



AALBORG UNIVERSITET

Huseftersynsordningens betydning i det indbyrdes
forhold mellem køber og sælger i anledning af
mangler ved elinstallationer, kloak og dræn og
bygningers areal

Iben Jerup Jensen, 2008-1897

Mathilde Helledie Sørensen, 2009-2817

Vejleder: Michael Møller Pedersen

Titelblad

Uddannelse:	Kandidatuddannelsen i Jura ved Aalborg Universitet
Projekt:	Kandidatspeciale
Vejleder:	Michael Møller Pedersen
Retsområde:	Fast ejendom
Titel:	<p>Huseftersynsordningens betydning i det indbyrdes forhold mellem køber og sælger i anledning af mangler ved elinstallationer, kloak og dræn og bygningers areal</p> <p>The significance of the rules of the house inspection survey in the reciprocal relation between a real property seller and a real property buyer in the case of deficiencies regarding electrical installations, plumbing and deviations in the reported area of buildings</p>
Afleveringsdato:	Den 14. maj 2014
Sidetal:	63
Bilagssider:	7

Abstract

The purpose of this thesis has been to study selected deficiency areas regarding real estate dealt between two private parties. The thesis analyses deficiencies in regards to electrical installations, plumbing and deviations from the reported size of the buildings. The legal basis of the thesis are the rules concerning the property survey inspection, which is a voluntary legal system which the seller of a property can use in order to avoid liability regarding deficiencies in the buildings situated on the property. The purpose of the thesis has been to explore and analyze if the legal system can be used on all types of deficiencies and furthermore if the buyer will be able to raise any claim against the company of the change-of-owner insurance or risks suffering an economical loss.

In order to avoid liability the seller of the property must obtain two reports regarding the buildings. One report in regards to the condition of the buildings on the property and one concerning the condition of the electrical installations. The reports must be drawn up by a building expert and an electrician. The seller of the property must also obtain an insurance offer covering hidden deficiencies in the buildings and offer to pay half the premium. Lastly, the seller of the property must make sure that the property buyer is made aware of the consequences, which are the result of the seller's choice of using the rules of the property survey inspection.

With regards to the property buyer's legal position, the essence of the rules of the property survey inspection is that the property buyer will be secured in two ways. Firstly by having received a widespread range of information concerning the condition of the buildings. This information can be used as a basis for negotiating the price of the property. Secondly by the opportunity to take out a change-of-owner insurance, covering hidden defects as a counterpart to the fact that the property seller cannot be held liable.

The analysis regarding deficiencies on electrical installations and plumbing focuses on the rules of the house inspection survey before and after the 1st of May 2012. The rules of the house inspection survey were changed from this date, and apply to agreements made on or after this date. In accordance with the rules before the 1st of May the analysis has shown that the buyer will be able to make claim against the seller, if the electrical installations or the plumbing are illegal and don't cause a risk of damaging the buildings of the property, in which case the buyer must make claims against the insurance company. In the judging of some lawsuits the court has ruled that plumbing defects outside the building is a defect onto the building itself. This practice can bring upon economical loss for the property buyer, because the insurance companies have refused coverage because the deficiencies are not deficiencies regarding buildings. For

agreements made on or after the 1st of May 2012, the property buyer cannot make claims against the seller if the electrical installations or the plumbing of the building has a defect. Instead, the property buyer will be able to make a claim against the change-of-ownership insurance.

In regards to deviations on the reported area of the buildings, the analysis has shown that this is a type of deficiency, which the buyer of the property can assert against the seller. The High Court has stated that this type of deficiency is not a deficiency regulated within the house inspection survey. The High Court's argument being that the building expert is not required to mention the deficiency in the building report. On that basis, the buyer of the property will be able to make claim against the seller of the property in accordance with the law of obligations.

Indholdsfortegnelse

1. Om fremstillingen	6
2. Indledning	8
3. Afgrænsning	10
3.1. Problemformulering	10
4. Metode	10
5. Huseftersynsordningen	13
5.1. LFFE	13
5.1.1. Bygningsbegrebet	15
5.1.2. Parternes loyalitetspligt	15
5.1.3. Misligholdelsesbeføjelser	17
5.2. Huseftersynet og den bygningssagkyndige	19
5.3. Eleftersynet og elinstallatøren	21
5.4. Ejerskifteforsikringen og dens dækningsomfang	22
6. Mangels- og skadesbegrebet	25
6.1. Mangelsbegrebet	25
6.2. LFFE – Begrebet bygningens fysiske tilstand er mangelfuld	26
6.3. Skadesbegrebet	27
6.4. Mangelsbegrebet over for skadesbegrebet	27
7. Mangler ved elinstallationer	30
7.1. Retsstillingen efter den gamle ordning	30
7.2. Parternes hypotetiske vilje som moment i afslagsbeføjelsen	34
7.3. Reglerne efter den nye ordning	36
7.4. Opsummering af mangler ved elinstallationer	37
8. Mangler ved kloak og dræn	38
8.1. Retsstillingen efter den gamle ordning	38
8.1.1. Bygningsbegreb og forsikringsdækning	42
8.2. Reglerne efter den nye ordning	44
8.2.1. Den nye regel om stikledninger uden for bygningens fundament	45
8.3. Opsummering af mangler ved kloak og dræn	46
9. Mangler ved bygningers areal	48
9.1. Praxis om arealmangler	48
9.1.1. Sammenfatning af areal dommene	53
9.2. Hvad skal den bygningssagkyndige opdage?	54

9.3. Præjudikatværdien af U2013.3175H og U2013.3181H	55
9.4. Opsummering af arealmangler.....	56
10. Konklusion	57
11. Litteraturliste	61
11.1. Bøger	61
11.2. Artikler	61
11.3. Love og bekendtgørelser	62
11.4. Forarbejder	62
11.5. Vejledninger	62
11.6. Praxis	62
11.6.1. Ugeskrift for Retsvæsen	62
11.6.2. Ankenævn for Forsikring	63
12. Bilag	63

