod ejerskifteforsikringen mod sælger eller mod den bygningsagkyndige, afhængig af manglens karakter, samt omstændighederne ved aftaleindgåelsen.

På denne baggrund findes det relevant, nærmere at undersøge huseftersynsordningen med henblik på boligkøbers retsstilling ved mangler. Herunder i hvilket omfang der findes situationer, hvor køber er ringere stillet end før forbrugerbeskyttelsesloven.

Projektets problemformulering er herefter følgende:

Hvilken betydning har forbrugerbeskyttelsesloven med indførelsen af huseftersynsordningen for boligkøbers retsstilling?

³ Betænkning 1520/2010: s. 82

⁴ Rosenmeier: s. 94

2. HYPOTESER FOR UNDERSØGELSEN

For at give et bedre overblik, er der til brug for undersøgelsen udarbejdet følgende hypoteser:

- Såfremt der ved fysiske forhold ved bygningen, omfattet af sælgerbeskyttelsen, findes situationer, hvor der foreligger en mangel, men ikke en skade, ville køber tidligere have rettet krav mod sælger, men er nu dækningsløs, da ejerskifteforsikringen ikke dækker. For at rette kravet mod sælger kræves, at sælger har afgivet en garanti eller handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.
- Er der tvivl om, hvorvidt en mangel objektivt er omfattet af sælgerbeskyttelsen, skal køber tage stilling til om kravet kan rettes mod ejerskifteforsikringen mod sælger eller mod begge.
- Ved fejl i tilstandsrapporten skal der tages stilling til om kravet kan rettes mod ejerskifteforsikringen eller mod den bygningsagkyndige. Et krav mod den bygningsagkyndige forudsætter, at den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig.

3. METODE

Projektet udarbejdes med udgangspunkt i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom af 15. februar 2013 (herefter omtalt LFFE). Som fortolkningsbidrag til loven anvendes betænkning nr. 1276 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom af 1994 (herefter betænkning 1276).

Vedrørende ejerskifteforsikringens dækningspligt anvendes ”bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.”, henholdsvis bekendtgørelse nr. 705 af 18/07/2000 (herefter BKG2000) og bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 (herefter BKG2012).

Da det under undersøgelsen af hvilken betydning huseftersynsordningen har for boligkøber, inddrages ligeledes betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen som retskilde.

Under analysen anvendes sammen med retspraksis i høj grad kendelser fra forsikringsankenævnet. Dette skyldes, at retspraksis, hvad angår ejerskifteforsikringens skadesbegreb, er begrænset.

Forsikringsankenævnet er et administrativt nævn, der supplerer forbrugerklagenævnet.⁵ Til en vis grad udøver nævnet domstolslignende funktion. Kendelser fra forsikringsankenævnet kan som

⁵ Rosenmeier: s. 96

udgangspunkt ikke tages til udtryk for gældende ret, da et administrativt nævn ikke har retskildeværdi i samme omfang som afgørelser fra domstolene.

Praksis fra forsikringsankenævnet skaber dog en form for retstilstand. Dette beror på, at de af ankenævnet behandlede sager, sjældent kommer til domstolene. Dermed er den foreliggende fortolkning af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand i høj grad baseret på forsikringsankenævnets kendelser.

Med hensyn til den retskildemæssige værdi af forsikringsankenævnet tages nævnet sammensætning i betyding.⁶ Det skal i den forbindelse nævnes, at formanden for forsikringsankenævnet er en Landsretsdommer eller en Højesteretsdommer.⁷

Af betydning for den retskildemæssige værdi er ligeledes beslutningsprocessen samt oplysningsprocessen, og den retlige argumentation i afgørelsen.⁸ Det bemærkes i den forbindelse at forsikringsankenævnet ikke har mulighed for bevisførelse i samme omfang som domstolene. Der er ikke mulighed for syn- og skøn hos forsikringsankenævnet, men der kan indhentes en sagkyndig udtalelse.⁹ Begrænsningen af bevisførelsen, fører til, at det ikke kan udelukkes at en ankenævnskendelse ville få et andet resultat, såfremt sagen blev behandlet ved domstolene.

Med det forbehold, anvendes kendelser fra forsikringsankenævnet, i nærværende fremstilling, til undersøgelse af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, samt ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Da det i projektet undersøges, hvilken betydning huseftersynsordningen har for købers retsstilling ved mangler, er det fundet nødvendigt at medtage en gennemgang af retstilstanden før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden. Dette sker med henblik på at kunne sammenligne det obligationsretlige mangelsbegreb med ejerskifteforsikringens skadesbegreb. I afsnit 5 er det obligationsretlige mangelsbegreb belyst. Særligt med henblik på tilstandsrapporten, som en ny del af aftalegrundlaget. I afsnit 6 er købers beføjelser ved mangler beskrevet. Dette afsnit beskriver, hvad der var gældende ret ved mangler ved fast ejendom før forbrugerbeskyttelsesloven. Ligeledes finder de ulovbestemte obligationsretlige regler anvendelse når et forhold er undtaget sælgerbeskyttelsen i forbrugerbeskyttelsesloven § 2.

I afsnit 7 beskrives de overordnede forudsætninger for, at huseftersynsordningen finder anvendelse. Og i afsnit 8 beskrives de yderligere betingelser for, at sælger kan frigøre sig for krav i anledning af fysiske mangler ved ejerboliger.

⁶ Wegener: s. 113

⁷ Ankeforsikring.dk

⁸ Wegener: s. 113

⁹ Munk-Hansen: s. 428

I afsnit 9 redegøres for reglerne om bygningsgennemgangen, samt formålet med samme. Disse regler har en nær sammenhæng med det grundlæggende om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, som beskrives i afsnit 10.

Herefter bliver ejerskifteforsikringens skadesbegreb i afsnit 11 samt 12 analyseret med udgangspunkt i retspraksis samt kendelser fra forsikringsankenævnet.

I afsnit 13 samt 14 behandles henholdsvis forhold udenfor bygningen samt skader omfattet af en garanti. Disse forhold er objektivt undtaget fra sælgerbeskyttelsen samt ejerskifteforsikringens dækningspligt. Gennemgangen sigter til at afgrænse, hvorvidt et krav skal rettes mod sælger eller mod ejerskifteforsikringen.

I afsnit 15 vurderes betydningen af bygningens alder for konstitutionen af en mangel, samt ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Afsnit 16 og 17 omhandler fejl i tilstandsrapporten, samt købers subjektive forventninger. Det undersøges dermed i, hvilket omfang disse forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

I afsnit 18 foretages en vurdering af hvorvidt der er forskelle mellem det obligationsretlige mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Er en fysisk mangel ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, er købers eneste mulighed for at få et krav dækket, at rette det mod sælger eller mod den bygningssagkyndige. Dette forudsætter et ansvarsgrundlag. For så vidt angår sælger, undersøges begrebet grov uagtsomhed samt svig i afsnit 19. I afsnit 20 analyseres det i hvilket omfang et krav kan gøres gældende mod den bygningssagkyndige i anledning af fejl i tilstandsrapporten.

Afsnit 21 samt 22 beskriver de procesretlige samt økonomiske aspekter, der skal tages i betragtning ved vurderingen af købers retsstilling ved mangler.

Slutteligt konkluderes der i afsnit 23, samt perspektiveres i afsnit 24.

Det vælges i fremstillingen at kæde reglerne om sælgers fritagelse for mangelshæftelse sammen med reglerne om ejerskifteforsikringens dækningspligt. Rosenmeier advarer mod en sammenkædning af disse to regelsæt. Forfatteren argumenterer for, at der ikke er basis for udveksling af fortolkningsbidrag mellem de forskellige regelsæt.¹⁰

Det findes dog nødvendigt at sammenkæde reglerne, da hensigten med ordningen er, at ejerskifteforsikringen skal dække forhold som sælger er fritaget for. Dermed bør reglerne ikke fortolkes uafhængigt af hinanden.

¹⁰ Rosenmeier: s. 59

4. AFGRÆNSNING

Nærværende projekt omhandler huseftersynsordningen. Det lægges til grund, at betingelserne for at handlen er omfattet af huseftersynsordningen, er til stede. På den baggrund bliver betingelserne for, at et forhold er omfattet af ordningen kun behandlet kort.

Det almindelige obligationsretlige mangelsbegreb behandles ligeledes kun kort, da undersøgelsen af det valgte emne forudsætter, at der foreligger en mangel. Foreligger der ikke en mangel, er det ikke relevant at undersøge købers retsstilling, da køber heller ikke før forbrugerbeskyttelsesloven ville have haft misligholdelsesbeføjelser.

Retstilstanden før forbrugerbeskyttelsesloven behandles på et teoretisk grundlag. Det kunne vælges at sammenligne tidligere praksis vedrørende købers misligholdelsesbeføjelser med købers retsstilling på nuværende tidspunkt. Men det er valgt at afgrænse herfra for at fokusere på selve huseftersynsordningen.

Det falder endvidere udenfor fremstillingen, at foretage en detaljeret gennemgang af uagtsomhedsbegrebet, hvad angår sælger samt den bygningsagkyndige. For så vidt angår sælgers subjektive forhold, er det der findes væsentligt fremhævet. Hvad angår den bygningsagkyndiges erstatningsansvar, er det valgt at fokusere på to typer af fejl i tilstandsrapporten, henholdsvis forkert beskrivelse af skader i tilstandsrapporten, samt fejl ved angivelse af bygningsdeles materialer.

Det bemærkes endvidere at nærværende fremstilling beskæftiger sig med boligkøbers retsstilling når der er tegnet ejerskifteforsikring. Købers retsstilling, når denne ikke har tegnet ejerskifteforsikring, er af åbenlyse grunde ringere end før forbrugerbeskyttelsesloven, og findes dermed ikke nødvendig at behandle.

Uden for fremstillingen falder konkrete forsikringspolicer for ejerskifteforsikringen. Analysen er foretaget på baggrund af bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og det enkelte forsikringsselskabs opfattelse eller police er ikke afgørende. Af samme grund er der ved valg af kendelser fravalgt klager vedrørende ejerskifteforsikringer med udvidet dækning. Det ønskes at undersøge hvilken retsstilling køber efter loven har.

5. MANGELSBEGREBET

I nærværende fremstilling lægges det til grund, at der foreligger en mangel. Tilstedeværelsen af en mangel er den grundlæggende betingelse for, at køber får misligholdelsesbeføjelser. Foreligger der ikke en mangel, ville køber heller ikke før forbrugerbeskyttelsesloven kunne gøre et krav gældende mod sælger. Der er ikke ved fortolkning af mangelsbegrebet forskel i forhold til før forbrugerbeskyttelsesloven. Konstitueringen af, hvorvidt der foreligger en mangel, skal derfor kun beskrives kort.

Konstitutionen af en mangel efter det almindelige obligationsretlige mangelsbegreb beror på fortolkning af aftalen.

Ifølge Carsten Munk-Hansen foreligger der en faktisk mangel, når ydelsen ikke har de faktiske egenskaber, som køber efter aftalen kan kræve.¹¹ Rosenmeier anvender et funktionelt mangelsbegreb, således at en mangel defineres som en samlebetegnelse for forhold, der giver køber misligholdelsesbeføjelser eller kan tænkes at give køber misligholdelsesbeføjelser. Ifølge Rosenmeier er et materielt mangelsbegreb intetsigende, da betingelserne for de forskellige mangelsbeføjelser er forskellige.¹²

Denne fremstilling tilslutter sig Carsten Munk-Hansens mangelsdefinition. Såfremt en defekt ikke medfører, at ejendommen er ringere end det, køberen efter aftalen kan kræve, defineres dette ikke som en mangel. Det bemærkes hertil, at fremstillingen ikke er en undersøgelse af selve mangelsbegrebet, men bl.a. har til formål at undersøge eventuelle mangler, der ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikring, eller mangler hvor der er tvivl om mod hvem, køber skal gøre sit krav gældende.

Såfremt ejendommens defekter ved ejendommen fremgår af aftalen, eller såfremt køber på anden måde har accepteret manglen ved aftaleindgåelsen, er der ikke tale om en mangel. Køber kan i så fald ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.¹³

Ejendommens stand fremgår ikke nødvendigvis af selve aftalen. Vurderingen beror herefter på, hvad køberen med rette har kunnet forvente af den pågældende ejendom.¹⁴ At ejendommen ikke har de egenskaber, som køber efter aftalen kan kræve, kan have karakter af individuelle samt generelle mangler.

Tilstedeværelsen af Individuelle mangler følger af, at den konkrete køber har et specielt krav til ejendommen, eller at sælgeren har afgivet en garanti om et konkret forhold. Generelle mangler skal ses i forhold til, hvad enhver køber med rette kan forvente.

¹¹ Munk-Hansen: s. 240

¹² Rosenmeier: s. 25

¹³ Munk-Hansen: s. 240

¹⁴ Munk-Hansen: s. 240

I praksis er det af mindre betydning, om der er tale om en generel eller en individuel mangel, da det i begge tilfælde beror på en fortolkning af aftalen, hvad køber med rette kan forvente af ejendommen.¹⁵

Med indførelsen af forbrugerbeskyttelsesloven har aftalegrundlaget ved køb af fast ejendom ændret sig. Af afgørende betydning er tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten skal beskrive i hvilket omfang, ejendommen er ringere end ejendomme af samme alder og type. Ligeledes skal tilstandsrapporten beskrive skader eller nærliggende risiko for skade, der er til stede ved udarbejdelsen af rapporten. El-installationsrapporten har den samme funktion og tjener også som en del af aftalegrundlaget.

Forhold, der er angivet i tilstandsrapporten, er dermed forhold, som køberen er bekendt med ved aftaleindgåelsen, og forholdene kan dermed ikke danne grundlag for misligholdelsesbeføjelser eller krav mod ejerskifteforsikringen, da der ikke foreligger en mangel. Heraf følger, at det kun er skjulte mangler, der kan udløse misligholdelsesbeføjelser.¹⁶

Ejendommens stand skal vurderes ud fra ejendommens alder og type. Ligeledes skal konstruktionen af bygninger vurderes ud fra standarder på opførelsestidspunktet. Der foreligger ikke en mangel, hvis ejendommen eller bygningsdelen har den stand, som køber må forvente henset til ejendommens alder. En undtagelse hertil er udviklingskader, hvor en tidligere anvendt fremgangsmåde ikke længere er hensigtsmæssig. Udviklingskader kan være mangler og give misligholdelsesbeføjelser. Afgørende er, om forholdet rent faktisk har medført en defekt.¹⁷

Generelt er forhold, der består i slid, ejendommens alder og materialers sædvanlige levetid, ikke en mangel.

5.1. AFGRÆNSNING MELLEM FAKTISKE MANGLER OG RETSMANGLER

Det er i nærværende fremstilling nødvendigt at afgrænse retsmangler overfor faktiske mangler, da kun faktiske mangler er omfattet af sælgerbeskyttelsen og af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Retsmangler falder dermed udenfor denne fremstilling.

Faktiske mangler vedrører ejendommens faktiske egenskaber. Dette kan eksempelvis være utæthed i ejendommens tag, fejl ved funderingen m.m. Det er ligeledes en faktisk mangel, at en del af ejendommen er opført på en måde, der giver nærliggende risiko for skade, selvom skaden ikke er indtrådt endnu.¹⁸

¹⁵ Munk-Hansen: s. 244

¹⁶ Munk-Hansen: s. 281

¹⁷ Munk-Hansen: s. 280

¹⁸ Munk-Hansen: s. 242

I forbrugerbeskyttelsesloven bruges termen "fysiske mangler" i den samme betydning som faktiske mangler. Det hedder i § 2, stk. 1, at når betingelserne for sælgerbeskyttelsen er opfyldt, kan køber ikke overfor sælger påberåbe sig, at bygningens "fysiske tilstand er mangelfuld".¹⁹

En retsmangel foreligger, når køberen ikke opnår den ret over ejendommen, der følger af aftalen. Dette er tilfældet, når sælger ikke kan aflevere et tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger. En retsmangel kan foreligge som vanhjemmel, hvor køberen ikke opnår adkomst over ejendommen, fordi sælgeren ikke havde beføjelse til at sælge ejendommen eller ved dobbeltsalg.²⁰

En delvis retsmangel eller partiel vanhjemmel foreligger, når køber ikke opnår den efter aftalen fulde ret til ejendommen. Dette er tilfældet, når tredjemand har en begrænset ret over ejendommen.²¹

Delvise retsmanglers afgrænsning overfor faktiske mangler kan give anledning til tvivl. Som hovedregel anføres det, at retsmangler vedrører lovlig anvendelse af bygningsdele, mens faktiske mangler vedrører udførelsen af bygningen. Er bygningen dermed ulovlig at anvende til købers formål, er der tale om en delvis retsmangel, men er bygningen opført i strid med offentretlige forskrifter, kan der være tale om en faktisk mangel.²²

Sondringen har særligt betydning i forhold til spørgsmålet om, hvorvidt ulovlige bygningsindretninger skal anses som en retlig eller en faktisk mangel. Ovenstående sontring placerer som udgangspunkt ulovlige bygningsindretninger som en faktisk mangel, men problemet er løst, hvad angår LFFE, da ulovlige bygningsindretninger er undtaget fra sælgers fritagelse for mangels hæftelse. Sælger hæfter dermed alligevel for ulovlige bygningsindretninger, hvilket sælger også gør for retsmangler.