1. Om fremstillingen

Specialet anvender henholdsvis betegnelsen den gamle ordning og den nye ordning om reglerne i huseftersynsordningen. Sondringen indeholder en henvisning til huseftersynsordningens regler før og efter den 1. maj 2012. Begge regelsæt er medtaget i specialet, idet reglerne som udgjorde huseftersynsordningen før den 1. maj 2012 stadig er relevante for aftaler indgået før denne dato. Reglerne i den nye ordningen tager kun sigte på at regulere aftaler, der er indgået på eller efter den 1. maj 2012, hvilket følger af lov nr. 609 af 14. juni 2011 § 4, stk. 2, om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorefter ændringerne kun har virkning for aftaler indgået efter lovens ikrafttræden. Ændringerne blev vedtaget med ikrafttræden den 1. maj 2012 jf. bekendtgørelse nr. 9 af 12. januar 2012 om ikrafttræden af lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Reglerne i den gamle ordning udgøres af følgende:

- LFFE, den seneste lovbekendtgørelse inden ændringerne den 1. maj 2012 er lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007.
- Bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen.
- Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Reglerne i den nye ordning udgøres af følgende:

- LFFE, seneste lovbekendtgørelse er lovbekendtgørelse nr. 148 af 15. februar 2013.
- Bekendtgørelse om huseftersynsordningen, seneste bekendtgørelse er bekendtgørelse nr. 1262 af 14. december 2012.
- Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen, seneste bekendtgørelse nr. 19 af 16. januar 2012.
- Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., seneste bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012.

Ud over sondringen mellem reglerne efter den nye og den gamle ordning er følgende forkortelser anvendt:

- LFFE: Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- Mindstedækningsbekendtgørelsen: Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- Huseftersynsbekendtgørelsen: Bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

- Eleftersynsbekendtgørelsen: Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen.
- Håndbog for bygningsagkyndige: Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige.
- Håndbog for eleftersyn: Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.
- Betænkning 1276: Betænkning 1994 nr. 1276 Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.
- Betænkning 1520: Betænkning 2010 nr. 1520 om huseftersynsordningen.
- Lovforslag 218: Forslag til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- Lovforslag 89: Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov autorisation af elinstallatører m.v.

2. Indledning

For ejendomshandler findes der ikke en samlet lovgivning, som specifikt tager sigte på regulering af området. Dog findes retsreglerne om skyldforhold, som er beskrevet i obligationsretten. Den almindelige obligationsret beskriver alle de fælles obligationsretlige regler, herunder kan f.eks. nævnes reglerne om misligholdelse.¹ Den specielle obligationsret er omfangsrig, og der kan f.eks. nævnes aftaleret. Den specielle obligationsret er kendetegnet ved, at mange af områderne indeholder aspekter fra andet end obligationsretten.

Med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som trådte i kraft den 1. januar 1996, er der imidlertid indført en frivillig legal regulering af køber og sælgers retsstilling, herunder i forhold til fysiske mangler ved bygninger i henhold til lovens kapitel 1. Hovedformålet med LFFE er at sikre en tidsvarende beskyttelse af forbrugere i forbindelse med aftaler om erhvervelse af fast ejendom. LFFE kapitel 1 har til formål at begrænse problemer vedrørende mangler ved fast ejendom og derved beskytte både køber og sælger.² Overordnet fritager loven sælger for hæftelse i forhold til fysiske mangler ved bygninger mod, at køber vil kunne rette krav mod en ejerskifteforsikring i anledning af skjulte mangler, som der ikke har kunnet tages højde ved prisforhandlingerne i forbindelse med indgåelse af overdragelsesaftalen.

Sælgers hæftelsesfritagelse er betinget af, at sælger får udarbejdet en tilstandsrapport og indhentet et ejerskifteforsikringstilbud, som sælger forpligter sig til at betale halvdelen af præmien på. Yderligere skal sælger sikre sig, at køber er bekendt med de retsvirkninger som følger af loven. LFFE medfører ikke, at køber fortaber retten til at påberåbe sig, at sælger har handlet groft uagtsomt eller har afgivet garanti. Yderligere kan køber påberåbe sig forhold, som er stridende med servitutter eller offentligretlige forskrifter. I disse tilfælde vil køber kunne rette krav mod sælger, hvis de almindelige betingelser herfor er opfyldt. Med virkning for aftaler indgået fra og med den 1. maj 2012 er el- og vvs-installationer tillige blevet omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. I disse handler skal sælger ud over en tilstandsrapport også indhente en elinstallationsrapport for at blive hæftelsesfritaget. El- og vvs-installationers funktion og lovlighed er til gengæld blevet omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Specialets formål er at undersøge retsstillingen i forhold til mangler ved elinstallationer, kloak og dræn og bygningers areal. Specialets hovedfokus er det indbyrdes forhold mellem køber og sælger, og hvilken betydning sælgers anvendelse af huseftersynsordningen har i anledning af disse mangler. Områderne er

¹ Lone L. Hansen og Erik Werlauff, *Den juridiske metode – en introduktion*, s. 39

² Folketingstidende 1994 – 1995, L 218, tillæg A, s. 2978

kendetegnet ved, at der kan opstå tvivl om, hvorvidt det er sælger, der hæfter for mangler, enten fordi manglen falder helt uden for huseftersynsordningens anvendelsesområde, eller fordi ejerskifteforsikringen afviser dækning med den begrundelse, at der ikke foreligger et dækningsberettiget forhold. Yderligere kan der opstå problematikker i forhold til, om der er visse mangler, som køber kommer til at hæfte for. Manglerne udgør derfor et grænseområde.

Hæftelsesproblematikkerne udspringer bl.a. af, at der er tvivl om, hvordan centrale begreber i huseftersynsordningen skal fortolkes og problemer i henhold til begrebernes indbyrdes anvendelsesområde og sammenkobling. Sælger er efter loven fritaget for hæftelse vedrørende fysiske mangler ved bygninger, og spørgsmålet bliver herefter om alle faktiske mangler også er at betragte som fysiske mangler, eller om køber kan rette krav mod sælger, hvis der er tale om en faktisk mangel, som ikke samtidig udgør en fysisk mangel. Et andet problem i forhold til hæftelse har været, hvad der skal forstås ved bygningsbegrebet i LFFE. Her er problematikken, hvad der er omfattet af begrebet og dermed omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, såfremt der foreligger en fysisk mangel. I forhold til køber bliver hæftelsesproblematikker relevante, i det omfang sælger er hæftelsesfritaget, men ejerskifteforsikringen afviser dækning med den begrundelse, at der ikke foreligger et dækningsberettiget forhold.