5.2. RISIKOENS OVERGANG

Risikoens overgang ved en handel med fast ejendom vil normalt være overtagelsesdagen. Princippet følger af almindelige obligationsretlige regler. Mangler, der først indtræder efter risikoens overgang, hæfter køberen for, hvorimod sælgeren kan hæfte for mangler, der opstår inden risikoens overgang.

Der kan være aftalt en anden skæringsdag for risikoen, hvis køber f.eks. skal sætte ejendommen i stand på et tidligere tidspunkt.²³

¹⁹ Munk-Hansen: s. 247

²⁰ Munk-Hansen: s. 445

²¹ Munk-Hansen: s. 446

²² Munk-Hansen: s. 456

²³ Munk-Hansen: s. 276

Med hensyn til mangler ved fast ejendom skal vurderingen foretages i forhold til årsagen til den skade, der eventuelt senere indtræder. En skadesårsag kan være en mangel i sig selv.

Er skadesrisikoen en påregnelig følge af sædvanligt slid ved en ældre bygning, hæfter køberen, også selv om denne skadesrisiko er til stede inden overtagelsesdagen. Det afgørende er i dette tilfælde, om selve skaden er indtrådt før eller efter risikoens overgang.²⁴ Årsagen hertil er, at sædvanligt slid og ælde ikke kan betegnes som en mangel i sig selv, da køber ikke kan forvente at få bedre ydelse end en normal ejendom af tilsvarende alder.

Afgørende er, om ejendommen ved risikoens overgang på overtagelsesdagen har de egenskaber køber efter aftalen kan kræve.

6. KØBERS BEFØJELSER VED FAKTISKE MANGLER

Køberens mangelsbeføjelser følger af de almindelige obligationsretlige principper. Køber kan hæve handlen, når manglen er væsentlig, kræve erstatning, når der foreligger et ansvarsgrundlag, kræve forholdsmæssigt afslag, når der er tale om en betydelig og værdiforringende mangel, samt i visse tilfælde kræve naturalopfyldelse.

Yderligere kan køber rette et direkte krav mod en tredjepart, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Dette kan eksempelvis være en bygningsagkyndig, der har handlet uagtsomt.

De almindelige obligationsretlige principper gælder både før og efter forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden, men købers mulighed for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende modificeres for ejendomme solgt under huseftersynsordningen, da fysiske mangler ved bygningen kun kan gøres gældende overfor ejerskifteforsikringen.

I betænkning 1276 har udvalget overvejet om købers misligholdelsesbeføjelser skulle lovreguleres. Udvalget fandt dog beføjelserne tilfredsstillende. Det blev vurderet, at sagerne vedrørende mangler af fast ejendom ville få et mindre omfang, når køber havde mulighed for at forsikre sig mod skjulte fejl via en ejerskifteforsikring, og sælger kunne frigøre sig fra fysiske mangler ved at tilbyde en sådan ordning.²⁵

6.1. HÆVEBEFØJELSEN

En køber har adgang til ophævelse, når der er tale om væsentlige mangler. Det beror på en konkret vurdering, om en mangel er væsentlig. Herunder vurderes ejendommens anvendelighed til det formål, den er købt til, samt de omkostninger udbedring kan ske til set i forhold til ejendommens værdi.

²⁴ Munk-Hansen: s. 276

²⁵ Betænkning 1276:s. 135

Yderligere har det betydning, at en mangel var væsentlig for den konkrete køber, hvis dette var kendeligt for sælgeren.²⁶

Det fremgår af betænkning 1276, at væsentlighedskravet er meget strengt indenfor køb af fast ejendom. Manglen skal derfor være så væsentlig, at det må betragtes som urimeligt, at køber skal stå ved aftalen. Udvalget anfører, at der først og fremmest er tale om ejendomme, der ikke er anvendelige til formålet, hvortil de er købt.²⁷

Hvad angår ejendomme solgt under huseftersynsordningen, kan køber, hvis betingelserne er opfyldt, hæve som følge af forhold, som ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse. For så vidt angår faktiske mangler omfattet af sælgerbeskyttelsen, kan køber kun hæve handlen, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Køber er henvist til at gøre krav i anledning af faktiske mangler gældende mod ejerskifteforsikringen, og dermed er hævebeføjelsen ikke mulig.²⁸

En særlig ophævelsesgrund foreligger, når en betingelse for købet svigter. Køberen kan i så fald hæve uanset manglens væsentlighed.²⁹ Beror en sådan betingelse på en garanti fra sælger, kan køber hæve, selvom der er tale om en ejendom omfattet af huseftersynsordningen, da forholdet i så fald er undtaget sælgerbeskyttelsen.

6.2. ERSTATNING

Køber kan kræve erstatning efter de almindelige erstatningsretlige regler, ved mangler ved fast ejendom. Der skal på grund af manglen være lidt et tab, som er påregneligt, og der skal være et ansvarsgrundlag.

Ansvarsgrundlaget indenfor handel med fast ejendom er culpa, en af sælgeren ydet garanti eller udvist svig.

Efter forbrugerbeskyttelseslovens vedtagelse kræver det grov uagtsomhed fra sælgers side, før køber kan få medhold i et krav mod sælger, såfremt manglen angår et forhold, der ellers ville have været omfattet af sælgerbeskyttelsen. Tidligere ville simpel uagtsomhed være tilstrækkeligt for, at konstatere et ansvarsgrundlag for sælger.

²⁶ Munk-Hansen: s. 320

²⁷ Betænkning 1276: s. 122

²⁸ Munk-Hansen: s. 323

²⁹ Betænkning 1276: s. 122

Sælger skal, for at undgå at ifalde erstatningsansvar, opfylde sin loyale oplysningspligt. Dette indebærer, at sælger skal oplyse køber om forhold, som sælgeren må regne med, at køberen lægger vægt på.³⁰

Ifølge Rosenmeier er de fleste tilfælde, der tidligere ville medføre et erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten, i dag omfattet af sælgerbeskyttelsen.³¹ Dette skyldes, at simpel uagtsomhed ikke kan gøres gældende mod sælgeren vedrørende en mangel, der er omfattet af huseftersynsordningen.

Vedrørende indholdet af oplysningspligten anfører Rosenmeier, at sælger skal oplyse om mangler. Sælger skal dermed oplyse om forhold, som køber ikke må forvente.³²

Endvidere anfører forfatteren, at sælger ikke skal oplyse om bagatelagtige forhold. Efter en analyse af retspraksis vurderer han bagatelgrænsen til omkring 5.000 kr.³³

For så vidt angår erstatningsansvar for tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt under huseftersynsordningen kræves grov uagtsomhed eller svig. Der skal således efter forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden meget mere til for at statuere et erstatningsansvar.

6.3. FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG

For at køber kan kræve forholdsmæssigt afslag, skal der være tale om en værdiforringende mangel. Det forholdsmæssige afslag korrigerer prisen på ejendommen. Afslagets størrelse afspejler den forringede handelsværdi på handelstidspunktet.³⁴ Det vil sige, at afslagets størrelse er forskellen på ejendommens værdi med og uden den værdiforringende mangel.

Forholdsmæssigt afslag forudsætter, at der foreligger en betydelig mangel. Hvorvidt det er tilfældet afhænger af, hvor alvorlig og værdiforringende manglen er. Samt Yderligere hvor stor en del af den samlede købesum værdiforringelsen udgør.

For så vidt angår ejendomme solgt under huseftersynsordningen, kan køber gøre afslagsbeføjelsen gældende for mangler, der ikke er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Eksempelvis ulovlige bygningsindretninger eller retlige mangler. Foreligger der en faktisk mangel omfattet af sælgerbeskyttelsen, kan køber kun gøre afslagsbeføjelsen gældende, når sælger alligevel hæfter, dvs. når sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.³⁵

³⁰ Betænkning 1276: s. 129

³¹ Rosenmeier: s. 272

³² Rosenmeier: s. 273

³³ Rosenmeier: s. 273

³⁴ Munk-Hansen: s. 347

³⁵ Munk-Hansen: s. 365

Formålet med afslagsbeføjelsen, forklares af Rosenmeier som "retsordenens efterfølgende regulering af parternes aftale ud fra risiko- og rimelighedssynspunkter i visse tilfælde, hvor der skønnes at være behov for det."

Carsten Munk-Hansen konkluderer med afsæt i retspraksis, at domstolene til en vis grad anvender en hypotetisk vurdering ved afgørelsen af, hvorvidt der er grundlag for et forholdsmæssigt afslag.³⁶ Tanken bag den hypotetiske vurdering er, i hvilket omfang køber ville have krævet et nedslag i ejendommens pris, såfremt han på handelstidspunktet havde været bekendt med manglen. Denne teori fastsætter ikke konkrete retningslinjer for i hvilket omfang, der gives forholdsmæssigt afslag.

Dette er baggrunden for, at der inden forbrugerbeskyttelsesloven trådte i kraft var kritik af, at udfaldet af retssagerne om forholdsmæssigt afslag savnede faste rammer. Det er yderligere blevet drøftet, om der skulle indføres en mindstegrænse for afslaget størrelse i forhold til ejendommens handelsværdi. Dette er dog ikke blevet indført.³⁷

6.4. NATURALOPFYLDELSE

Efter den almindelige obligationsret kan parterne i en aftale kræve, at den anden part opfylder aftalen. For så vidt angår faktiske mangler ved fast ejendom, kan en køber som udgangspunkt ikke kræve afhjælpning. Ligeledes består der ikke for sælgeren en afhjælpningsret.³⁸

Der kan dog være aftalt enten en pligt eller en ret til afhjælpning mellem sælgeren og køberen. Afhjælpningsret afskærer i så fald køberen fra at gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende.³⁹

7. FORBRUGERBESKYTTelsesLOVEN

7.1 HUSEFTERSYNSORDNINGENS ANDVENDELSESOMRÅDE

I det følgende redegøres for, hvilke ejendomme der er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven ved erhvervelse af fast ejendom. Samt i hvilket omfang huseftersynsordningen finder anvendelse.

Forbrugerbeskyttelsesloven finder anvendelse på en erhvervelse af en fast ejendom, når først og fremmest to kriterier er opfyldt. Der skal være tale om en "fast ejendom", og denne faste ejendom skal hovedsageligt have tjent som bolig for sælgeren eller hovedsageligt tjene som bolig for køberen. Dette er bestemt i forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1.

³⁶ Munk-Hansen: s. 357

³⁷ Betænkning 1276: s. 125

³⁸ Munk-Hansen: s. 367

³⁹ Munk-Hansen: s. 367

Begrebet "fast ejendom" er ikke entydigt defineret ved lov. Der findes definitioner af begrebet fast ejendom i eksempelvis udstykningsloven, ejerlejlighedsloven og tinglysningsloven. Forbrugerbeskyttelsesloven definerer ikke sit eget ejendomsbegreb. Der er tale om et dynamisk begreb, hvor domstolene kan fortolke, hvad begrebet dækker over.⁴⁰

Ejendomme, der er omfattet af boligbegrebet, er parcelhuse, ejerboliger i tofamilieshuse, rækkehuse, fritidshuse og ejerlejligheder.

Ejendomme, hvor der er landbrugspligt samt ubebyggede grunde, er ikke omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Dette gælder, selvom kravet om anvendelse til bolig for enten sælger eller køber er opfyldt.⁴¹

Med hensyn til blandet benyttede ejendomme, der både tjener til privat og erhvervsmæssigt formål, er kriteriet, som det følger af loven, at ejendommen hovedsageligt skal tjene til bolig for enten køber eller sælger.⁴²

Det lægges i denne fremstilling til grund, at ovennævnte kriterier er opfyldt. Begrebet "fast ejendom" samt beboelseskriteriet vil derfor ikke blive behandlet nærmere.

Huseftersynsordningen finder kun anvendelse på "bygninger". Begrebet "bygning" er behandlet nedenfor i afsnit 8.2. om sælgerbeskyttelsens udstrækning.

8. SÆLGERBESKYTTELSEN

8.1. BETINGELSER FOR SÆLGERBESKYTTELSEN

Nærværende afsnit behandler betingelserne for, at sælger efter huseftersynsordningen opnår beskyttelse mod krav fra køberen.

8.1.1. TILSTANDSRAPPORT

Efter ændringen af LFFE i 2012 gælder de samme regler for elinstallationsrapport som for tilstandsrapport. Dog med den undtagelse at tilstandsrapporten skal være under 6 måneder gammel, hvorimod elinstallationsrapporten skal være under 1 år gammel.

Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten skal være modtaget af køberen senest inden købers afgivelse af købstilbud, såfremt tilbuddet antages af sælgeren. Dette vil sige, at tilstandsrapporten skal være overgivet inden aftalens indgåelse.

Betingelsen er ikke opfyldt, hvis køber selv fremskaffer tilstandsrapport og elinstallationsrapport. Disse skal være overgivet af sælgeren.⁴³

⁴⁰ Munk-Hansen: s. 27

⁴¹ Munk-Hansen: s. 400

⁴² Munk-Hansen: s. 402

Tilstandsrapporten skal være udfærdiget af en beskikket bygnings sagkyndig jf. LFFE § 4, stk. 1, og udarbejdet efter gældende regler i huseftersynsbekendtgørelsen. Reglerne herom behandles nedenfor i afsnit 9.3.

8.1.2. VEJLEDNING OM RETSVIRKNINGER

Det er et krav, at køberen af en ejendom skal være bekendt med retsvirkningerne af ordningen i LFFE § 2, stk. 1. Orientering herom skal ske senest ved afgivelse af købstilbud, der antages af sælgeren jf. LFFE § 2, stk. 4. Sælgeren har pligt til at vejlede om retsvirkningerne af ordningen, hvis der ikke er særlig grund til at antage, at køberen er bekendt med retsvirkningerne.⁴⁴

8.1.3. EJERSKIFTEFORSIKRINGSTILBUD

Køberen skal indenfor samme frister som modtagelse af tilstandsrapport og vejledning om retsvirkninger have oplysninger om ejerskifteforsikring.

Oplysningerne skal efter LFFE § 5 være et konkret tilbud om ejerskifteforsikring. Alternativt kan oplysningerne indeholde angivelse af, hvorfor selskabet afviser at tegne en ejerskifteforsikring. Dette giver mulighed for, at sælgeren kan blive fritaget for mangelshæftelse, selvom køberen ikke har mulighed for at tegne ejerskifteforsikring.⁴⁵

Sælgeren skal samtidig afgive et løfte til køberen om at indbetale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, forudsat at køber tegner en ejerskifteforsikring. Køber er ikke bundet til at vælge den af sælgeren anviste ejerskifteforsikring.⁴⁶

8.2. SÆLGERBESKYTTELSENS UDSTRÆKNING

8.2.1. FYSISKE MANGLER

Kun faktiske mangler er omfattet af sælgerbeskyttelsen. I LFFE bruges som nævnt begrebet "fysiske mangler" jf. LFFE § 2, stk. 1. Retsmangler er dermed ikke omfattet, og retstilstanden i forhold til dette område er ikke blevet ændret ved indførelsen af forbrugerbeskyttelsesloven.

8.2.2. KUN BYGNINGER

Sælgerbeskyttelsen omfatter kun bygninger, hvilket følger af forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1. Dermed er grunden ikke omfattet, og løsøre er som udgangspunkt heller ikke omfattet, medmindre der er tale om en bestanddel af den faste ejendom.

Løsøre, der er indføjjet som en del af den faste ejendom, er omfattet af begrebet "bygning". Dette gælder for eksempel radiatorer, vinduer, døre mm.

⁴³ Rosenmeier: s. 68

⁴⁴ Munk-Hansen: s. 416

⁴⁵ Munk-Hansen: s. 424

⁴⁶ Munk-Hansen: s. 427

Omfattet er yderligere varige indretninger, for eksempel en trappe der leder op til en bygning eller en overdækket terrasse.⁴⁷ Bygningsbegrebet omfatter ikke kun egentlige beboelsesbygninger, men også eksempelvis garage, udhuse, drivhuse mm.⁴⁸

Løsøre eller anlæg udenfor bygningen er ikke omfattet af begrebet bygning i § 2, stk. 1. Dette gælder som udgangspunkt f.eks. nedgravede ledninger, eksempelvis kloakledninger, el-ledninger og omfangsdræn. Tidligere har der været tvivl om, hvorvidt disse anlæg kan anses som en del af en bygning, men efter ændringen af LFFE i er det præciseret i § 2, stk. 6, at sådanne anlæg ikke er omfattet af bygningsbegrebet.⁴⁹

8.2.3. TIDSMÆSSIG UDSTRÆKNING

Har køber tegnet en ejerskifteforsikring, er denne tidbegrænset typisk til 5 eller 10 år. Sælgerbeskyttelsen gælder uden tidsbegrænsning. Køber kan efter udløbet af forsikringsperioden heller ikke rette et krav mod sælgeren. Dette betyder at købers eventuelle krav er dækningsløst efter 5 eller 10 år, såfremt det er omfattet af sælgerbeskyttelsen.

8.3. UNDTAGELSER

8.3.1. OBJEKTIVE UNDTAGELSER

Til de objektive undtagelser til sælgerbeskyttelsen hører ulovlige bygningsindretninger, defekter opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt forhold der er omfattet af en garanti fra sælgeren.

Ulovlige bygningsindretninger er som ovenfor nævnt undtaget fra sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Der foreligger en ulovlig bygningsindretning, når en bygningsdel strider mod offentretlige forskrifter eller en servitut. Køber kan derfor på trods af sælgerbeskyttelsen påberåbe sig sådanne mangler efter de almindelige regler om sælgers mangelshæftelse jf. LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Ulovlige el- og vvs-installationer er dog omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse og af ejerskifteforsikringens dækningspligt.⁵⁰

Har køber ikke tegnet ejerskifteforsikring, hæfter sælger for defekter opstået efter tilstandsrapporten er udfærdiget jf. LFFE § 2, stk. 5. Undtagelsen gælder herefter kun, når der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. Har køber tegnet ejerskifteforsikring, er sælger også fritaget for mangelshæftelse i perioden fra tilstandsrapportens udarbejdelse til risikoens overgang.

⁴⁷ Munk-Hansen: s. 402

⁴⁸ Rosenmeier: s. 54

⁴⁹ Rosenmeier: s. 57

⁵⁰ Rosenmeier: s. 79

Har sælger ydet en garanti vedrørende et forhold ved en bygningsdel, er en mangel ikke omfattet af sælgerbeskyttelsen jf. LFFE § 2, stk. 5. Om der er tale om en garanti, beror på en konkret fortolkning af aftalen.

8.3.2. SUBJEKTIVE UNDTAGELSER

Har sælger handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, hæfter denne for mangler i den anledning uanset sælgerbeskyttelsen jf. LFFE § 2, stk. 5. En afgørende forskel vedrørende erstatningskrav mod sælgeren er, at krav før forbrugerbeskyttelsesloven kunne gøres gældende ved simpel uagtsomhed.⁵¹

Såfremt sælger er en professionel bygherre, kan køber gøre erstatningskrav gældende mod denne efter almindelige erstatningsretlige regler. Der er således ikke et krav om grov uagtsomhed.⁵²

9. HUSEFTERSYNET

Reglerne for huseftersynet fremgår af bekendtgørelse nr. 1262 af 14/12/2012 om huseftersynet. Huseftersynsbekendtgørelsen indeholder regler om, hvilke forhold der er omfattet af ordningen. Dette svarer til reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven. Ligeledes indeholder bekendtgørelsen regler om beskikkelse af bygningssagkyndige, idet kun beskikkede bygningssagkyndige kan udføre hvervet. Disse regler behandles ikke nærmere her.

Af relevans for denne fremstilling er reglerne for bygningsgennemgangen, da formålet med denne er et fortolkningsbidrag ved afgørelsen af tvister, der vedrører tvivl om hæftelsen for et givet forhold. Ligeledes er den bygningssagkyndiges pligter afgørende for, hvorvidt køber kan gøre et erstatningskrav gældende mod den bygningssagkyndige, såfremt der er fejl i tilstandsrapporten. Disse forhold beskrives i afsnit 9.1. Yderligere beskrives i afsnit 9.2., hvad der ikke er omfattet af huseftersynet samt reglerne om udarbejdelse af tilstandsrapport.

9.1. BYGNINGSGENNEMGANGEN

Formålet med bygningsgennemgangen er at konstatere, i hvilket omfang ejendommens fysiske stand adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder jf. huseftersynsbekendtgørelsen § 13. Den bygningssagkyndige skal afdække, hvorvidt der er tegn på skader. Om skadesbegrebet i huseftersynsordningen fremgår; *"... brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."*

⁵¹ Rosenmeier: s. 90

⁵² Rosenmeier: s. 91

Skadesbegrebet i huseftersynsbekendtgørelsen svarer til definition i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningspligt, der er behandlet nedenfor.

Den bygningsagkyndige har efter huseftersynsbekendtgørelsens § 14 pligt til at undersøge, om der er udarbejdet tilstandsrapport inden for de sidste 6 år. I så fald skal rapporten indgå som grundlag i huseftersynet.

Det påhviler den bygningsagkyndige at anmode sælger om skriftlige oplysninger vedrørende bygningen jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 16. Oplysningerne skal indgå som en del af grundlaget for huseftersynet.

9.2. UNDTAGELSER

De forhold, der er undtaget fra bygningsgennemgangen, svarer i vidt omfang til forhold, der er undtaget fra dækningspligt efter bekendtgørelsen om ejerskifteforsikrings dækningsomfang, samt forhold der efter forbrugerbeskyttelsesloven ikke er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Undtagelserne er jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 15 som følger:

"1) bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt,

2) bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 14,

3) bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 13,

4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen,

5) æstetiske og arkitektoniske forhold,

6) påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder,

7) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,

8) løsøre, såsom hårde hvidevarer, og

9) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand."

Undtagelserne er beskrevet i afsnit 8 samt afsnit 10. På den baggrund skal de ikke beskrives yderligere her.

9.3. TILSTANDSRAPPORTEN

Tilstandsrapporten skal indeholde resultatet af bygningsgennemgangen jf. huseftersynsbekendtgørelsen § 19. Specifikt skal rapporten efter § 19 indeholde en generel hustypebeskrivelse, en angivelse af den forventede restlevetid for ejendommens tag, samt et oplysningsskema udfyldt af sælgeren.

Er en bygningsdel ved huseftersynet gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige, skal dette oplyses jf. huseftersynsbekendtgørelsen § 20. Generelt utilgængelige bygningsdele skal ikke angives. Dette kan eksempelvis være isolering under trægulve.⁵³

Tilstandsrapporten skal jf. LFFE § 4, stk. 2 være udfærdiget i et skema, der er godkendt af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Dette skema indeholder en oversigt over bygningsdele, som den bygningsagkyndige skal give karakterer til beskrivelse af, hvorvidt der foreligger en skade.⁵⁴ Karakterskalaen er beskrevet i Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige og er som følger:

K0: Kosmetiske skader

"Karakteren K0 beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen. Der vil være tale om overfladiske skader eller forhold, hvor der ikke er sket en egentlig molestering af byggematerialer. Sådanne forhold er normalt uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men kan påvirke indtrykket af bygningen."

K1: Mindre alvorlige skader

"Karakteren K1 beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion. Der vil være tale om skader som ikke forværres med tiden, men hvis de ikke omtales, kan det give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset."

K2: Alvorlige skader

"Karakteren K2 beskriver skader i udvikling, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele."

K3: Kritiske skader

"Karakteren K3 beskriver skader i udvikling, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele."

⁵³ Munk-Hansen: s. 419

⁵⁴ Munk-Hansen: s. 419

Overskuelig tid er her bestemt som det tidsrum, som den beskikkede bygningsagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor. I vurderingen indgår det, om der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andet forebyggende arbejde. Vurderingen vil også være afhængig af selve bygningsdelen, dennes konstruktion, materialevalg, alder, beliggenhed, slid og stand.”

UN: Bør undersøges nærmere

”Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares. Det kan dog også være en ubetydelig lille skade, eller slet ikke nogen skade. Der vil i alle tilfælde være tale om forhold, som det kræver særlig specialviden at afkode.

Karakteren UN er den karakter, der skaber størst uklarhed for køber, idet skadens art, årsag, omfang eller konsekvenser først kan afklares ved en efterfølgende undersøgelse uden for huseftersynsordningen.”⁵⁵

Hvorvidt et forhold er angivet korrekt har betydning for, om der foreligger en dækningsberettiget skade, da forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt. Ligeledes har det betydning, om tilstandsrapporten er korrekt udført ved statueringen af, om den bygningsagkyndige kan gøres erstatningsansvarlig.

Det fremgår af Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige, at der efterlades plads til et fagligt skøn hos den bygningsagkyndige. Forskellen mellem angivelsen af K1 og K3 kan være en acceptabel afvigelse. Det beror på en faglig vurderingen af risikoen for skader. Det vil dog være en uacceptabel forskel, hvis angivelsen afviger åbenlyst fra, hvad der ville være den almene bygningsagkyndiges vurdering. Det er yderligere af væsentlig betydning om karakterangivelsen, svarer til beskrivelsen af skaden, da det ellers vil være uklart, hvad der skal lægges til grund.⁵⁶

10. EJERSKIFTEFORSIKRING GENERELT

I nærværende afsnit beskrives de grundlæggende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt, samt hvilke forhold der er undtaget forsikringsdækning.

10.1. MINDSTEDÆKNINGSBEKENDTGØRELSEN

Med hjemmel i LFFE § 5, stk. 3 er der udstedt bindende regler om, hvad en ejerskifteforsikring skal dække. Det enkelte forsikringselskab er således forpligtet til som minimum at dække, hvad der fremgår af den for forholdet gældende bekendtgørelse.

⁵⁵ Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige: s. 26-29

⁵⁶ Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige: s. 26

Bekendtgørelse nr. 705 af 18/07/2000 (herefter benævnt BKG2000) gælder for forsikringstilbud afgivet før d. 1. maj 2012. Bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 (herefter BKG2012), gælder for forsikringstilbud afgivet efter denne bekendtgørelses ikrafttræden d. 1. maj 2012 jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2. Der er således to gældende regelsæt, afhængig af tidspunktet for ejerskifteforsikringstilbudet.

Det grundlæggende vedrørende dækningspligten er det samme i de to bekendtgørelser, hvorfor de behandles samlet. Det fremgår af begge bekendtgørelser, at forsikringen skal dække aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Ligeledes er det i bilagene opregnet, hvad der forstås ved skade samt nærliggende risiko for skade. I BKG2012 findes visse udvidelser af dækningspligten i forhold til den tidligere bekendtgørelse, dette gælder udbedring af manglende funktionsevne samt lovliggørelse af forhold vedrørende vvs- og el-installationer. Yderligere er det blevet specificeret, at købers individuelle forventninger ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

10.2. KUN BYGNINGER

Ejerskifteforsikringen dækker kun fysiske forhold ved bygninger. Begrebet fysiske mangler er gennemgået ovenfor i afsnit 8.2.1., og bygningsbegrebet er gennemgået ovenfor i afsnit 8.2.2. Det fremgår af begge bekendtgørelser om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, at kun bygninger er omfattet af dækningspligten. Ligeledes følger det af LFFE § 5, stk. 1. Bygningsbegrebet dækker over det samme efter LFFE som efter bekendtgørelserne om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der henvises derfor til afsnit 8.2.2.

Det er præciseret i BKG2012, bilag 1, nr. 1, at ejerskifteforsikringen dækker hvidevarer, i det omfang de udgør en bestanddel af en undersøgt bygning.

10.3. DÆKKER SKADE ELLER NÆRLIGGENDE RISIKO FOR SKADE

Ejerskifteforsikringen skal ifølge BKG2012 bilag 1, nr. 2, litra c, samt BKG2000, bilag 1, nr. 2 dække;

"... udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Det defineres nærmere i begge bekendtgørelser, hvad der forstås ved begrebet skade:

"...brud, lækage, deformation, svækkelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Skader skal kun dækkes, hvis der er tale om et forhold, der går ud over, hvad køberen må forvente. Der sigtes hermed til huse af samme type og alder. En fugtskade i et gammelt hus kan dermed være, hvad man må forvente.⁵⁷

Ved nærliggende risiko for skade forstås ifølge betænkningerne;

”...at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.”

Begrebet nærliggende risiko for skade, vil ifølge Rosenmeier typisk dække over en konstruktions- eller en byggefejl. Hvorvidt der er tale om en nærliggende risiko for skade, beror i så fald på hvad der er god byggeskik for en ejendom af den pågældende alder. Det er udførelsestidspunktet, der er afgørende. Der foreligger dermed en skade, hvis ejendommen er ringere, end hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type.⁵⁸ Dette stemmer overens med udvalgets opfattelse i betænkning om huseftersynsordningen af 2010.⁵⁹

10.4. TIL STEDE VED OVERTAGELSEN

Det forhold, der giver anledning til forsikringsdækning, skal ifølge begge bekendtgørelser være til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Dette følger af det almindelige obligationsretlige princip om risikoens overgang. Dette gælder også skader, som er opstået efter udarbejdelse af henholdsvis tilstandsrapport og elinstallationsrapport, men inden købers overtagelse af ejendommen jf. BKG2012, bilag 1, nr. 5.

Ifølge Rosenmeier skal aktuelle skader være fuldt ud til stede ved risikoens overgang.⁶⁰ Hvad angår begrebet ”nærliggende risiko for skade”, anfører Rosenmeier, at skader i den betydning i sagens natur altid vil være til stede ved risikoens overgang, da forholdet skal bero på en konstruktions eller byggefejl.⁶¹

10.5. UNDTAGELSER

10.5.1. MANGLER DER ER NÆVNT I TILSTANDSRAPPORTEN

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten samt elinstallationsrapporten jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6, litra a, samt BKG2000 bilag 1, nr. 4.

⁵⁷ Rosenmeier: s. 108

⁵⁸ Rosenmeier: s. 109

⁵⁹ Betænkning 1520/2010: s. 81

⁶⁰ Rosenmeier: s. 124-125

⁶¹ Rosenmeier: s. 125

Dette er en naturlig følge af, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køberen var bekendt med. I disse tilfælde foreligger ikke en mangel, hvorfor køber ikke har noget krav mod ejerskifteforsikringen.

Er et forhold klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, skal forsikringen alligevel dække. Dette er tilfældet, når beskrivelsen er misvisende eller ufyldstgørende.

10.5.2. FUNKTIONSFORHOLD SAMT ÆSTETISKE OG ARKITEKTONISKE FORHOLD

Bygningens funktionsforhold og almindelige brugbarhed, herunder planløsning, indretning mm. er ikke omfattet af forsikringsdækning, medmindre der er sket en skade eller nærliggende risiko for skade jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6, litra b, samt BKG2000, bilag 1, nr. 4. Det samme gælder æstetiske og arkitektoniske forhold. Der er altså ikke forsikringsdækning for udbedring af mangler for sådanne forhold, medmindre der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

10.5.3. ULOVLIGE BYGNINGSINDRETNINGER

Ulovlige bygningsindretninger er ikke i sig selv omfattet af ejerskifteforsikringen, men er der sket en skade eller nærliggende risiko for skade, kan denne følgeskade være omfattet af forsikringsdækningen jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6 litra b, samt BKG2000, bilag 1 nr. 4. Udbedring af den mangel, den ulovlige bygningsindretning udgør i sig selv, er ikke omfattet af forsikringsdækningen.