De ovenstående problematikker er forsøgt løst enten af domstolene eller af lovgiver. I forhold til de lovgivningsskabte løsninger skelner specialet mellem huseftersynsordningens regler før og efter den 1. maj 2012. Med ikrafttræden af de nye regler har lovgiver forsøgt at løse de problemer, der har været i forhold til hæftelse vedrørende elinstallationer og kloak og dræn. Reglerne i den nye ordning tager dog kun sigte på at regulere aftaler indgået på eller efter den 1. maj 2012. Specialet har derfor medtaget reglerne i den gamle ordning, idet disse regler stadig er udtryk for gældende ret for aftaleforhold indgået før 1. maj 2012.

3. Afgrænsning

Formålet med specialet er at belyse grænseområder i forhold til ejendomshandler, hvor sælger har anvendt huseftersynsordningens regler. Specialet inddrager tre grænseområder: mangler ved elinstallationer, kloak og dræn og bygningers areal. Med grænseområder menes områder, hvor der er tvivl om, hvorvidt det er sælger, der hæfter, eller det er køber, der kommer til at hæfte for mangler, til trods for at huseftersynsordningen er anvendt. Problematikkerne udspringer af, at der er tvivl om fortolkning af centrale begreber i huseftersynsordningen samt omfanget af ejerskifteforsikringsselskabernes dækning af skader. Specialets formål er at belyse disse problemstillinger og løsninger herpå, som de kommer til udtryk i henholdsvis praksis og lovændringer.

Specialet er afgrænset i forhold til retlige mangler og mangler i forhold til erhvervsjendomme, da disse er undtaget LFFE og dermed huseftersynsordningens anvendelsesområde.

Yderligere er specialet afgrænset fra den bygningssagkyndiges og den autoriserede elinstallatørs erstatningsansvar. Det erkendes, at disses selvstændige erstatningsansvar kan blive relevant inden for huseftersynsordningen. Specialet er dog afgrænset i forhold til disse problemstillinger, da specialets fokus er det indbyrdes forhold mellem køber og sælger.

3.1. Problemformulering

Hvilken betydning har sælgers anvendelse af huseftersynsordningen i ejendomshandlen for det indbyrdes forhold mellem køber og sælger, når der konstateres mangler ved elinstallationer, kloak og dræn og bygningers areal?

4. Metode

I specialet anvendes retsdogmatisk metode. Formålet med den restdogmatiske metode er at beskrive og analysere gældende ret, også kaldet de lege lata.³ Intentionen med metoden er således at beskrive retstilstanden som den er. Beskrivelsen af gældende ret er, ifølge Peter Blume, ikke altid enkelt, idet mange retskilder er åbent formulerede og således kan fortolkes. Derfor kan det blive en udfordring at finde og sammenkæde forskellige retskilder.⁴

³ Peter Blume, *Retssystemet og juridisk metode*, s. 66

⁴ Peter Blume, *Retssystemet og juridisk metode*, s. 66

En retskilde er en kilde til fastlæggelse af, hvad der er ret og pligt.⁵ Retskilderne kan systematiseres i fire hovedgrupper: lovgivning og andre generelle regler, retspraksis, sædvaner og forholdets natur.

Bindende retskilder skal lægges til grund ved retsafgørelser, hvorimod retskilder som f.eks. loves forarbejder, der har karakter af vejledende retskilder, kan lægges til grund.

Der findes ingen regler om rangordenen mellem retskilderne. Der er dog uskrevne prioriteringsprincipper, hvorefter lovgivning har prioritet frem for andre retskilder. Indeholder loven ikke bestemmelser som kan avendes på et konkret tilfælde, må de øvrige retskilder inddrages.⁶

Ved anvendelse af praksis, som en retskilde, er det nødvendigt at være opmærksom på, at domme er en retskilde, som udspringer af konkrete forhold. Det må bero på en konkret vurdering, hvorvidt en dom kan tjene som præjudikat i lignende sager. Ved vurderingen kan det inddrages, hvorvidt den dom, som skal tjene som præjudikat og en foreliggende sag, har fakta som ligger tæt op ad hinanden, og dernæst hvilken mulig regel de retlige overvejelser og slutninger i dommen, som skal tjene som præjudikat, kan være udtryk for.⁷ Hvis en dom er konkret begrundet i sagens forhold, taler dette imod at tillægge dommen præjudikatværdi. Er dommens begrundelse derimod generel, vil afgørelsen kunne tillægges betydning ved pådømmelse af senere sager. Det er kun den regel, som kan udledes af en generel dom, kaldet dommens ratio decidendi, som har retskildemæssig betydning, da det er reglen som udtrykker noget generelt om retsstillingen og ikke dommen i sig selv.⁸ I forhold til præjudikatets værdi spiller det yderligere ind, hvilken domstol præjudikatet stammer fra, præjudikatets alder, og hvorvidt der har været dissens.⁹

Ved anvendelse af lovforarbejder til belysning af gældende ret, skal lovforarbejders vejledende karakter fremhæves. Domstolene er ikke forpligtede til at inddrage lovforarbejder i deres virke, men kan inddrage dem i deres overvejelser, hvorved de får en væsentlig rolle.¹⁰

Ved inddragelse af en lovs forarbejder til fortolkning af loven udøves subjektiv fortolkning. Loven fortolkes herved efter sine motiver. Over for subjektiv fortolkning står objektiv fortolkning, hvorefter loven fortolkes efter sit formål støttet på lovens eget indhold. Retssikkerhedshensyn kan tale imod subjektiv fortolkning, idet lovens forarbejder ikke kundgøres for borgerne. Et mere omfangsrigt fortolkningsmateriale kan på den anden side bidrage til en mere ensartet retsanvendelse, hvilket taler for den subjektive fortolkning.