I BKG2012 er dækningsområdet dog udvidet til også at omfatte udbedring af nedsat funktion ved elinstallationer samt lovliggørelse af elinstallationer jf. bilag 1, nr. 2, litra a. Ligeledes er der dækning for udbedring af væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer samt lovliggørelse af samme, jf. nr. 2 litra b. Dette gælder kun for installationer i og under bygningen. Udvendige installationer på grunden er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

10.5.4. BYGNINGER DER IKKE ER UNDERSØGT VED HUSEFTERSYNET

Generelt dækker ejerskifteforsikringen alle bygninger, og dermed også bygninger der er utilgængelige og dermed ikke undersøgt ved huseftersynet. Der gælder dog den undtagelse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved en bygningsdel eller installation, hvis det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at bygningsdelen eller installationen er gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6, litra c, samt BKG2000, bilag 1, nr. 4.

Der sigtes her til forhold, der som oftest vil være gjort utilgængelige af sælger, og ikke til forhold ved en bygning som normalt er utilgængelige.

10.5.5. FORHOLD KØBER HAVDE KENDSKAB TIL SAMT FORHOLD KØBER ER ADVARET OM

Hvis det kan godtgøres, at køberen inden indgåelse af forsikringsaftalen havde kendskab til et forhold, der ellers ville have været dækket, er det pågældende forhold ikke omfattet af forsikringsdækningen jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6, litra d, samt BKG2000, bilag 1, nr. 4.

Det samme gælder følgeskader af forhold, hvor køber som følge af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret forholdet jf. BKG2012, nr. 6 litra i, samt BKG2000 nr. 4.

Undtaget er ligeledes forhold, som køberen tidligere har fået dækket af forsikringsselskabet, såfremt forsikringsselskabet i den forbindelse har advaret om, at der kunne opstå nye skader som følge af forholdet, hvis det ikke blev udbedret, jf. BKG2012, nr. 6 litra j, samt BKG2000 nr. 4.

10.5.6. SÆDVANLIGT SLID OG UDTJENTE BYGNINGSDELE

Sædvanligt slid og manglende vedligeholdelse er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt jf. BKG2012, nr. 6, litra samt BKG2000 nr. 4. Dette gælder dog ikke, hvis forholdet har medført en skade eller nærliggende risiko for skade.

Begrebet udtjente bygningsdele angår en bygningsdel eller materialers sædvanlige levetid. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i, at denne levetid er udtjent jf. BKG2012, nr. 6, litra g, samt BKG2000 nr. 4.

Helt undtaget er fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af restlevetiden for et bygningstag jf. BKG2012, nr. 6, litra h. Tilsvarende undtagelse findes ikke i BKG2000.

10.5.7. FORHOLD DÆKKET AF EN GARANTI SAMT FORHOLD DÆKKET AF EN ANDEN FORSIKRING

Ejerskifteforsikringen er subsidiær i forhold til andre forsikringer og dækker dermed ikke, hvis et forhold er dækket af en anden forsikring. Ligeledes dækker forsikringen heller ikke, hvis det pågældende forhold er dækket af en garanti jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6, litra e, tilsvarende BKG2000, bilag 1, nr. 4.

Undtagelsen gælder både forhold, som køberen har fået dækket af en garanti, typisk fra sælger, samt forhold, som køber kunne have krævet dækket i henhold til en garanti men har undladt dette.⁶²

⁶² Rosenmeier: s. 147

10.5.8. KØBERS SUBJEKTIVE FORVENTNINGER

I BKG2012 er det anført at ejerskifteforsikringen ikke skal dække købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen jf. bilag 1, nr. 6, litra k.

Det er underordnet, hvilke forventninger den konkrete køber har til ejendommen. Dette gælder også, selvom der kan være tale om berettigede forventninger. Ejerskifteforsikringen dækker således heller ikke det forhold, at en bygnings materiale er beskrevet forkert i tilstandsrapporten jf. nr. 6 litra k.

Tilsvarende bestemmelse findes ikke i BKG2000, men det kan dermed ikke lægges til grund, at tilsvarende ikke gælder allerede for denne bekendtgørelse.

10.5.9. BAGATELAGTIGE FORHOLD

Af BKG2000, bilag 1, nr. 4 fremgår det, at forsikringen ikke skal dække bagatelagtige forhold. I BKG2012, bilag 1, nr. 6, litra l, fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5000 kr.

Det følger ligeledes af § 1, nr. 2 at forhold under 5000 kr. ikke kan anmeldes til forsikrings-selskabet, da de ikke indgår i den samlede selvrisiko. Reglen om at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold under 5000 kr. er indført i stedet for reglen i BKG2000 om, at forsikringen ikke dækker bagatelagtige forhold.⁶³

11. AKTUELLE SKADER

I det følgende undersøges, i hvilket omfang ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader. Ved aktuel skade forstås i henhold til betænkningen om ejerskifteforsikringens dækningspligt;

”...brud, lækage, deformation, svækkelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade”.

Analysen foretages på baggrund af et udpluk af kendelser fra ankenævnet for forsikring. Det undersøges i hvilket omfang ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader i to mulige tilfælde:

1. Den aktuelle skade er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.
2. Årsagen til den aktuelle skade er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, men selve skaden opstår efter overtagelsen.

I de tilfælde, hvor hverken skadesårsagen eller den aktuelle skade er til stede ved risikoens overgang, er der ikke dækningspligt, hvilket fremgår direkte af mindstedækningsbekendtgørelsen.

⁶³ Rosenmeier: s. 154

Af mindstedækningsbekendtgørelsen fremgår, at forsikringen dækker skader, der er til stede ved risikoens overgang.

I ANF 71.121 konstaterede køberne efter overtagelsen et angreb af skimmelsvamp. Angrebet af skimmelsvamp skyldtes fugt. Fugten opstod som en følge af overisolering i gulvkonstruktionen, hvilket forårsagede kondens i gulvet. Ejerskifteforsikringen afviste at dække omkostningerne forbundet med udbedring af skaden med den begrundelse, at angrebet af skimmelsvamp var opstået efter købernes overtagelse af ejendommen. Yderligere begrundelse var, at ejendommen var opført efter almindelige byggemetoder på opførelsestidspunktet.

Ankenævnet lagde til grund, at ejendommen ved overtagelsen havde en fugtighed, der bevirkede skimmelsvamp, endvidere at et så omfattende angreb af skimmelsvamp udgjorde en skade. Forholdet var derfor omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

Derimod var overisoleringen af gulvkonstruktionen ikke en konstruktions- eller byggefejl på opførelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække dette forhold.

Det kan udledes af kendelsen, at en aktuel skade, der er til stede ved risikoens overgang, skal dækkes, selvom skadesårsagen ikke er dækningsberettiget. Dette stemmer overens med Rosenmeier, der anfører, at en aktuel skade skal dækkes uanset årsag.⁶⁴

Dækningspligten, for så vidt angår aktuelle skader, må ses i sammenhæng med den almindelige obligationsretlige mangelskonstitution. Der foreligger ikke en mangel, hvis forholdet er, hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type. Heraf følger, at en skade kun skal dækkes, såfremt den går udover, hvad køber bør forvente.

I ANF 70.899 skulle et angreb af råd samt fugt i kælderen ikke dækkes. Forholdet gik ikke udover, hvad der måtte forventes i en ejendom opført i 1936.

ANF 71.655 vedrørte ligeledes aktuelle skader i en ældre ejendom. Køberne konstaterede efter overtagelsen fugt, vand samt skimmelsvamp i kælderen.

Ejerskifteforsikringen afviste at dække udbedringen med den begrundelse, at der ikke forelå en dækningsberettiget skade. Selskabet anførte, at det ikke var usædvanligt, at der forekommer fugt i kælderen i ældre ejendomme, at kælderen ikke var godkendt til beboelse, samt at køberne havde fået oplysninger i tilstandsrapporten om at udvise skærpet opmærksomhed vedrørende kælderen konstruktion. I tilstandsrapporten var det anført, at der var øget fugtrisiko i kælderen samt revner i belægning i kælderen. Oplysningerne var givet i tilstandsrapporten under "oplysninger til ejerskifteforsikring".

Årsagen til skaderne var efter ejerskifteforsikringens vurdering opstigning af grundfugt. De byggemetoder man brugte på tidspunktet for ejendommens opførelse medførte, at man ikke

⁶⁴ Rosenmeier: s. 108

kunne hindre opstigning af fugt. Endvidere var der på opførelsetidspunktet ikke regler om fugtisolering af kældre.

Ankenævnet bemærkede, at oplysningerne i tilstandsrapporten var givet under ”oplysninger til ejerskifteforsikringen”. På den baggrund var køberne ikke tilstrækkelig oplyst om, at konstruktionen af kælderen kunne medføre fugtskader i det foreliggende omfang. Selskabet skulle herefter dække udgifterne til at fjerne trægulve og træbeklædning samt angrebet af skimmelsvamp. Tilstedeværelsen af grundfugt blev ikke betragtet som en skade.

Det kan udledes af kendelsen, at det forhold, at kældrens konstruktionsmåde ikke hindrede opstigning af grundfugt, ikke var en dækningsberettiget skade. Skadesårsagen var dermed ikke omfattet af dækningspligt. Skaden på træbeklædningen i kælderen samt angrebet af skimmelsvamp var dækningsberettigede aktuelle skader.

For så vidt angår aktuelle skader, der er til stede ved risikoens overgang, kan det konkluderes, at forsikringsankenævnet følger det princip, at de skal dækkes uanset årsag, såfremt forholdet går ud over, hvad køber må forvente.

I U.2009.1071V, som ligeledes er omtalt nedenfor i afsnit 13, var den aktuelle skade ikke til stede ved risikoens overgang. Køber konstaterede et år efter overtagelsen fugt og mugskader i gulve og vægge.

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække skaderne. Begrundelsen var, at de forhold der var årsag til skaden, ikke var en dækningsberettiget nærliggende risiko for skader.

Det kan herefter konkluderes, at såfremt den aktuelle skade opstår efter overtagelsen, afhænger dækningsomfanget af, hvorvidt skadesårsagen er dækningsberettiget i sig selv.

12. SKADESÅRSAGEN

Såfremt en indtrådt aktuel skade ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, er skadesårsagen afgørende for, om der er dækningspligt. I nærværende afsnit undersøges, i hvilket omfang ejerskifteforsikringen dækker omkostninger forbundet med udbedring af skadesårsagen.

Begrebet nærliggende risiko for skade knytter sig til skadesårsagen. Det undersøges derfor ligeledes, hvordan begrebet nærliggende risiko for skade fortolkes af henholdsvis ankenævnet og domstolene. Det bemærkes, at begrebet nærliggende risiko for skade ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen er dækningsberettiget i sig selv. Det kræves dermed i teorien ikke, at der er indtrådt en aktuel skade. Det er teoretisk set tilstrækkeligt, at der foreligger en potentiel skadesårsag.

Undersøgelsen foretages med udgangspunkt i bestemte skadesårsager, hvorved der kan være tvivl om rækkevidden af ejerskifteforsikringens dækningspligt. I afsnit 12.1. behandles konstruktions- eller byggefejl, herefter behandles ulovlige bygningsindretninger i afsnit 12.2.

12.1. KONSTRUKTIONS- ELLER BYGGEFEJL

I ankenævnskendelserne ANF 71.121 samt ANF 71.655, som er refereret ovenfor i afsnit 11, var der ikke forsikringsdækning for skadesårsagerne, da der ikke forelå konstruktions- eller byggefejl på opførelsestidspunktet. Hvorvidt der foreligger en konstruktions- eller byggefejl har dermed efter ankenævnets praksis afgørende betydning for, om en skadesårsag er dækket af ejerskifteforsikringen. En konstruktions- eller byggefejl er dækningsberettiget, såfremt forholdet udgør en nærliggende risiko for skade.

På den baggrund undersøges det i nærværende afsnit, i hvilket omfang en konstruktions- eller byggefejl udgør en nærliggende risiko for skade. Yderligere undersøges, hvorvidt der skal foreligge en konstruktions- eller byggefejl, for at skadeskriteriet efter begrebet nærliggende risiko for skade er opfyldt.

I ANF 83.975 havde forsikringselskabet afvist at dække omkostninger forbundet med udbedring af fugtskader i kælderen samt et angreb af skimmelsvamp, forårsaget af opfugtningen af kælderen. Selskabet anførte, at forholdene ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettiget skade.

Angrebet af skimmelsvamp blev af ankenævnet anset som en dækningsberettiget skade, da forholdet gik udover, hvad køber måtte forvente. Det blev lagt til grund, at det høje fugtniveau i kælderen var forårsaget af, at bygningsreglementet ikke var overholdt. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ligeledes dække omkostninger til udbedring af dette forhold.

Det kan udledes af kendelsen, at det var afgørende for dækningspligten, at bygningsreglementet ikke var overholdt. Det kunne bevisligt lægges til grund, at fejlkonstruktionen udgjorde en nærliggende risiko for skade, da forholdet havde medført en skade. Disse to forhold begrundede dækningspligten hvad angår udbedring af konstruktionen, der medførte fugtniveauet.

Landsretten har i U.2009.1071V anført en lignende argumentation. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække en fugtskade i et gammelt hus, som bl.a. var forårsaget af en manglende fugtspærre.

Af rettens begrundelse fremgik, at den manglende fugtspærre ikke kunne anses som udført forkert på opførelsestidspunktet.

Det kan udledes af dommen, at det er en betingelse for at opfylde begrebet nærliggende risiko for skade, at skadesårsagen er en konstruktions- eller byggefejl i forhold til reglerne på opførelsestidspunktet. I den pågældende sag havde den manglende fugtspærre forårsaget en konkret skade, denne var dog ikke dækningsberettiget, da skadesårsagen ikke var dækningsberettiget.

Synspunktet underbygges af Rosenmeier, der anfører at køber må forvente, at en ejendom er udført i overensstemmelse med opførelsestidspunktets normer for god byggeskik. Yderligere at disse skader udelukkende sigter til konstruktions- eller byggefejl.⁶⁵

Det må herefter undersøges, om en konstruktions- eller byggefejl kan anses som en nærliggende risiko for skade, såfremt forholdet ikke har fremkaldt en aktuel skade. Teoretisk sigter begrebet nærliggende risiko for skade til situationer, hvor der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Det fremgår dermed ikke af mindstedækningsbekendtgørelsen, at det er en forudsætning, at der som følge af forholdet er indtrådt en konkret skade.

I ANF 83.781 var det ikke bestridt, at ejendommens tag ikke var udført korrekt. Selskabet kunne dog med rette afvise forsikringsdækning, da skadeskriteriet ikke var opfyldt.

Ankenævnet lagde vægt på, at forholdet ikke havde medført en konkret skade, og der var derfor ikke grundlag for at antage, at der som følge af forholdet var nærliggende risiko for skade. Taget var opført i 2004, og køber krævede dækning for forholdet i 2013. Nævnet tillægger det i sin afgørelse betydning, at der i tidsrummet siden 2004 ikke var sket en skade.

Det kan udledes af kendelsen, at hvorvidt der er indtrådt en konkret skade, har betydning for bedømmelsen af, om der foreligger en nærliggende risiko for skade. Nævnet tager ikke principielt stilling til spørgsmålet. Det kan derfor ikke afvises, at såfremt det kunne bevises, at konstruktionsfejlen gav nærliggende risiko for skade, ville der være dækning for udbedring af forholdet, selvom en konkret skade ikke var indtrådt. Det bemærkes i den forbindelse, at forsikringsankenævnet ikke har de samme muligheder for bevisførelse som domstolene. Det kan dermed ikke udelukkes, at en mere omfattende bevisførelse kunne føre til et andet resultat.

Ankenævnskendelsen ANF 66.647 underbygger dette synspunkt. Køberne af et sommerhus havde anmeldt til forsikringsselskabet, at ejendommen manglede undertag. Dette var en konstruktionsfejl. Forsikringsselskabet havde heroverfor gjort gældende, at forholdet ikke var dækket, da bygningsdelen ikke var undersøgt ved huseftersynet, subsidiært at skadeskriteriet nærliggende risiko for skade ikke var opfyldt.

⁶⁵ Rosenmeier: s. 109

Med hensyn til påstanden om utilgængelige bygningsdele, anførte nævnet, at det kun er bygningsdele der er *gjort* utilgængelige, der er undtaget forsikringsdækning. Dækning kunne derfor ikke afvises af denne grund.

Hvad angår skadesbegrebet udgjorde det manglende undertag ikke en nærliggende risiko for skade. Det blev heroverfor bemærket, at klageren bærer bevisbyrden for, at der foreligger en nærliggende risiko for skade, samt at dette ikke var godtgjort. Taget var opført i 1928, og konstruktionen havde endnu ikke medført en aktuel skade.