Specialet inddrager yderligere praksis fra Ankenævnet for Forsikring. Kendelser fra Ankenævnet for Forsikring har ikke samme retskildemæssige værdi som domme afsagt af domstole, herunder fordi de ikke

⁵ Lone L. Hansen og Erik Werlauff, *Den juridiske metode – en introduktion*, s. 85

⁶ Jens Evald, *At tænke juridisk*, s. 18 f.

⁷ Morten Wegener, *Juridisk metode*, s. 98 ff.

⁸ Jens Evald, *At tænke juridisk*, s. 49 f.

⁹ Morten Wegener, *Juridisk metode*, s. 101

¹⁰ Morten Wegener, *Juridisk metode*, s. 88

kan fuldbyrdes, hvis forsikringsselskabet bestrider forsikringstagerens krav. Kendelserne er inddraget, idet Ankenævnet for Forsikring behandler en lang række sager vedrørende ejerskifteforsikringers dækningsomfang, herunder hvad der skal forstås ved skadesbegrebet, og hvilke forhold, der er dækningsberettigede.

Specialet anvender endvidere relevant retslitteratur, dog med det forbehold, at retslitteraturen efter traditionel retskildeopfattelse ikke har retskildestatus. Retlitteraturen inddrages, idet den kan bidrage til forståelsen af de regler, som udgør gældende ret.

Endelig inddrages håndbøger i specialet, herunder håndbog for bygningsagkyndige og håndbog for eleftersyn. Håndbøgerne indeholder nærmere beskrivelser af de opgaver, som henholdsvis den bygningsagkyndige og elinstallatøren skal foretage. Håndbøgerne er ikke bindende retskilder, men er vejledninger, som domstolene anvender og henviser til ved pådømmelse af, hvilke pligter der påhviler de sagkyndige.

5. Huseftersynsordningen

I dette afsnit beskrives reglerne i huseftersynsordningen samt almindelige obligationsretlige regler i forhold til parternes loyalitetspligt og misligholdelsesbeføjelser. Formålet er at skabe et overblik over huseftersynsordningens regler, herunder de modifikationer ordningen medfører i forhold til almindelige obligationsretlige regler. Reglerne er beskrevet i forhold til, hvad der er gældende ret efter den nye ordning. Forskellen mellem reglerne i den gamle og den nye ordning vil fremgå under behandlingen af de enkelte grænseområder. Her skal blot fremhæves, at forskellen i det væsentligste består i, at sælger efter den nye ordning, ud over en tilstandsrapport, også skal indhente en elinstallationsrapport. Sælger er derved yderligere fritaget for hæftelse i forhold til el- og vvs-installationer, som i medfør heraf nu er omfattede af mindstedækningsbekendtgørelsen.

5.1. LFFE

Reglerne i LFFE kapitel 1 finder anvendelse på aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber, jf. LFFE § 1. Loven finder således kun anvendelse, hvis en af parterne ved aftalens indgåelse anvender eller vil anvende ejendommen til beboelse. I LFFE § 1, stk. 2 findes dog en begrænsning, idet reglerne ikke gælder for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landsbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves.

Ordningen i LFFE kapitel 1 går overordnet ud på, at sælger, over for køber, bliver fritaget for hæftelse for fysiske mangler ved bygningen og ikke-funktionsdygtige eller ulovlige el- og vvs-installationer, hvis køber fra sælger, forinden aftalens indgåelse, har modtaget en tilstandsrapport, og en elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1. Dertil findes visse undtagelser, hvor sælger ikke bliver fritaget for mangelhæftelse. Der er tale om en frivillig ordning, og det er således sælger, der afgør, om der skal udarbejdes tilstandsrapport og fremlægges forsikringstilbud, ligesom det er køber, der afgør, om denne vil tegne forsikring. Såfremt køber tegner forsikring, og denne forsikring er tidsbegrænset, vil sælgers beskyttelse være tidsbegrænset.¹¹

Ifølge LFFE § 2, stk. 1 kan køber, bortset fra undtagelsestilfældene i § 2, stk. 5, ikke påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, når sælger har gjort brug af ordningen. Således er det afgørende

¹¹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 408

for, om sælger fritages for mangelshæftelse efter LFFE § 2, stk. 1, at manglen kan anses for at være en mangel ved en bygnings fysiske tilstand.¹² Begrænsningen i sælgers hæftelse angår alene mangler ved bygningens fysiske tilstand, som er de mangler den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Sælger er ikke hæftelsesfritaget for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden.¹³ Sælger er hæftelsesfritaget for mangler ved alle bygninger og bygningsdele på ejendommen. Modsætningsvis er sælger ikke fritaget for mangelshæftelse, hvad angår forhold uden for en bygning, f.eks. mangler ved grunden.

Betingelserne for sælgers hæftelsesfritagelse i LFFE kapitel 1 er følgende:

- 1) Køber skal have skriftlig vejledning om retsvirkningerne
- 2) Sælger skal indhente og udleverer ny tilstandsrapport
- 3) Sælger skal indhente tilbud på ejerskifteforsikring for køber
- 4) Sælger skal give et skriftligt bindende tilbud om at betale halvdelen af præmien for en periode på 5 år, hvis køber vælger at tegne forsikring

Når alle fire betingelser er opfyldt, kan køber ikke rejse krav mod sælger i anledning af fysiske mangler. Køber kan således kun få dækning for sit eventuelle tab ved at anmelde skaden til ejerskifteforsikringen. Sælger er ligeledes hæftelsesfritaget, hvis køber ikke har eller kan tegne forsikring. Såfremt køber fravælger forsikringstegning, er det køber selv, der hæfter risikoen for fysiske mangler.¹⁴

Undtagelserne til sælgers hæftelsesfritagelse findes i LFFE § 2, stk. 5 og stk. 6. Det fremgår af LFFE § 2, stk. 5, at køber kan påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, også kaldet ulovlige bygningsindretninger, medmindre der er tale om, at en el- eller vvs-installation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Dette betyder, at sælgers hæftelsesfritagelse omfatter ulovligheder ved el- og vvs-installationer, og dette gælder kun indvendige el- og vvs-installationer, idet de udvendige installationer ikke tilhører bygningen og derfor ikke udgør fysiske bygningsmangler.¹⁵ Såfremt køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring, kan køber endvidere påberåbe sig mangler, der er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten. Køber kan desuden påberåbe sig mangler, som vedrører forhold, hvorom sælger har afgivet garanti, eller hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Endelig kan køber gøre erstatningskrav gældende, såfremt sælger har opført bygningen med salg for øje.