Modsætningsvist kan det af sidstnævnte kendelse udledes, at såfremt køberne på anden vis kunne godtgøre, at der forelå en nærliggende risiko for skade, ville forholdet være dækket uanset, at der ikke var indtrådt en aktuel skade.

I ANF 71.030 havde ejerskifteforsikringen, under henvisning til at der ikke forelå en nærliggende risiko for skade, nægtet at dække udbedring af, at ejendommens tagsten helt manglede bindere. Til støtte herfor, var det anført, at der i 4 år ikke var indtrådt en skade.

Nævnet udtaler i sin afgørelse, at det forhold, at ejendommens tagsten helt manglede bindere, må anses for en skade. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække omkostninger forbundet med udbedringen.

Det kan ikke klart udledes af kendelsen, om afgørelsen er begrundet i, at der forelå en nærliggende risiko for skade. Det bemærkes hertil, at manglende bygningsdele kan være en aktuel skade. Ankenævnets afgørelse kan derfor være et udtryk for, at der forelå en aktuel skade i form af en manglende bygningsdel.

Rosenmeier opstiller den hovedregel at en konstruktions- eller byggefejl, kun er en dækningsberettiget nærliggende risiko for skade, såfremt den har forårsaget en aktuel skade.⁶⁶ Som undtagelse til denne hovedregel nævner forfatteren ANF 71.030.⁶⁷ Forfatterens fortolkning af ankenævnskendelsen, forekommer tvivlsom, da det som ovenfor nævnt ikke kan lægges til grund, at der forelå en nærliggende risiko for skade.

Sammenfattende sigter begrebet nærliggende risiko for skade til konstruktions- eller byggefejl. Både ankenævnet for forsikring, samt domstolene opstiller dette kriterium. Såfremt en skadesårsag ikke er en konstruktions- eller byggefejl, foreligger der dermed ikke en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Beviseligt skal køber godtgøre, at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Dette har ført til, at der efter praksis ikke bliver anerkendt en nærliggende risiko for skade, såfremt forholdet ikke

⁶⁶ Rosenmeier: s. 109

⁶⁷ Rosenmeier: s. 110

har medført en skade. Kendelsen ANF 71.030 om de manglende tagbindere er ikke klar nok i begrundelsen til at føre til et andet resultat.

Der findes en stor del ankenævnskendelser, der underbygger synspunktet. Men som følge af mangel på retspraksis på området, kan ovennævnte ikke betragtes som gældende ret vedrørende fortolkning af begrebet nærliggende risiko for skade. Det kan imidlertid lægges til grund, at det i praksis er problematisk for køber at få anerkendt en nærliggende risiko for skade, såfremt der ikke er en konkret skade.

12.2. ULOVLIGE BYGNINGSINDRETNINGER

I dette afsnit behandles ejerskifteforsikringens dækningsomfang for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger. Ulovlige bygningsindretninger er som udgangspunkt undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningspligt jf. LFFE § 2, stk. 5. Sælgeren hæfter som før forbrugerbeskyttelsesloven for ulovlige bygningsindretninger. Undtagelsen er i praksis begrænset, da ulovlige bygningsindretninger for så vidt angår vvs- og el-installationer efter BKG2012 er blevet omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt. Dette gælder både med hensyn til udbedring af nedsat funktionsevne samt lovliggørelse af den ulovlige bygningsindretning.

Et forhold, der er i strid med offentretlige forskrifter, er omfattet af forsikringsdækningen, såfremt forholdet har medført en aktuel skade eller giver anledning til nærliggende risiko for skade. Lovliggørelse af den ulovlige bygningsindretning er ikke omfattet af dækningspligten. Ulovlige bygningsindretninger, der er vvs- eller el-installationer, skal dækkes af ejerskifteforsikringen, selvom der ikke er sket en skade eller er en nærliggende risiko for skade.

Afgrænsningen af ejerskifteforsikringens dækningspligt vedrørende ulovlige bygningsindretninger, der ikke er vvs- og el-installationer, og sælgers dækningspligt undersøges derfor.

Ifølge Carsten Munk-Hansen løses problemet af domstolene ud fra ejerskifteforsikringens dækningspligt. Er et forhold dækket af ejerskifteforsikringen, er det dermed ikke omfattet af LFFE § 2, stk. 5. Manglen kan i så fald ikke påberåbes overfor sælgeren.⁶⁸

U.2002.828H underbygger dette synspunkt. Køberne af en ejendom kunne ikke overfor sælgeren påberåbe sig en mangel ved et gulv, selvom bygningsreglementet var overtrådt. Forbrugerbeskyttelsesloven var gældende for købet, men køberne havde ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Højesteret lagde til grund, at selvom forhold i strid med bygningslovgivningen som udgangspunkt er undtaget fra forsikringsdækning, ville forholdet i dette tilfælde have været dækningsberettiget, da forholdet havde medført en skade efter ejerskifteforsikringernes skadesbegreb. Højesteret

⁶⁸ Munk-Hansen: s. 255

bemærkede, at formålet med undtagelsen om ulovlige bygningsindretninger var, at sælger ikke skulle være fritaget for forhold, som køberen ikke kunne forsikre sig imod.

Det kan udledes af dommen, at undtagelsen om ulovlige bygningsindretninger fortolkes af domstolene efter formålet. Er det dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen, er det ikke dækket af sælger.

Denne afgrænsning er ikke klart tilgængelig for en køber, der skal vælge at rette sit krav mod enten ejerskifteforsikringen eller sælgeren. Nægter ejerskifteforsikringen at dække et forhold, må køber klage til forsikringsankenævnet. Såfremt nævnet kommer frem til, at forholdet ikke er dækket, må klager anlægge sag ved domstolene enten mod sælger, mod ejerskifteforsikringen eller mod begge.

Domstolene er ikke bundet af ankenævnsafgørelser. Det er derfor ikke utænkeligt, at et forhold kan blive anset som værende omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, selvom ankenævnet er nået frem til det modsatte resultat.

Problemet er i praksis blevet mindre, da vvs- og elinstallationer er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt i alle tilfælde.

Sammenfattende er forholdet ikke omfattet af LFFE § 2, stk. 5, såfremt der foreligger en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Konklusionen giver ikke meget vejledning til en køber, der skal tage stilling til, hvorvidt et krav skal rettes mod sælger eller mod ejerskifteforsikringen.

13. FORHOLD UDENFOR BYGNINGEN

Forhold udenfor bygningen er som nævnt ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt. En mangel, der knytter sig til et forhold udenfor bygningen, er dermed hverken omfattet af sælgerens fritagelse for mangelshæftelse eller af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

I den forbindelse har det tidligere i praksis givet anledning til tvivl, hvorvidt defekte omfangsdræn samt kloakstikledninger er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.⁶⁹ Dette er et problem for en køber, der skal tage stilling til mod hvem et krav skal rettes. Afgrænsningen af bygningsbegrebet, for så vidt angår omfangsdræn og kloakstikledninger, undersøges i det følgende.

⁶⁹ Rosenmeier: s. 164

Ifølge Rosenmeier ligger det efter retspraksis fast, at omfangsdræn ikke skal anses som en del af bygningsbegrebet med den følge, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække eventuelle skader.⁷⁰ U.2009.1071V underbygger dette synspunkt.

I U.2009.1071V konstaterede køber et år efter overtagelsen fugt og mugskader i gulve og vægge. Ejerskifteforsikringen nægtede at dække skaden. Årsagen til fugtproblemerne bestod af to forhold; et defekt omfangsdræn samt at der var tale om et gammelt hus uden fugtspærre mellem sokkel og mur.

Ejerskifteforsikringen skulle ifølge landsretten ikke dække skaderne. For så vidt angår følgeskaderne af det defekte omfangsdræn, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække, da forhold udenfor bygningen ikke er omfattet af huseftersynet. Det fandtes endvidere, at det forhold at huset var udført uden en fugtspærre ikke adskilte sig fra normal byggemetode på opførelsestidspunktet. Dermed var der ikke tale om en dækningsberettiget skade.

Rosenmeier anfører om dommen, at ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader uanset årsag. Forfatteren udleder herefter af dommen, at årsagen til at der ikke var dækningspligt var, at der ikke var fremkaldt en sådan skade.⁷¹ Det bemærkes hertil, at ejerskifteforsikringen kun skal dække aktuelle skader, uanset årsag, såfremt skaden er til stede ved risikoens overgang. Det kan udledes af dommen, at dette ikke var tilfældet, hvorfor der ikke var dækningspligt, da dækningsomfanget i så fald beror på skadesårsagen.

Det defekte omfangsdræn, der forårsagede skaden, var ikke dækningsberettiget, da det var et forhold udenfor bygningen. Det kan dermed udledes, at omfangsdræn ikke er omfattet af bygningsbegrebet.

Retstilstanden har dog efter retspraksis ikke været helt konsekvent for så vidt angår indretninger udenfor bygningen.

I U.2005.2628Ø blev et kloakanlæg tilsluttet bygningens toilet anset for omfattet af LFFE. Køberne havde kort tid efter overtagelsen af ejendommen konstateret, at der var mangler ved toilettets afløb. Årsagen var en mangel ved kloakanlægget udenfor bygningen, som toilettet var tilsluttet. Manglen forårsagede, at toilettet ikke kunne skylle ud.

Landsretten udtalte, at under disse omstændighederne måtte manglen anses som omfattet af bygningens fysiske tilstand. Sælgerne blev derfor frifundet. Dommen angik ikke dækningspligt for ejerskifteforsikringer, men set i lyset af dommen, ville et sådant forhold være omfattet af ejerskifteforsikringen.

⁷⁰ Rosenmeier: s. 164

⁷¹ Rosenmeier: s. 165

Dette stemmer dog ikke overens med ankenævnspraksis, hvorefter kloakstikledninger ikke anses som en del af bygningens fysiske tilstand. I AF 68.914 skulle ejerskifteforsikringen ikke dække fejl ved en kloak, da dette forhold ikke var omfattet af bygningens fysiske tilstand.

Det er i BKG2012 nu specificeret at en bygning rækker til ydersiden af dens fundament, dermed er lovliggørelse og udbedring af mangler ved vvs-installationer kun omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt i det omfang, de er en del af en bygning. Ligeledes er det efter ændringen af LFFE i 2012 nu fastlagt, at køber overfor sælger kan påberåbe sig forhold vedrørende kloakstikledninger jf. LFFE § 2, stk. 6.⁷²

Det kan herefter konkluderes, at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt hverken før eller efter ændringen af LFFE samt bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningspligt. Kloakstikledninger er som udgangspunkt heller ikke omfattet af bygningsbegrebet. U.2005.2628V er dog meget konkret begrundet, da landsretten udtaler:

"Ifølge det afholdte syn og skøn må det lægges til grund, at forhold i det kloakanlæg, som toilettet i bygningen var tilsluttet, var årsagen til, at toilettet stoppede til og ikke kunne skylle ud. I hvert fald under disse omstændigheder må den mangel, som appellanterne har påberåbt sig, anses for at angå bygningens fysiske tilstand."

Det kan derfor ikke udelukkes, at domstole i et konkret tilfælde kan finde det rimeligt at betragte et forhold som værende omfattet af LFFE. Det bemærkes i den forbindelse, at U.2005.2628V er fra før ændringen af LFFE. Det kan dermed ikke udelukkes, at retten ville være kommet frem til et andet resultat i dag.

Den i BKG2012 indførte dækningspligt vedrørende lovliggørelse af vvs-installationer rækker til ydersiden af bygningens fundament. Hvorfor der i bekendtgørelsen nu er taget stilling til forholdet.

14. SKADER OMFATTET AF SÆLGERS GARANTI

Såfremt et forhold er omfattet af en af sælgeren afgivet garanti, er forholdet ikke omfattet af sælgerbeskyttelsen jf. LFFE § 2, stk. 5. Hvorvidt der foreligger en garanti, er fastlagt gennem retspraksis. Fortolkningen er ikke ændret efter forbrugerbeskyttelsesloven, tidligere retspraksis indgår dermed stadig i vurderingen, for så vidt angår garantibegrebet under LFFE.⁷³

Ved tvivl om hvorvidt der foreligger en garanti, skal køber tage stilling til, om et krav skal rettes mod ejerskifteforsikringen eller mod sælger. Det falder udenfor denne fremstilling, at udarbejde en gennemgående fortolkning af garantibegrebet. Problemstillingen skal i det følgende blot undersøges i hovedtræk.

⁷² Rosenmeier: s. 167

⁷³ Betænkning 1276: s. 213

En garanti kan være stiltiende eller udtrykkelig. Ligeledes kan der foreligge faktiske oplysninger, hvorved sælger ikke har taget forbehold.⁷⁴

Særligt problemstillingen om faktiske oplysninger volder vanskeligheder i praksis. Der vil ifølge Carsten Munk-Hansen i sådanne tilfælde være en formodning for, at oplysningerne omfatter ejendommens egenskaber på overtagelsestidspunktet og ikke en tilsikring på ubestemt tid.⁷⁵

Carsten Munk-Hansen anfører vedrørende den generelle fortolkning af en garanti, at Højesteret lægger vægt på; *"...om sælgeren udviste en adfærd, som tilsikrede køberen visse egenskaber, herunder navnlig om der er støtte herfor i de forudgående forhandlinger."*⁷⁶ Der foretages dermed en konkret vurdering i hver enkelt sag, hvor aftalen samt omstændighederne ved aftalens indgåelse er afgørende.

En anden problemstilling er, hvad en garanti omfatter. U.2011.2147/2V omhandler dette spørgsmål.

I U.2011.2147/2V var det aftalt, at sælger skulle sørge for at udskifte defekte klinker i badeværelset. Det viste sig efterfølgende, at de revnede klinker var forårsaget af, at gulvkonstruktionen i badeværelset ikke var udført korrekt. Sælger var ikke bekendt med dette forhold, men var klar over at gulvet fjedrede. Køber gjorde gældende, at manglen var omfattet af LFFE § 2, stk. 5, da sælger havde afgivet en garanti. Sælger gjorde gældende, at kravet var omfattet af sælgerbeskyttelsen.

Landsretten fandt, at aftalen om at sælger skulle udskifte de revnede klinker, ikke var en garanti, der omfattede konstruktionsfejlen, der begrundede skaden. Sælger blev herefter frifundet. Et mindretal af dommerne fandt, at aftalen om udbedringen af skaden måtte anses som en garanti, der omfattede hele forholdet. Dermed skulle sælger ifølge deres opfattelse også dække omkostningerne forbundet med udbedringen af konstruktionsfejlen.

Det kan udledes af den afgivne dissens, at der forelå et grænsetilfælde. Yderligere kan det udledes, at garantien ikke blev anset som omfattende konstruktionsfejlen, da sælger ikke var bekendt med denne.

Sammenfattende om garantier anfører Carsten Munk-Hansen, at det er afgørende hvorvidt køber kunne anse et faktisk forhold som tilsikret, samt hvorvidt det var kendeligt for sælgeren, at køber anså den faktiske oplysning som værende af væsentlig betydning.

Sondringen er teoretisk ikke noget problem for køberen. Såfremt der foreligger en garanti, hæfter sælger for manglen uden ansvarsgrundlag. Foreligger der ikke en garanti, kan køber gøre krav gældende mod ejerskifteforsikringen, såfremt kriterier for skadesbegrebet er opfyldt.

⁷⁴ Munk-Hansen: s. 330

⁷⁵ Munk-Hansen: s. 331

⁷⁶ Munk-Hansen: s. 331

Problemet for køberen kan teoretisk set tænkes at opstå, såfremt forsikringsankenævnet finder, at der foreligger en garanti med den følge, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække. Køber må derefter rette et krav mod sælger hos domstolene, og for en sikkerheds skyld inddrage forsikringsselskabet under sagen, idet domstolene ikke er bundet af forsikringsankenævnets afgørelse, og kan komme frem til et andet resultat.

15. BETYDNING AF BYGNINGENS ALDER

Bygningens alder har betydning både i forhold til den almindelige obligationsretlige konstitution af mangler samt i forhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Om et forhold er en skade eller nærliggende risiko for skade, skal vurderes i forhold til ejendommens alder.

FED.2011.75 drejede sig om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af mangler ved taget. Der var tale om et ældre hus bygget i 1903, men ombygget i 1990. Køberne havde overtaget ejendommen i juli 2003 og opdagede manglerne ved taget et par måneder efter overtagelsen.

Vedrørende taget lagde landsretten til grund, at der spredt udover alle tagflader var smuldring i plader og kanter, samt at skaderne kun kunne udbedres ved at udskifte hele taget. Endvidere blev det lagt til grund, at taget var lagt på i forbindelse med ombygningen i 1990.

En syn- og skønsmand havde informeret om, at den normale levetid for tag af den type var 35-40 år. Da taget allerede var defekt, var bygningens værdi reduceret væsentligt. På dette grundlag skulle ejerskifteforsikringen dække udbedringen af taget. Erstatningen blev dog nedsat 40 % på grund af slid og ælde. Værdiforringelsen blev nedsat under hensyn til tagpladernes normale levetid.

Dommen er et eksempel på, at selvom der er tale om en ældre ejendom, er der grænser for, hvad man som køber skal tåle. I dette tilfælde var tagpladerne af så ringe kvalitet, at det gik udover, hvad man må forvente af et tag af den pågældende alder. Ligeledes viser dommen, at sædvanligt slid og ælde ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Den del af manglerne ved tagpladerne, der var begrundet i sædvanligt slid og ælde, var ikke en del af forsikringsdækningen. Køberne fik dermed ikke dækket hele den udgift, det ville kræve at få pålagt et nyt tag.

Har en bygningsdel udtjent sin normale levetid, og er en mangel opstået udelukkende som følge heraf, er der ikke forsikringsdækning. Dækningspligten blev i dette tilfælde pålagt under hensyn til, at tagpladerne havde en kortere levetid, end hvad der efter skønsmandens vurdering var normalt.

I ANF 80.867 havde ejerskifteforsikringen nægtet at dække udgifter til udbedring af sortsværtning på visse af ejendommens indervægge. Årsagen til sortsværtningen var bl.a., at ejendommen manglede hulmursisolering.

Det blev af nævnet lagt til grund, at sortsværtningen var af kosmetisk karakter og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække udbedring af skadesårsagen, der var den manglende hulmursisolering. Henset til ejendommens alder fandt nævnet ikke, at den manglende hulmursisolering var en skade.

Sammenfattende har ejendommens alder afgørende betydning for, hvad køber kan forvente af den pågældende ejendom. Dette medfører, at forsikringsdækning kan afvises, allerede fordi der ikke foreligger en mangel. Forsikringsankenævnet anvender dog sjældent den begrundelse i sine afgørelser men konstaterer udelukkende, at der ikke foreligger en skade. For så vidt angår begrebet nærliggende risiko for skade, kan det ikke fortolkes uden hensyn til bygningens alder, da det afgørende er, hvorvidt en konstruktion er udført korrekt på opførelsestidspunktet.

16. FEJL I TILSTANDSRAPPORTEN

Tilstandsrapporten tjener i et vist omfang som varedeklaration på ejendommen. En del af købers sikkerhed efter forbrugerbeskyttelsesloven består netop i, at køber har bedre mulighed for at gennemskue eventuelle mangler ved ejendommen. Det er dermed problematisk, såfremt køber ikke fuldt ud kan stole på oplysningerne i tilstandsrapporten, såfremt oplysningerne i tilstandsrapporten ikke er troværdige.

I det følgende undersøges på den baggrund, i hvilket omfang et forhold nævnt i tilstandsrapporten er så klart forkert beskrevet, at det alligevel er omfattet af forsikringsdækningen. Det kan være fejl enten i beskrivelsen af skaden eller i angivelsen af karakteren for skaden. Yderligere undersøges betydningen af, at et materiale ved en bygningsdel er angivet ukorrekt.

I FED.2002.1455 fik køber medhold i en påstand om, at ejerskifteforsikringen skulle yde forsikringsdækning vedrørende mangel ved et gulv, da manglen ikke fandtes at være omfattet af undtagelsen om, at mangler nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes af forsikringen.

I tilstandsrapporten var der beskrevet revnedannelser i to badeværelser, men ikke i gulvet i bryggerset, hvilket også konstateredes. Udbedringsomkostningerne var endvidere anslået til 700 kr. i tilstandsrapporten, hvorimod de faktiske omkostninger var anslået til 50.000 kr. Årsagen til skaderne var en uhensigtsmæssig konstruktion. Landsretten fandt herefter henset til skadernes omfang og årsag, at de ikke var undtaget fra forsikringsdækning.

I dommen var en del af begrundelsen omfanget af skaderne. Selvom skaderne var omtalt i tilstandsrapporten, hvad angår badeværelserne, så var tilstandsrapporten ikke retvisende, da skaderne havde et langt større omfang end beskrevet. Det må i den forbindelse have haft betydning for Landsrettens afgørelse, at køber ikke havde mulighed for at vurdere forholdet ud fra tilstandsrapporten. Skaderne gik ud over hvad køber måtte forvente ud fra rapportens oplysninger.

Det kan udledes af dommen, at en forkert angivelse af en skade i tilstandsrapporten kan medføre, at forholdet ikke er undtaget fra forsikringsdækning. Tilstandsrapporten skal i den forbindelse give køber mulighed for at vurdere ejendommen.

U.2010.3165H drejede sig bl.a. om hvorvidt mangler var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, med den følge at forsikringen skulle dække omkostningerne til udbedring af manglerne.

Ejendommen havde sætningsskader, der i tilstandsrapporten var beskrevet som alvorlige skader med karakteren k2. Det viste sig dog efterfølgende, at ejendommen var mangelfuldt funderet, og det var nødvendigt med ekstrafundering, samt at skaderne skulle have været karakteriseret som K3 eller UN. Køberne havde dermed ikke modtaget oplysninger egnet til at vurdere den reelle betydning af skaderne.

Det blev lagt til grund, at køberne subjektivt ikke havde et sådant kendskab til manglerne, at dækning kunne nægtes. På samme grundlag blev forholdet anset som objektivt klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og forsikringerne skulle dække skaderne, selvom de var nævnt i tilstandsrapporten.

Det kan af dommen udledes, at en forkert karakterangivelse i tilstandsrapporten af en skade kan føre til, at forholdet er omfattet af forsikringens dækningspligt. Afgørende er, om oplysningerne er egnet til at give køber tilstrækkeligt kendskab til skaden.

Det undersøges herefter i hvilket omfang, det er en skade, at et materiale er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår direkte af BKG2012, bilag 1, nr. 6, litra k, at det ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel består af andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten. Det er, hvad der objektivt adskiller sig negativt fra en tilsvarende ejendom, der er afgørende. Selvom tilstandsrapporten kan give køber fejlagtige berettigede forventninger til et forhold, medfører dette ikke i sig selv forsikringsdækning.

I ANF 63.285 var det i tilstandsrapporten anført, at ejendommens ydervægge var udført i letbeton. Det viste sig efter købernes overtagelse af ejendommen, at ydervæggene var af træ. Ejerskifteforsikringen havde nægtet at dække udbedring af forholdet med henvisning til, at der ikke forelå en skade.

Ankenævnet udtalte, at det forhold, at tilstandsrapporten angiver et forkert materiale vedrørende en bygningsdel, kan være en skade. Det kræves dog, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt som følge af forholdet. Ejerskifteforsikringen var dermed ifølge ankenævnet berettiget til at afvise forsikringsdækning til udbedring af forholdet.

Det kan udledes af ankenævnskendelsen, at såfremt et forkert angivet materiale nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, er forholdet en dækningsberettiget skade.

Dette må ses i sammenhæng med det almindelige obligationsretlige mangelsbegreb, som er forudsætningen for, at køber kan gøre et krav gældende mod ejerskifteforsikringen. Foreligger der en mangel, er ejendommens tilstand ikke, som køber efter aftalen kan kræve. Nedsætter det mangelfulde forhold ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, foreligger der ligeledes en skade. Forholdet vil dermed i sig selv være dækningsberettiget som følge af, at ejendommen er ringere, end køber må forvente.

Det kan konkluderes, at åbenbart forkerte angivelser i tilstandsrapporten om en skade medfører, at undtagelsen om, at køber ikke kan få dækning for forhold nævnt i tilstandsrapporten, ikke finder anvendelse. Yderligere kan det konkluderes, at en forkert materialeangivelse i tilstandsrapporten ikke medfører forsikringsdækning, medmindre skadesbegrebet er opfyldt efter de i afsnit 11 samt afsnit 12 beskrevne principper.

17. KØBERS BERETTIGEDE FORVENTNINGER

Om der foreligger en mangel beror på aftalen. Med tilstandsrapporten som en del af aftalegrundlaget, er der nu anledning til, at køber på grundlag af tilstandsrapporten får berettigede forventninger vedrørende et forhold ved bygningen. Har den bygningsagkyndige beskrevet et materiale forkert i tilstandsrapporten, er forholdet som beskrevet ovenfor i afsnit 16 ikke dækningsberettiget i sig selv.

Forholdet er kun dækningsberettiget, såfremt det medfører en skade eller en nærliggende risiko for skade. Dette har dog ikke selvstændig betydning, da et forhold ved bygningens fysiske tilstand i alle tilfælde er dækningsberettiget, når betingelserne for skadesbegrebet er opfyldt.

I ANF 63.285 udtalte ankenævnet, at det, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, kan være en skade, såfremt det nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Sammenlignes dette udgangspunkt med den almindelige obligationsretlige konstitution af mangler, er der ikke et tilsvarende kriterium om, at der kun foreligger en mangel, hvis ejendommens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt. Mangelskonstitutionen beror på, hvorvidt ejendommen svarer til, hvad køberen efter aftalen kan kræve. Med tilstandsrapporten som en del af aftalegrundlaget, kan der argumenteres for, at en forkert angivelse af et materiale i tilstandsrapporten burde være tilstrækkeligt til at konstituere en mangel.

Det kan ikke af ankenævnskendelsen af ANF 63.285 udledes, at den forkerte angivelse af materialerne ikke er dækket, allerede fordi det ikke er en mangel. Der er dog i kendelsen lagt vægt

på, at oplysninger er givet under rubrikken "oplysninger til ejerskifteforsikring". Denne del af begrundelsen taler for, at køber ikke kan støtte ret på oplysninger angivet i den rubrik.

Rosenmeier anfører om den manglende dækning ved angivelse af forkert materiale i tilstandsrapporten, at tilstandsrapporten fremtræder som en varedeklaration for ejendommen, samt at oplysningerne i den omtalte rubrik vil indgå i køberens beslutningsproces.⁷⁷

Endvidere finder Rosenmeier ikke, at det faktum, at der i tilstandsrapporten advares om, at oplysningerne er til brug for udarbejdelse af ejerskifteforsikringstilbud, samt at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti, er tilstrækkeligt til, at køber kan gennemskue, at der slet ikke kan regnes med oplysningerne.⁷⁸

Sammenfattende kan det lægges til grund, at køber i situationen ikke får, hvad denne forventer af den pågældende ejendom, samt at der ikke kan gøres et krav gældende mod ejerskifteforsikringen. Køber er retsløs i sådan et tilfælde, medmindre kravet kan gøres gældende mod den bygningsagkyndige.

18. MANGELSBEGREB OG SKADESBEGREB

I det følgende beskrives væsentlige forskelle mellem det obligationsretlige mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand svarer ikke til det obligationsretlige mangelsbegreb. Ifølge betænkning om huseftersynsordningen kan der foreligge en mangel uden at skadesbegrebet er opfyldt såfremt der foreligger individuelle forudsætninger hos køber.⁷⁹ Individuelle forudsætninger kan gøres gældende overfor sælgeren, såfremt det var kendeligt for sælger, men kan ikke gøres gældende mod ejerskifteforsikringen.

I afsnit 16 samt 17 er det påvist, at køber ikke kan få medhold i et krav mod ejerskifteforsikringen alene med af den grund, at der er fejl i tilstandsrapporten. Det skyldes at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Det må lægges til grund, at det forhold at et materiale ved ejendommen, består af et andet end køber med rette kan forvente kan udgøre en mangel efter det almindelige obligationsretlige mangelsbegreb.

Yderligere anfører udvalget i betænkning om huseftersynsordningen, at der kan foreligge en mangel, selvom ejendommens stand ikke er ringere end ejendomme af tilsvarende alder.⁸⁰ Dette knytter sig ligeledes til individuelle forudsætninger. Såfremt en køber har tilkendegivet en bestemt anvendelse af ejendommen, og ejendommen viser sig uegnet til formålet, kan det udgøre en mangel. Det er derimod ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

⁷⁷ Rosenmeier: s. 116

⁷⁸ Rosenmeier: s. 119

⁷⁹ Betænkning 1520/2010: s. 82

⁸⁰ Betænkning 1520/2010

I afsnit 12 om skadesårsagen er det påvist, at begrebet nærliggende risiko for skade, kun er opfyldt når der foreligger en konstruktions eller byggefejl i forhold til opførelsestidspunktets normer. Yderligere er det påvist at der kun sker forsikringsdækning med henvisning til begrebet nærliggende risiko for skade, når der rent faktisk er indtrådt en skade. Dette gælder selvom der foreligger en konstruktions- eller byggefejl.

Det kan herefter antages, at en konstruktions- eller byggefejl udgør en mangel. Såfremt ejendommen lider af en konstruktions eller byggefejl i forhold til normer på opførelsestidspunktet, får køber ikke hvad denne efter aftalen kan kræve. Dermed foreligger der en mangel. Det er ikke et kriterie for mangelsbedømmelsen, hvorvidt der er indtrådt en aktuel skade. Dermed adskiller mangelsbegrebet sig fra begrebet nærliggende risiko for skade.

Sammenfattende er den mest markante forskel mellem mangelsbegrebet og skadesbegrebet forhold der angår købers individuelle forudsætninger. Yderligere ses der en forskel med hensyn til konstruktions eller byggefejl, der ikke udgør en nærliggende risiko for skade, hvis en skade ikke er indtrådt. En konstruktions- eller byggefejl kan udgøre en mangel, uafhængigt af hvorvidt der er indtrådt en skade som følge af forholdet. Efter indførelsen af huseftersynsordningen, har køber som udgangspunkt ikke et krav i anledning af fysiske mangler der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, medmindre sælger har afgivet en garanti eller handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

19. KRAV MOD SÆLGER EFTER FORBRUGERBESKYTTELSESLOVEN

Er en mangel ikke dækket af ejerskifteforsikringen, har køber den mulighed at søge kravet dækket af sælgeren. Såfremt sælger ikke skal dække manglen, er køberen retsløs, medmindre der er tale om et forhold, som den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig for.

Med hensyn til krav mod sælgeren efter forbrugerbeskyttelsesloven kan de opdeles i to overkategorier. Typer af mangler der objektivt set ikke er omfattet af sælgerbeskyttelsen, samt forhold der er undtaget sælgerbeskyttelsen på grund af sælgers subjektive forhold, det værende sælgers uagtsomhed eller svig.

Faktiske mangler der objektivt set er undtaget sælgerbeskyttelsen er ulovlige bygningsindretninger med undtagelse af el-og vvs-installationer, forhold udenfor bygningen samt forhold, der er omfattet af en garanti fra sælgeren.

Skader forårsaget af et forhold udenfor bygningen er kun er dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt de var fuldt ud til stede ved risikoens overgang. Afgrænsningen af bygningsbegrebet er i den forbindelse behandlet ovenfor i afsnit 13.

Hvad angår ulovlige bygningsindretninger defineres disse som i strid med offentretlige forskrifter. Er manglen en ulovlig bygningsindretning hæfter sælgeren. Er der tale om en fejlkonstruktion ved

en bygningsdel, er det ejerskifteforsikringen der dækker, såfremt der er tale om en nærliggende risiko for skade. Det samme gælder ulovlige bygningsindretninger, såfremt de har medført en skade eller en nærliggende risiko for skade. Ulovlige bygningsindretninger er behandlet ovenfor i afsnit 12.2.

Nærværende afsnit undersøger sælgers subjektive forhold. Dvs. forhold der skal dækkes af sælgeren og ikke af ejerskifteforsikringen, fordi sælger enten har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Kan et krav ikke rettes mod ejerskifteforsikringen, mod sælgeren eller mod den bygningsagkyndige, er køber retsløs. Det er i den forbindelse nødvendigt at undersøge, i hvilket omfang det kan statuere, at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt med den følge, at et krav kan gøres gældende mod sælger.

19.1. SÆLGERS SUBJEKTIVE FORHOLD

Når sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, er forholdet undtaget fra sælgerbeskyttelsen jf. LFFE § 2, stk. 5. I sådan et tilfælde finder de almindelige obligationsretlige misligholdelsesbeføjelser anvendelse i samme omfang som før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden.