¹² H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 72

¹³ Betænkning 1276, s. 211

¹⁴ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 428

¹⁵ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 80 ff.

Ifølge LFFE § 2, stk. 6 kan køber påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, f.eks. kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde minifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings sagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

5.1.1. Bygningsbegrebet

Det er relevant at få fastlagt, hvad bygningsbegrebet indeholder, idet sælgers hæftelsesfritagelse i LFFE § 2, stk. 1 er begrænset til fysiske mangler vedrørende bygningerne.¹⁶ Carsten Munk-Hansen og H. P. Rosenmeier er enige om, at bygningsbegrebet formentlig ikke kun omfatter beboelsesbygninger, men tillige omfatter indretninger, der er varige og samtidig fysisk forbundet med bygningen. Her nævner forfatterne bl.a. carporte, udhuse og overdækkede terrasser.¹⁷ Bygningsbegrebet omfatter desuden løsøre og tilbehør, der er indføjjet i bygningen og er en naturlig del af denne, så som f.eks. vinduer og døre. Derimod er anlæg uden for bygningen på grunden ikke omfattet af bygningsbegrebet. Dette gælder f.eks. indretninger i haven og plankeværk.

Det har været diskuteret, hvorvidt hårde hvidevarer er omfattet af bygningsbegrebet. H. P. Rosenmeier og Lars Hjortnæs er skeptiske over for at lade hårde hvidevarer omfatte af bygningsbegrebet, idet begge forfattere anfører, at de hårde hvidevarer oftest stilles op uden egentlig montering.¹⁸ Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 1 er hårde hvidevarer omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af en undersøgt bygning. Da mange hårde hvidevarer er omfattet af tinglysningslovens § 38 og nogle hårde hvidevarer ikke kan installeres eller fjernes uden hjælp fra autoriserede håndværkere, er de ofte omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det må dog ifølge Carsten Munk-Hansen erindres, at en skade ved hårde hvidevarer vil koste mindre end selvriskoen pr. skade.¹⁹

5.1.2. Parternes loyalitetspligt

Undtagelsen vedrørende sælgers svig eller grove uagtsomhed, skal ses i lyset af loyalitetspligten som påhviler enhver part, der indgår i et aftaleforhold. Loyalitetspligten er en pligt for begge parter til at udvise en ordentlig, hæderlig og redelig adfærd over mod medkontrahenten, og den gælder både ved aftaleindgåelsen

¹⁶ Betænkning nr. 1276, s. 211

¹⁷ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 54, Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 402

¹⁸ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 54, Lars Hjortnæs, *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer*, s. 45

¹⁹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 403

og ved aftalens opfyldelse. Loyalitetspligten består af købers undersøgelsespligt og sælgers oplysningspligt. Begreberne har en nær sammenhæng og indgår ofte i et samspil, hvilket U2009.1636V er et eksempel på.²⁰

Landsretten foreviste i U2009.1636V sammenhængen mellem parternes pligter. I dommen er følgende angivet om købers undersøgelsespligt og sælgers oplysningspligt: *"Selv om den foreliggende vandprøvningsrapport fra 2002 med angivelse af, at vandet havde svag lugt af metal og var svagt gult, og den synligt misfarvede sanitet kunne have givet køberne anledning til nærmere undersøgelser af vandkvaliteten, finder landsretten, at en oplysning om, at vandet på grund af en bismag ikke umiddelbart var egnet til drikkevand og af ejeren blev kørt gennem kaffemaskinen, er af så væsentlig betydning for køberne af ejendommen, at [ejeren] ved at undlade at give den oplysning har tilsidesat sin loyale oplysningspligt."* Ejeren var således erstatningsansvarlig og skulle erstatte køberne de merudgifter, de havde haft i denne anledning, samt udgifterne til udbedring af manglen.

Når sælger misligholder aftalen ved at tilsidesætte sin loyale oplysningspligt, kan køber gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Når, omvendt, køber tilsidesætter sin undersøgelsespligt, vil dette ikke give sælger misligholdelsesbeføjelser, men derimod bortfalder købers krav mod sælger. Således fortaber køber sine mangelsbeføjelser mod sælger.

Sælger kan tilsidesætte sin oplysningspligt forsætligt. Hvis sælger bevidst fortier oplysninger, der er væsentlige for køber, vil dette karakteriseres som svig. Det samme gælder, hvis sælger bevidst afgiver forkerte oplysninger eller bevidst underlader at korrigere købers vildfarelse.²¹ En sælger, der udøver svigagtig adfærd, er ikke beskyttelsesværdig.

Sælger kan endvidere tilsidesætte sin oplysningspligt uagtsomt. Dette er f.eks. tilfældet, hvis sælger ved sædvanlig brug formodes at få kendskab til en mangel, eller sælger ved sædvanlig brug må formodes at have konstateret et forhold, som en ejer bør indse kan være forårsaget af en mangel.²² Vurderingen af sælgers uagtsomhed skal ses i lyset af, om sælger har udvist en passende agtpågivenhed. Grænsedragningen mellem grov og simpel uagtsomhed kan volde vanskeligheder, men kendskab til eller konkret begrundet mistanke til forhold, der indebærer en risiko for skade, vil give sælger en oplysningspligt.²³

Sælger har loyal oplysningspligt, uanset om der er tale om erhvervs- eller boligejendomme. Udgangspunktet er det samme for erhvervs- som for boligejendomme, dog med en væsentlig forskel ved boligejendomme. Såfremt sælger har anvendt huseftersynsordningen i LFFE, kan sælger kun ifalde ansvar for mangler, der er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, hvis sælger har handlet svigagtigt

²⁰ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 127 f.

²¹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 131

²² Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 133

²³ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 141

eller groft uagtsomt, jf. LFFE § 2, stk. 5. Anderledes forholder det sig, hvis sælger ikke har anvendt huseftersynsordningen, eller der er tale om mangler, som falder uden for ordningen. I disse tilfælde kan sælger ifalde ansvar, hvis sælger har udvist simpel uagtsomhed.

Køber har efter obligationsretten pligt til, at udvise påpasselighed eller at se sig for, også kaldet "caveat emptor". Undersøgelsespligten kan ikke beskrives entydigt, idet det afhænger af den samlede situation, herunder f.eks. sælgers oplysninger og genstandens beskaffenhed.²⁴ Der findes ikke en klar regel om købers undersøgelsespligt. Dog har køber pligt til at udvise en forsvarlig adfærd efter forholdene, hvilket skal indgå i en samlet bedømmelse, hvori sælgers adfærd og manglens beskaffen indgår. Det må endvidere bemærkes, at købers undersøgelsespligt er begrænset ved bolighandler omfattet af LFFE kapitel 1, idet det antages, at køber ved besigtigelsen ikke skal opdage defekter, når disse ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men skulle have været det.²⁵

5.1.3. Misligholdelsesbeføjelser

Ophævelse

Hvis køber skal kunne hæve handlen, kræver det, at der foreligger væsentlig misligholdelse fra sælgers side. Købers hævebeføjelse, i anledning af mangler, forudsætter derfor, at der foreligger en væsentlig mangel ved ejendommen, som køber ikke skal tåle.

I væsentlighedsbedømmelsen inddrages flere momenter, herunder ejendommens brugbarhed, udbedringsomkostninger, og hvorvidt ejendommen er anvendelig til købers formål.²⁶ Yderligere kan der foreligge en væsentlig mangel, når ydelsen ikke har egenskaber, som konkret er væsentlige for køber, og sælger er vidende om dette.²⁷

Ved ophævelse, grundet væsentlige mangler i handler omfattet af LFFE, skal der sondres mellem mangler, som sælger er hæftelsesfritaget for, og mangler som sælger fortsat hæfter for, uanset at sælger har benyttet lovens ordning. Køber vil, i handler omfattet af LFFE, være afskåret fra at hæve, medmindre der foreligger en mangel, som sælger hæfter for.²⁸ Mangler, som sælger hæfter for, er eksempelvis mangler i form af ulovlige bygningsindretninger, mangler der vedrører forhold, hvorom der er afgivet garanti, eller

²⁴ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 152, jf. Bernhard Gomard, *Obligationsret*, 1. Del, s. 228 f.

²⁵ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 171

²⁶ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 320

²⁷ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 320, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lokofsky, *Lærebog i obligationsret 1*, s. 219

²⁸ Søren Theilgaard, *Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom*, s. 163 f.

mangler som ikke vedrører bygninger. Sælger hæfter desuden, hvis han har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

Erstatning

Køber kan kræve erstatning i anledning af mangler, når de almindelige erstatningsretlige betingelser, herunder ansvarsgrundlag, tab, kausalitet og adækvans, er opfyldt. Køber har bevisbyrden for, at de erstatningsretlige grundbetingelser er opfyldt og kan kræve sit bevislige tab erstattet. Der er i princippet ingen overgrænse, men domstolene vil dog formentlig ikke finde det rimeligt, at sælger skal betale mere i erstatning, end hvad han har fået for ejendommen.²⁹

Ønsker køber at fastholde aftalen og blive stillet efter aftalens indhold, kan køber kræve erstatning svarende til positiv opfyldelsesinteresse. Heri fradrages ofte et beløb for forbedringer på ejendommen, som opnås herved. Køber kan heller ikke forvente at få nyt for gammelt, og der tages derfor hensyn til middellevetiden, og hvor meget manglen forringer denne. Køber vil kun kunne få erstatning svarende til forringelsen, selv om køber har den fulde udgift til f.eks. nyerehøvelse af et tag. Er det ikke muligt at udbedre en mangel, kan erstatningen fastsættes til den værdiforringelse, som manglen medfører. Hæver køber handlen, reduceres købers erstatningskrav med den værdi køberens brug af ejendommen har haft. Køber kan også hæve og kræve negativ kontraktinteresse. Det kan i forbindelse hermed blive et spørgsmål, om sælger skal erstatte købers flytteomkostninger.³⁰

For ejendomshandler omfattet af LFFE følger det af LFFE § 2, stk. 5, at sælger som minimum skal have handlet groft uagtsomt for at ifalde erstatningsansvar som følge af mangler.

Yderligere kan sælger blive erstatningsansvarligt på objektivet grundlag, hvis han har afgivet en garanti som ikke opfyldes.³¹ Dette gør sig også gældende for handler omfattet af LFFE, da sælgers garantier udtrykkeligt er undtaget fra hæftelsesfritagelse jf. LFFE § 5, stk. 2.

Forholdsmæssigt afslag

Køber kan påberåbe sig forholdsmæssigt afslag, når ejendommens værdi med mangler er lavere, end den værdi ejendommen ville have, hvis den var i kontraktmæssig stand. Afslaget udgør i teorien

²⁹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 339

³⁰ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 340 ff.

³¹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 330

værdiforringelsen.³² Afslagsbeføjelsen finder anvendelse, uanset om der foreligger et ansvarsgrundlag for sælger. Det er dog en betingelse, at der foreligger en betydelig mangel. Hvornår der foreligger en betydelig mangel, kan ikke beskrives præcist. Vurderingen indeholder både kvantitative og kvalitative momenter. Den kvantitative vurdering omhandler manglens beskaffenhed. Den kvalitative vurdering omhandler værdiforringelsens størrelse, både absolut men også set i forhold til ejendommens værdi. Udbedringsomkostninger kan også indgå i den kvalitative vurdering. Afslagsbeføjelsen kræver en højere bagatelgrænse end erstatningsbeføjelsen, dog kræves det ikke, at manglen er så væsentlig, at den samtidigt er hævebegrundende.³³

For ejendomshandler omfattet af LFFE gør de samme betragtninger som nævnt vedrørende erstatnings- og hævebeføjelsen sig gældende. Køber kan kun kræve et forholdsmæssigt afslag, hvis der er tale om en mangel, som er undtaget sælgers hæftelsesfritagelse, eller som alternativ til erstatningsbeføjelsen, hvis sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt eller har afgivet garanti.