Den væsentligste forskel i forhold til før forbrugerbeskyttelsesloven er, at det nu kræver grov uagtsomhed at gøre et krav gældende mod sælgeren jf. LFFE § 2, stk. 5. Tidligere var simpel uagtsomhed tilstrækkeligt. Såfremt en mangel er omfattet af de objektive undtagelser til sælgerbeskyttelsen, kræver et erstatningskrav mod sælgeren kun simpel uagtsomhed.

Uagtsomhedsvurderingen for så vidt angår sælger, vil ofte bero på en vurdering af oplysningsansvaret. Ofte vil dette angå sælgers urigtige oplysninger i tilstandsrapporten, eller sælgers oplysninger til den bygningsagkyndige.⁸¹

Det undersøges herefter, hvad der kan karakteriseres som en tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt for ejendomme solgt under huseftersynsordningen.

I FED1999.107 konstaterede køber efter overtagelsen mangler ved ejendommens vandforsyning. Køber gjorde erstatningskrav gældende mod sælger med den påstand, at sælger havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved ikke at oplyse om manglerne ved vandforsyningen.

Sælger havde inden salget modtaget et VVS-tilbud med tilhørende vandanalyse og tilbud om afhjælpning af mangler. Få dage senere underskrev sælger tilstandsrapporten uden at oplyse om de af analysen beskrevne mangler.

Retten lagde til grund, at vandkvaliteten var dårligere, end køber kunne forvente. Da det fandtes bevist, at sælger havde modtaget VVS-tilbuddet med tilhørende vandanalyse, havde sælger

⁸¹ Rosenmeier: s. 274

tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at videregive oplysningerne til køber. Sælger havde dermed handlet groft uagtsomt og blev pålagt at betale erstatning til køber svarende til de skønsmæssige omkostninger for udbedring af skaderne på vandforsyningen.

I sagen var det bevist, at sælger var bekendt med den dårligere vandkvalitet. Der foreligger dermed en betydelig grad af uagtsomhed. Dette ligger naturligvis i sig selv i begrebet grov uagtsomhed, men dette tilfælde må karakteriseres som grænsende til svig. Sælger havde kendskab til manglen og undlod at oplyse køberen om denne.

I U.2001.1422/2Ø drejede sig om, hvorvidt købers ophævelse af en bolighandel var berettiget. Handlen var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Spørgsmålet var herefter, om sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse køber om en tidligere kritisk tilstandsrapport, der var udarbejdet året før handlen.

Det blev af landsretten lagt til grund, at sælger ved ejendomshandlen undlod at oplyse køber om den tidligere kritiske tilstandsrapport. Sælger havde således bevidst undladt at give køber oplysningen. Endvidere måtte sælger påregne, at køber ville lægge afgørende vægt på den kritiske tilstandsrapport. Det var herefter berettiget, at køber havde hævet handlen, da køber jf. LFFE § 2, stk. 5 kan gøre de almindelige misligholdelsesbeføjelser gældende, når sælger har udvist svig.

Det kan af dommen udledes, at sælger var bekendt med den tidligere kritiske tilstandsrapport. Der forelå således en bevidst undladelse ved ikke at videregive oplysningerne til køberen. Ligesom i FED1999.107, forelå der dermed en betydelig grad af uagtsomhed, der grænsede til svig.

I FED.2008.242 havde sælgeren handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse køberen om funderingsmangler, hvilke han beviseligt var bekendt med. Ligeledes ifaldt den bygningsagkyndige ansvar for ikke at skaffe sig tidligere tilstandsrapporter samt for ikke at være opmærksom på, at revnedannelser i ejendommen kunne være tegn på mangelfuld fundering.

Sælgeren havde tidligere modtaget en geoteknisk rapport, hvoraf manglerne fremgik. Ligeledes havde han i sin egen ejertid foretaget udbedring af manglerne vedrørende sætningsrevner. Det blev herefter lagt til grund, at han var klar over funderingsmanglerne. Ved ikke at oplyse køber om dette, havde han tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og var dermed ansvarlig.

Dommen underbygger det samme synspunkt som de to ovenfor nævnte afgørelser; den grove uagtsomhed grænser til svig, i de tilfælde sælger idømmes erstatningsansvar. Dette stemmer overens med Rosenmeiers synspunkt, der anfører, at grov uagtsomhed generelt grænser til svig, samt at flere afgørelser vedrørende oplysningsansvaret, hvor der er karakteriseret grov uagtsomhed, også kan betegnes som svig.⁸²

⁸² Rosenmeier: s. 277

I U.2012.89V blev sælgerne derimod frifundet. Sagen angik spørgsmålet om, hvorvidt sælgerne af en ejendom havde handlet groft uagtsomt jf. LFFE § 2, stk. 5 ved ikke at oplyse køberne om mangel ved ejendommens kloak. Det var under sagen oplyst, at sælgerne i deres ejertid 2-3 gange havde oplevet tilstopning af toilettet.

Byretten fandt, at sælgerne havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at anføre manglerne ved kloakken i tilstandsrapporten, da sælgerne beviseligt havde kendskab til manglerne. I Landsretten blev det derimod lagt til grund, at de gener ved toilettet sælgerne havde oplevet i deres ejertid, havde et så begrænset omfang, at det ikke var groft uagtsomt ikke at oplyse køberne om forholdet i forbindelse med salget.

Byrettens begrundelse svarer til de ovenfor nævnte sager. Sælger var bekendt med manglen og havde derfor tilsidesat sin loyale oplysningspligt overfor køber. Af Landsrettens begrundelse fremgår, at omfanget af manglerne bevirker, at der ikke foreligger grov uagtsomhed. Det skal i den forbindelse bemærkes, at sælger ikke skal oplyse om forhold, der er bagateller.⁸³

Afgørelsen kan forstås på den måde, at retten fandt der var tale om en bagatel, hvorfor forholdet ikke var omfattet af sælgers oplysningspligt. Det virker dog mere nærliggende, at Landsretten har vurderet, at sælger ikke var bekendt med omfanget af manglen, hvorfor der ikke forelå grov uagtsomhed.

Det kan udledes af dommen, at sælger ikke er erstatningsansvarlig, medmindre han i højere grad er vidende om en mangel, end tilfældet var i den konkrete sag.

En anden typisk situation, hvor sælger kan være erstatningsansvarlig, er ved selvbyg eller medbyg. Sælger kan ifalde erstatningsansvar overfor køber, såfremt der ved udførelsen af arbejdet er handlet groft uagtsomt.⁸⁴

U.2013.72V drejede sig om mangler ved gulvisolering i et moderniseret parcelhus. Sælger havde sammen med sin svigerfar udført arbejdet med isolering af gulvet under renoveringen.

Det fremgik af tilstandsrapporten, at en del af renoveringsarbejdet var udført som selvbyg. Efter overtagelsen konstaterede køber, at gulvet var isoleret med 100mm flamingo. Ifølge sælgers ansøgning om byggetilladelse til kommunen skulle gulvet isoleres med 200 mm. Sælger1 havde ifølge eget udsagn valgt 100 mm flamingo, da det ifølge hans svigerfar skulle være ligeså effektivt som 200mm murbatts.

Landsretten udtalte, at det ikke var godtgjort, at den valgte gulvisolering var ligeså effektiv som den, der fremgik af ansøgningen til byggetilladelsen og som kræves for at opfylde

⁸³ Rosenmeier: s. 273

⁸⁴ Rosenmeier: s. 286

bygningsreglementet. Yderligere medførte den manglende isolering, at energiforbruget i ejendommen blev forøget. På denne baggrund udgjorde forholdet en mangel.

Sælger havde ved ikke at sørge for en sagkyndig vurdering af isoleringen handlet groft uagtsomt. Herved var sælger ved ikke at oplyse om isoleringen forud for salget ansvarlig for købernes tab. Erstatningen blev fastsat skønsmæssigt under hensyn til ejendommens handelspris med manglen, da det ikke kunne lægges til grund, at køberne ville udbedre forholdet, da det var meget omfattende og bekosteligt.

Det kan udledes af dommen, at sælger kan ifalde erstatningsansvar for udførelsen af selvbyggerarbejde. I afgørelsen blev det tillagt betydning, at der af ansøgningen om byggetilladelse til kommunen fremgik en anden form for isolering. Yderligere burde sælger have undersøgt forholdet nærmere, ved en sagkyndig vurdering.

I U.2013.293V havde sælgeren ved selvbyg pålagt tag i strid med god håndværksmæssig fremgangsmåde. En syn- og skøns mand havde vurderet, at taget var groft sjusket oplagt. I tilstandsrapporten var anført, at taget var udført som selvbyg eller medbyg, og den bygningsagkyndige havde beskrevet forholdet som K2.

Sagen angik, hvorvidt sælgeren havde handlet groft uagtsomt ved at opføre taget i strid med god håndværksmæssig fremgangsmåde.

Landsretten udtalte, at ved vurderingen af hvorvidt sælger har handlet groft uagtsomt, skal tilstandsrapportens oplysninger om, at taget var udført som selvbyg eller medbyg, tages i betragtning. Sælger havde på den baggrund ikke handlet groft uagtsomt, og køber kunne ikke gøre krav gældende mod sælger i medfør af LFFE § 2, stk. 5.

Der blev under sagen lagt afgørende vægt på, at sælger havde opfyldt sin oplysningspligt ved at anføre selvbyg eller medbyg i tilstandsrapporten.

Rosenmeier anfører, at der kun i sjældne tilfælde bliver pålagt ansvar for udførelsen af selvbyg.⁸⁵ Det afgørende er dermed, hvorvidt sælger opfylder sin oplysningspligt.

Sammenfattende kan det konkluderes, at den grad af grov uagtsomhed der kræves, før sælger under huseftersynsordningen ifalder erstatningsansvar, grænser til svig. Yderligere kan det konkluderes, at grov uagtsomhed ofte forekommer som en tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt i form af en bevist tilbageholdelse af oplysninger overfor køber.

⁸⁵ Rosenmeier: s. 288

20. KRAV MOD DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE

Ovenfor i afsnit 16 er det påvist, at ejerskifteforsikringen dækker, når en skade er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Hvorvidt et erstatningskrav i den forbindelse kan gøres gældende mod den bygningsagkyndige, er dermed ikke væsentligt for køberen. Kravet mod den bygningsagkyndige vil i så fald være et regreskrav fra ejerskifteforsikringen. Ovenstående falder dermed udenfor denne fremstilling. Kun i det tilfælde køberen ikke har tegnet ejerskifteforsikring, er problemstillingen relevant for køber.

Yderligere blev det i afsnit 16 påvist, at ejerskifteforsikringen ikke dækker, at et materiale er angivet forkert i tilstandsrapporten, medmindre forholdet har medført en skade eller en nærliggende risiko for skade. Køber har dermed skuffede forventninger, der ikke er dækningsberettiget. På den baggrund undersøges det i nærværende afsnit, i hvilket omfang den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig for en i tilstandsrapporten forkert angivelse af en bygningsdels materiale.

I U.2011.328V havde køber erhvervet en ejendom, som han herefter ville modernisere. Under ombygningen opdagede køberen, at ejendommen var et pudset træhus. I tilstandsrapporten var angivet, at væggene var af et andet materiale. Oplysninger fremgik i tilstandsrapportens afsnit om "oplysninger til ejerskifteforsikring". Køber anlagde herefter sag mod det selskab den bygningsagkyndige var ansat i, med påstand om erstatning.

Ankenævnet for huseftersyn havde forinden truffet afgørelse i sagen. Af kendelsen fremgik, at selskabet ikke var erstatningsansvarligt. Begrundelsen var, at oplysninger givet i tilstandsrapporten under " - oplysninger til ejerskifteforsikringen" ikke kunne medføre, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig.

Landsretten anførte, at det forhold at oplysninger i tilstandsrapporten var forkerte, ikke i sig selv kunne begrunde et erstatningsansvar, når de var givet under afsnittet "bygningssagkyndige – oplysninger til ejerskifteforsikring". Begrundelsen fremgår af byrettens dom, hvorefter oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti, yderligere at det er angivet, at oplysninger er til brug for udarbejdelse af ejerskifteforsikringstilbud. Landsretten lagde endvidere vægt på, at konstruktionen af væggene ikke udgjorde en skade.

Det kan udledes af dommen, at den bygningsagkyndige som udgangspunkt ikke er erstatningsansvarlig ved afgivelse af forkerte oplysninger under rubrikken "oplysninger til ejerskifteforsikring".

Endvidere fremgår det af dommen, at der blev lagt vægt på, at der ikke forelå en skade. Det kan herefter udledes, at et krav mod den bygningsagkyndige ved forkert angivelse af materialer ikke er relevant, når der er tegnet ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker, hvis forholdet kan betegnes som en skade eller en nærliggende risiko for skade. Der vil i så fald ikke være et behov hos køberen for at rette et krav mod den bygningsagkyndige. Den bygningsagkyndiges

erstatningsansvar vil ifølge Rosenmeier normalt være begrænset til ejerskifteforsikringens selvrisiko.⁸⁶ Denne antagelse stemmer overens med ovenstående.

21. PROCESUELLE PROBLEMER

I det følgende undersøges, i hvilket omfang huseftersynsordningen har givet anledning til processuelle problemer. Undersøgelsen af retspraksis har vist, at der findes få domme, der omhandler ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Derimod findes der en omfangsrig praksis fra forsikringsankenævnet, for så vidt angår fortolkning af skadesbegrebet. Dette leder tankerne hen på, at afgørelserne i mange tilfælde ikke kommer videre end til forsikringsankenævnet.

Det antages, at en del af begrundelsen er købers begrænsede muligheder for at få retshjælp i forbindelse med en eventuel retssag. Dette undersøges i afsnit 21.1.

Da kun et fåtal domme kommer til domstolene, er det forsikringsankenævnet, der har skabt en retstilstand vedrørende fortolkningen af skadesbegrebet samt ejerskifteforsikringens dækningspligt. Ankenævnskendelser er dog ikke eksigible. Samtidig har forsikringsselskabet ikke pligt til at rette sig efter forsikringsankenævnets afgørelse. Denne problemstilling behandles i afsnit 21.2.

21.1. RETSHJÆLP

I hvilket omfang køber kan få dækket sine omkostninger til retshjælp, beror på betingelserne i købers ejendomsforsikring. Det undersøges derfor, hvad der efter betingelserne i en ejendomsforsikring typisk er dækket for så vidt angår retshjælp.

Brancheorganisationen forsikring og pension, der er forsikringsselskabernes erhvervsorganisation, har udarbejdet "Forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring", der er ens for alle forsikringsselskaber. Undersøgelsen foretages derfor med udgangspunkt i relevante regler i forsikringsbetingelserne.

Køber kan ikke få retshjælp hos domstolene, såfremt klagesagen ikke først er behandlet af forsikringsankenævnet, hvilket fremgår af forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring § 5, nr. 5, der vedrører omkostninger undtaget fra forsikringsdækning:

"Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene."

Yderligere fremgår det af betingelsernes § 7, at køber er forpligtet til først at søge konflikten løst ved et klagenævn, samt at omkostninger til behandling ved klagenævnet ikke er dækket:

⁸⁶ Rosenmeier: s. 219

"Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Køber skal dermed selv finansiere eksempelvis advokatbistand under klagesagen.

Får køber ikke medhold under klagesagen, skal der tages stilling til, om sagen skal føres ved domstolene. Det fremgår af betingelsernes § 5, nr. 1, der omhandler omkostninger undtaget forsikringsdækning, at køber ikke nødvendigvis kan få retshjælp til at føre sagen ved domstolene:

"Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Ved vurderingen af om køber har haft rimelig grund til at føre sagen, kan det ikke undgås at resultatet ved ankenævnet bliver tillagt betydning. Køber kan dermed kun være sikker på at få dækning for omkostninger forbundet med en retssag, såfremt køber har fået medhold ved forsikringsankenævnet. Dette er ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt betænkeligt.

Denne risiko afdækkes dog som hovedregel ved at forsikringsselskabet typisk anmodes om tilsagn til retshjælpsdækning inden sag anlægges.

Det må herefter lægges til grund, at en stor del sager ender i forsikringsankenævnet af den årsag, at det er for bekosteligt for køberen at føre sagen videre til domstolene, i de tilfælde hvor forsikringsselskabet afviser en retshjælpsdækning efter en ankenævnskendelse.