5.2. Huseftersynet og den bygningsagkyndige

Ifølge LFFE § 4, stk. 1 er det en betingelse for sælgers hæftelsesfritagelse efter LFFE § 2, stk. 1, at tilstandsrapporten er udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig på et skema som er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Yderligere skal tilstandsrapporten være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, hvor køber modtager rapporten. Det, der er oplyst i tilstandsrapporten, kan ikke danne grundlag for krav mod sælger, da der ikke er tale om mangler, idet køber på tidspunktet for købet var bekendt med disse.³⁴ Reglerne om udarbejdelse af tilstandsrapporter er reguleret i huseftersynsbekendtgørelsen. Derudover har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejdet en håndbog for bygningsagkyndige. Håndbogen fastsætter nærmere retningslinjer for den beskikkede bygningsagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Huseftersynet omhandler, at der foretages en gennemgang af ejendommen af en beskikket bygningsagkyndig. Den beskikkede bygningsagkyndige udsteder herefter tilstandsrapporten på baggrund af gennemgangen af ejendommen.

³² Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 346 jf. eksempelvis Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, *Lærebog i obligationsret 1*, s. 233 ff. og Anders Vinding Kruse, *Ejendomskøb*, s. 124.

³³ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 348 jf. Uffe Baller, *Forholdsmæssigt afslag ved ejendomskøb*, U1979B.361 ff.

³⁴ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 421

I huseftersynsbekendtgørelsens kapitel 5 reguleres bygningsgennemgangen. Ifølge bekendtgørelsens § 13 er formålet med bygningsgennemgangen at afklare, i hvilket omfang den gennemgående bygning fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der skal således ikke udarbejdes en beskrivelse af bygningen, men derimod påpeges fejl, der ville kunne begrunde et mangelskrav mod sælger.³⁵ Når der konstateres en fejl, gives denne en karakter og en bemærkning.

Bygningsgennemgangen er en visuel gennemgang med brug af enkle tekniske hjælpemidler og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb, jf. bekendtgørelsens § 14. Det fremgår af samme bestemmelse, at den bygningsagkyndige har pligt til at gøre sig bekendt med alle eventuelle tidligere tilstandsrapporter udfærdiget inden for de seneste 6 år. Forhold, der falder uden for bygningsgennemgangen er, ifølge bekendtgørelsens § 15:

- 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 ældre, som er normalt for bygninger af den pågældende alder,*
- 7) *indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,*
- 8) *løse, såsom hårde hvidevarer, og*
- 9) *bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand*

Der kan være bygningsdele i en ejendom, som er utilgængelige. Der skelnes mellem generelt utilgængelige bygningsdele og bygningsdele, der er gjort utilgængelige.³⁶ Ifølge håndbog for bygningsagkyndige kan generelt utilgængelige bygningsdele f.eks. være spær og isolering i built-up tage og i paralleltagkonstruktioner og strøer, isolering op oplødsning under stuegulve, mens bygningsdele, der er gjort utilgængelige f.eks. kan være møbler, der er flyttet og spærrer for et eftersyn af en bygningsdel, eller hvis et rum bevidst er fyldt af genstande for at forhindre adgang. Såfremt der er tale om bygningsdele, der er gjort utilgængelige, skal den bygningsagkyndige notere, hvori begrænsningen består samt angive dette i tilstandsrapporten under "Bemærkninger", jf. håndbog for bygningsagkyndige pkt. 5.02.2.2. Det er ligeledes fastsat i huseftersynsbekendtgørelsens § 20, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten skal oplyse, hvis denne finder, at en bygningsdel må antages at være gjort utilgængelig i forbindelse med

³⁵ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 418

³⁶ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 419

bygningsgennemgangen samt begrundelse herfor. Bygningsdele som sælger har gjort utilgængelige er ikke forsikringsdækkede jf. mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, nr. 6, litra c. Sælger vil i udgangspunktet være hæftelsesfritaget for disse, men ofte vil det kunne kategoriseres som groft uagtsomt, at sælger har gjort en bygningsdel utilgængelig, således at sælger ifalder erstatningsansvar over for køber.³⁷

Tilstandsrapporten indeholder endvidere et sælgeroplysningsskema, som danner grundlag for den bygningsagkyndiges undersøgelse.³⁸ Den bygningsagkyndige bør hjælpe sælger med at besvare dette skema. Den bygningsagkyndige vil ved besvarelsen af skemaet spørge ind til forhold, som det ikke altid er muligt at se, men som sælger normalt vil opdage ved at bo i huset, jf. håndbog for bygningsagkyndige pkt. 5.04.14. Yderligere følger det af huseftersynsbekendtgørelsens § 16, at den bygningsagkyndige, til brug for forberedelsen af bygningsgennemgangen, skal bede sælger om at afgive BBR-ejermeddelelse. BBR står for bygnings- og boligregistret, og hver enkelt kommune fører et sådant register med oplysninger om bygnings- og boligforhold. I registret findes bl.a. oplysninger om hver enkelt bygnings og boligs identifikation, opførelsesår, beliggenhed, størrelse, tekniske forhold, indretninger, installationer og anvendelse. I det tilfælde den bygningsagkyndige har bemærkninger til BBR-oplysningerne anføres disse under "Bemærkninger". Det er anført under håndbog for bygningsagkyndige pkt. 5.02.1, at det kan anbefales, at den bygningsagkyndige oplyser om åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen i tilstandsrapporten, men det er ikke et krav. Senere er det dog anført i håndbog for bygningsagkyndige pkt. 5.04.6.1, at den bygningsagkyndige skal afgive bemærkninger, hvis BBR afviger væsentligt fra de faktiske forhold.

5.3. Eleftersynet og elinstallatøren

Ifølge LFFE § 4a, stk. 1 er det en betingelse for sælgers hæftelsesfritagelse efter LFFE § 2, stk. 1, at elinstallationsrapporten skal være udarbejdet af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, og at rapporten skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køber modtager rapporten.

Eleftersynet er reguleret i eleftersynsbekendtgørelsen. Derudover har Sikkerhedsstyrelsen udarbejdet håndbog for eleftersyn.