Ofte er ejendoms- og ejerskifteforsikring tegnet i samme selskab. Selskaberne kan derfor tænkes, at give afslag på retshjælpsdækning.

21.2. FORSIKRINGSANKENÆVNETS RETSKRAFT

Såfremt køber får medhold i en klagesag mod sit forsikringsselskab hos forsikringsankenævnet, er forsikringsselskabet ikke bundet af nævnets afgørelse. Vælger forsikringsselskabet ikke at følge ankenævnets afgørelse, skal forsikringsankenævnet underrettes indenfor 30 dage efter kendelsen er afsagt. Følger forsikringsselskabet ikke ankenævnets afgørelse, er afgørelsen ikke eksigibel.⁸⁷

Ifølge klagevejledningen der findes på ankenævnet for forsikringshjemmeside, er det dog yderst sjældent, at et forsikringsselskab vælger ikke at følge nævnets afgørelse.

⁸⁷ Munk-Hansen: s. 428

22. ØKONOMISKE ASPEKTER

22.1. ERSTATNINGEN FRA EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Erstatningen fra ejerskifteforsikringen er som udgangspunkt en nyværdi, der beregnes efter udgifterne til at erstatte den beskadigede bygningsdel med noget tilsvarende jf. BKG2012, bilag 1, nr. 8. Ligeledes angives i BKG2000, bilag 1, nr. 6, at erstatningen er en nyværdi erstatning.

I BKG2000 er der indeholdt en bestemmelse om forbedringsfradrag på 30 %. Heraf fremgår, at såfremt den beskadigede bygningsdel er forringet med mere end 30 % som følge af slid og ælde, skal der ved udmåling af erstatning tages hensyn hertil jf. BKG2000, bilag 1, nr. 6.

Skal der dækkes omkostninger til udbedring af flere bygningsdele, skal vurderingen af værdiforringelsen ifølge Rosenmeier foretages samlet.⁸⁸

I BKG2012, bilag 2, findes i stedet dog afskrivningstabeller for visse typer af bygningsdele samt for visse materialer. Opregningen for så vidt angår bygningsdele omfatter tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem. Herefter er angivet hvilke materialer, disse bygningsdele kan være udført af, og som skal afskrives.

Den nye bekendtgørelse har dermed den fordel, at det ikke er ejerskifteforsikringen der skal vurdere afskrivningen.⁸⁹ Det fremgår endvidere af bilag 2, at opregningen er udtømmende. Bygningsdele samt materialer, der ikke er opregnet i tabellerne, skal dermed erstattes efter en nyværdi erstatning.

Der er ifølge BKG2012, bilag 1, nr. 7, samt BKG2000, bilag 1, nr. 5, fastsat en overgrænse for erstatningen. Erstatningen kan herefter maksimalt udgøre *"...den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."*

Dette sigter ifølge Rosenmeier til tilfælde, hvor ejendommen i princippet er nedrivningsmodent, og det dermed vil være uhensigtsmæssigt at udbedre skaderne.⁹⁰

Det er en grundlæggende betingelse for udbetaling af erstatning fra ejerskifteforsikringen, at forholdet udbedres. Dette følger af BKG2012, bilag 1, nr. 9, samt BKG2000, bilag 1, nr. 7. Denne betingelse adskiller erstatningen fra ejerskifteforsikringen fra retstilstanden før forbrugerbeskyttelsesloven. Det er efter de ulovbestemte regler om sælgers mangelshæftelse, både for så vidt angår forholdsmæssigt afslag og erstatning, ikke en betingelse, at køber udbedrer forholdet.

⁸⁸ Rosenmeier: s. 192

⁸⁹ Rosenmeier: s. 196

⁹⁰ Rosenmeier: s. 202

22.1.1. DÆKNINGSBERETTIGEDE UDGIFTER

Ejerskifteforsikringen skal først og fremmest dække omkostninger til udbedring af det dækningsberettigede forhold. Spørgsmålet er herefter, i hvilket omfang ejerskifteforsikringen dækker yderligere udgifter som følge af den indtrådte skade.

Efter BKG2012, bilag 1, nr. 4, litra a, dækker forsikringen øgede byggeudgifter, hvis udbedringen nødvendiggør en omfattende ændring af ejendommen. Disse udgifter kan maksimalt udgøre 20 % af nyværdien af den beskadigede bygning. Endvidere foreligger der en overgrænse på maksimalt 1,3 mio. kr., uanset procentsatsen.

Af bilag 1, nr. 4, litra b, fremgår, at visse udgifter til teknisk bistand er omfattet af forsikringsdækningen.

Såfremt udbedringen af skaden gør ejendommen ubeboelig, dækker forsikringen udgifter til genhusning i maksimalt 12 måneder jf. bilag 1, nr. 4, litra c.

BKG2000 indeholder ikke regler om følgeudgifter, reglerne beror, for så vidt angår ejerskifteforsikringerne tegnet under BKG2000, på den praksis forsikringsselskaberne følger. Ifølge Rosenmeier svarer denne praksis til de nuværende regler om følgeudgifter i BKG2012.⁹¹

22.1.2. SELVRISIKO

Der foreligger forskellige regelsæt for selvrisiko i henholdsvis BKG2000 og BKG2012.

I BKG2000 beregnes selvrisikoen samlet og må ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden. I BKG2012 er der angivet en samlet selvrisiko i forsikringstiden på maksimalt 50.000 kr. samt en selvrisiko for hver enkelt skade på maksimalt 5.000 kr.⁹²

Såfremt en skade kan udbedres for under 5.000 kr., indgår beløbet ikke i den samlede selvrisiko. Forhold under 5000 kr. er af den grund undtaget forsikringsdækning.⁹³

⁹¹ Rosenmeier: s. 202

⁹² Rosenmeier: s. 203

⁹³ Rosenmeier: s. 203

23. KONKLUSION

Undersøgelsen har vist, at der indenfor huseftersynsordningen kan konstateres situationer, hvor køber er dårligere stillet end efter de almindelige ulovbestemte regler om sælgers mangels hæftelse.

Dette vedrører særligt købers individuelle forventninger, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. En individuel forventning hos køber, der er kendelig for sælgeren, ville tidligere have medført en mangel, men kan ikke efter mindstedækningsbekendtgørelsen i sig selv medføre at skadesbegrebet er opfyldt.

Efter indførelsen af huseftersynsordningen indgår tilstandsrapporten, som en del af aftalegrundlaget. Tilstandsrapporten kan dog ikke uden forbehold betragtes, som en varedeklaration på ejendommen. Ved fejl i tilstandsrapporten vedrørende en bygningsdels materialer under rubrikken "oplysninger til ejerskifteforsikring", har køber ikke et krav, hverken mod ejerskifteforsikringen eller mod den bygnings sagkyndige. Det må lægges til grund, at et sådant forhold udgør en mangel, da køber ikke får hvad der efter aftalen, kan kræves.

Det findes betænkeligt, at køber ikke fuldt ud kan støtte ret på tilstandsrapporten, da formålet med huseftersynsordningen bl.a. var at give køber bedre mulighed for at gennemskue ejendommens egenskaber.

Undersøgelsen af ejerskifteforsikringens skadesbegreb har vist, at aktuelle skader dækkes uanset årsag, såfremt de var til stede ved risikoens overgang. Er den aktuelle skade ikke tilstede ved risikoens overgang, skal dækningspligten afgøres ud fra skadesårsagen.

Skadesårsagen skal for at være dækningsberettiget opfylde betingelserne for at være omfattet af begrebet nærliggende risiko for skade. Begrebet, nærliggende risiko for skade, omfatter udelukkende konstruktions- eller byggefejl i forhold til opførelsestidspunktet for bygningsdelen. Yderligere har undersøgelsen vist, at det af forsikringsankenævnet kun gives køber medhold i, at der foreligger en nærliggende risiko for skade, når forholdet rent faktisk har medført en skade.

Ovenstående fører til, at begrebet nærliggende risiko for skade, udelukkende har selvstændig betydning for så vidt angår skadesårsagen til en aktuel skade. Begrebet nærliggende risiko for skade forekommer dermed ikke specielt retvisende for køberen.

Kan køber ikke få sit krav dækket af ejerskifteforsikringen, kan køber søge kravet dækket mod sælger, når denne har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Undersøgelsen viser, at der skal meget til før der statueres grov uagtsomhed. Den grove uagtsomhed grænser til svig.

For så vidt angår de objektive undtagelser til sælgerbeskyttelsen hæfter sælger for det ejerskifteforsikringen ikke skal dække. Teoretisk foreligger der dermed ikke mangler, som køberen ikke kan få dækning for. Køber skal dog, for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger, forhold

udenfor bygningen samt ved tvivl om hvorvidt der er afgivet en garanti, stå i et vanskeligt valg i forhold til hvorvidt kravet skal rettes mod sælger eller mod ejerskifteforsikringen.

Forhold udenfor bygningen er blevet nærmere afgrænset efter ændringen af henholdsvis lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningspligt i 2012. Det vurderes på den baggrund, at afgrænsningen vil være et mindre problem fremover.

Med hensyn til ulovlige bygningsindretninger anlægger domstolene den fortolkning, at forholdet ikke er en ulovlig bygningsindretning såfremt det er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt. Fortolkningen giver ikke klare retningslinjer. Et eventuelt krav bør dermed rettes mod både ejerskifteforsikringen samt sælger.

Ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt er det betænkeligt, at køber kan have svært ved at opnå retshjælpsdækning i forbindelse med en retssag mod ejerskifteforsikringsselskabet, medmindre køber har fået medhold. Dette må antages at være årsagen til, at kun få kendelser vedrørende skadesbegrebet bliver anket til domstolene.

Sammenfattende kan det konkluderes at køber i visse tilfælde er ringere stillet end før forbrugerbeskyttelsesloven. Dette modsvarer dog til en vis grad af, at tilstandsrapporten gør det lettere for køberen, at overskue eventuelle mangler ved ejendommen.

24. PERSPEKTIVERING

I forlængelse af nærværende projekt kunne det være relevant nærmere at undersøge de processuelle problemer huseftersynsordningen giver anledning til, særligt med henblik på købers ringe muligheder for, at få retshjælpsdækning når køber ikke har fået medhold ved forsikringsankenævnet.

Oftentimes har køber tegnet henholdsvis ejerskifteforsikring og retshjælpsforsikring i det samme forsikringsselskab. Dette fører til, at forsikringsselskabet skal yde retshjælpsdækning til en sag der bliver ført mod sig selv.

I den forbindelse kunne en nærmere undersøgelse af retshjælpsforsikringens dækningsomfang tjene til nærmere at afklare hvorfor især sagerne om skadesbegrebet ikke når til domstolene. Såfremt antagelsen i nærværende projekt om, at det skyldes den ringe mulighed for retshjælpsdækning, kunne det være relevant at overveje at lovregulere reglerne om retshjælpsforsikringsdækning i højere grad

25. ABSTRACT

Change of ownership insurance -the relevance of the buyers position in case of defects

The following project revolves around the legal process concerning the Danish change of ownership insurance, regarding real estate purchase. The project explores consequences for the buyer, relating to change of ownership insurance, relative to the legal position in the case of defects.

The examination is based upon the consumer protection act, when purchasing real estate. The law of consumer protection act (in danish "forbrugerbeskyttelsesloven ved erhvervelse af fast ejendom") is relevant in cases where either the buyer, or the seller can be considered as a consumer, in terms of using the real estate as a residence. The primary purpose of the law, is to protect the buyer, as well as the seller, when they are considered consumers.

The project aims to describe, analyze and evaluate whether the buyer in certain situations actually are worse off, due to the entry of the consumer protection act then before, where non-statutory standards held the seller liable regarding all kinds of defects.

According to the law of consumer protection, the seller is no longer responsible for the physical defects of the real estate, as long as the seller has submitted an offer of change of ownership insurance, as well as prepared a condition report. Requirements regarding the physical defects, is now a liability of the change of ownership insurance. However this does not apply, in the cases regarding conditions beyond the actual building, illegal buliding interiors, as well as conditions to which the seller has submitted a warranty of coverage. Furthermore defects, which would have been covered by the sellers exemption of defect liability, can now be invoked in cases where the seller has been considered to act in a gross negligent or deceptive maner.

A defect regarding the real estate, applies when the estate does not meet the requirements, to which the buyer, by agreement, is eligible to. The assessment is based upon the age of the estate. For an example, in the case of an older estate, some amount of humidity in the basement is to be expected, and thus it is not considered a defect.

In theory the change of ownership insurance has to cover the physical defects, which the seller cannot be held responsible for. Regarding the obligation of coverage within the change of ownership insurance, the research is based upon the regulation concerning the coverage of changes of ownership insurance, which states the nature of defects, the changes of ownership insurance, as a minimum needs to cover.

The documents regarding the change of ownership insurance is drawn upon a condition report, which is prepared by a building expert. The purpose of this report is to offer a declaration of goods, for the buyer. The building expert's task, is to estimate to which extent the property is

inferior, compared with a similar estate of the same origin point. Thus the building expert must state any damages to the property, in the condition report.

According to the non-statutory law of obligation principles, a claim against the seller, has to be validated due to a defect of the estate. With the legal process regarding the change of ownership insurance, it has now become a criterion, that the condition report, states a damage eligible for insurance covery. The concept of damage, within the change of ownership insurance, is therefore studied.

For a defect to be covered by the law of change of ownership insurance, there has to be an actual damage, or an obvious risk of damage. In terms of both concept's of damage, the condition must be present at the time in which the transfer of risk takes place. An actual damage is covered by the insurance, if the deficiency extends beyond what can be expected, of an estate with the same origin point. An obvious risk of damage is eligible for cover, if there is a construction or building error regarding the construction methods, at the time of execution.

The research of the concept of damage illustrates that, what is considered a damage, may not always be foreseeable for the buyer. Furthermore it is argued that the concept of lacking actually might be broader than the concept of damage. If so, the buyers only chance of getting the claim covered, is to prosecute the seller or the building expert. Regarding the possibility of the seller being responsible for the coverage, there has to have been a gross negligence. The practice of law shows, that the negligence must be very significant, if the seller is held responsible.

In order of holding the building expert liable, there also has to be negligent behavior involved in the preparation of the condition report. Research indicates that if a building expert states a wrong building material in the condition report, he or she is seldom hold responsible for the coverage, even though the buyers expectations are not met.

Based upon the study, it can be concluded that after the entry of the consumer protection law, the buyer may, in some cases, have difficulties in terms of upholding coverage for a demand. This is the case when a deficiency is validated, according to the law of obligations regarding lack concepts, which, however, is not considered a deficiency according to the change of ownership insurance, furthermore in cases where neither the seller, nor the building expert can be held liable.

Also the law problematizes the buyers assessment of, to whom a claim must be directed, in case of an illegal building interior, or conditions outside of the building.

Furthermore it can be concluded that there are some concerns regarding legal security for the buyer, as demands against the change of ownership insurance, seldom is judged in favor of the buyer, in a courtroom.

26. LITTERATURLISTE

LITTERATUR

Munk-Hansen, Carsten: "Fast ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse", 1. udgave/ 1. oplag, Jurist- og økonomforbundets Forlag, 2010

Rosenmeier, H.P.: "Mangler ved fast ejendom", 6. udgave/1. oplag, Karnov Group Denmark A/S, 2013

Wegener, Morten: "Juridisk metode", 3. reviderede udgave, Jurist- og økonomforbundets Forlag, 2000

BETÆNKNINGER

Betænkning nr. 1276 af 1994: "Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom", Justitsministeriet, 1994

Betænkning nr. 1520 af 2010: "Betænkning om huseftersynsordningen", Justitsministeriet, 2010

HJEMMESIDER

Forsikringsankenævnet hjemmeside, "om ankenævnet":

http://www.ankeforsikring.dk/Om_Ankenaevnet.aspx

DOMSREGISTER

Ugeskrift for retsvæsen:

U.2001.1422Ø

U.2002.828H

U.2005.2628V

U.2009.1071V

U.2010.3165H

U.2011.328V

U.2011.2147/2V

U.2012.89V

U.2013.293V

U.2013.772V

Forsikrings- og erstatningsretlig domssamling:

FED.1999.107

FED.2002.1455

FED.2008.242

FED.2011.75

FORSIKRINGSANKENÆVNS KENDELSER

ANF 63.285

ANF 66.647

ANF 68.914

ANF 70.899

ANF 71.121

ANF 71.030

ANF 71.655

ANF 80.867

ANF 83.781

ANF 83.975