Eleftersynet omhandler, at en autoriseret elinstallatør foretager en gennemgang af ejendommens elinstallationer til brug for elinstallationsrapportens udarbejdelse.

³⁷ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 73

³⁸ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 420

Elinstallationsrapporten indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer og oplyser samtidig, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. LFFE § 2a, stk. 3 og bekendtgørelsens § 3.

Eleftersynsbekendtgørelsen indeholder herudover bl.a. regler om gennemførelsen af eleftersynet og udarbejdelse af elinstallationsrapporten. Gennemgangen af elinstallationerne i bygningen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallation er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. LFFE § 2a, stk. 3 og bekendtgørelsens § 8. Gennemgangen er visuel og sker stikprøvevis med brug af tekniske hjælpemidler, dog uden destruktive indgreb. Det, der undersøges ved gennemgang er bl.a. eltavler, kontrol af materiel bag afbrydere, stikkontakter, lampeudtag, lavvoltsinstallationer, kontrol af elinstallationens dimensionering samt kontrol af beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele. Det, der falder uden for gennemgangen er ifølge bekendtgørelsens § 9:

- 1) *bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke kan antages at påvirke elinstallationens funktionsdygtighed nævneværdigt,*
- 2) *dele af elinstallationen, der ikke kunne efterses, jf. § 13, stk. 1,*
- 3) *elinstallationer uden for selve bygningen,*
- 4) *hårde hvidevarer,*
- 5) *andre brugsgenstande, bortset fra indbygningslamper og fastmonterede brugsgenstande, der anvendes til rumopvarmning, og*
- 6) *vurdering af, om elinstallationen er tidssvarende*

Efter håndbog for eleftersyn pkt. 7.2 skal det noteres, hvis dele af elinstallationer er utilgængelige, og hvad årsagen hertil er. Ligesom det gør sig gældende for bygningsdele, er elinstallationer, som sælger har gjort utilgængelige, undtaget fra forsikringsdækning jf. mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, nr. 6, litra c.

5.4. Ejerskifteforsikringen og dens dækningsomfang

Ifølge LFFE § 2, stk. 1 skal sælger ud over at indhente tilstands- og elinstallationsrapport, fremlægge oplysninger om ejerskifteforsikring for køber. Ejerskifteforsikringen er i forsikringsretlig forstand en skadesforsikring, hvor erstatningen fastsættes på grundlag af, hvilket tab der er lidt. Desuden tilhører

ejerskifteforsikringen kategorien tingsforsikring, hvor erstatningen fastsættes på baggrund af den forsikrede genstands værdi.³⁹

Ejerskifteforsikringen adskiller sig fra andre typer forsikring, idet der findes bindende regler om, hvad en ejerskifteforsikring skal dække. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er reguleret i mindstedækningsbekendtgørelsen, som omhandler hvad forsikringen minimum skal dække. Mindstedækningsbekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i LFFE § 5, stk. 3.

I bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen er forsikringens mindstedækning af skader beskrevet. Ifølge nr. 1 omfatter forsikringen alle bygninger på ejendommen med undtagelse af bygninger, der i tilstandsrapporten er angivet som ikke undersøgt ved huseftersynet. Forsikringen skal endvidere omfatte hvidevarer, såfremt disse udgør en del af den undersøgte bygning.

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved installationerne, jf. nr. 2, litra a. Endvidere dækker forsikringen udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved installationerne, jf. nr. 2, litra b. Yderligere dækker forsikringen skader og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader, jf. nr. 2, litra c.

Forsikringsdækning efter nr. 2, litra a og litra b forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikrings-selskabet, jf. nr. 3. Såfremt der er tale om et forhold, der er dækket, jf. nr. 2, dækker forsikringen tillige forøgede byggeudgifter, rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand og merudgifter til genhusning, jf. nr. 4, litra a-c.

Forsikringen dækker ifølge nr. 5 kun forhold, der var til stede ved tilstands- og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller forhold, der er opstået efter rapporternes udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

I nr. 6, litra a-l oplystes en række forhold, der er undtaget fra forsikringsdækning. Det drejer sig bl.a. om følgende:

- a) Forhold, der er nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
- b) Bygningens funktionsforhold, medmindre der er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade. Det må erindres, at forsikringen skal dække manglende eller nedsat funktion af

³⁹ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 98

elinstallationer og manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer, jf. nr. 2, litra a og b. Forsikringen skal endvidere ikke dække forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, også kaldet ulovlige bygningsindretninger, jf. dog nr. 2, litra a og b. Endelig skal forsikringen ikke dække æstetiske, også kaldet kosmetiske, eller arkitektoniske forhold.

6. Mangels- og skadesbegrebet

I dette afsnit behandles mangels- og skadesbegrebet. Mangelsbegrebet anvendes i LFFE, hvorimod skadesbegrebet bliver anvendt i mindstedækningsbekendtgørelsen. Formålet med afsnittet er, at beskrive indholdet i begreberne, herunder det særlige mangelsbegreb i LFFE, som knytter sig til bygnings fysiske tilstand, og derved adskiller sig fra det faktiske mangelsbegreb, som normalt anvendes i den juridiske terminologi. Slutteligt vil begreberne blive holdt op imod hinanden med henblik på at fremhæve forskelle i begreberne, og hvilke problematikker dette kan give anledning til inden for huseftersynsordningen.

6.1. Mangelsbegrebet

Carsten Munk-Hansen fremhæver, at udgangspunktet for mangelsbedømmelsen er aftalen. Dermed får aftalen indflydelse på, om der foreligger en mangel. Der skelnes mellem faktiske og retlige mangler. Der er tale om en faktisk mangel, såfremt ejendommen ikke har de egenskaber eller det omfang, som køber kan kræve efter aftalen. Der er tale om en retlig mangel, såfremt køber ikke opnår den retlige eller faktiske råden over ejendommen, som køber kan kræve efter aftalen. Det afgørende for, om der er tale om en mangel er, om ydelsen er kontraktmæssig.⁴⁰

Faktiske mangler kan opdeles i generelle og individuelle mangler. Generelle mangler udspringer af, hvad køber med rette kan forvente af ydelsen i de tilfælde, hvor dette ikke er reguleret i aftalen. Individuelle mangler vil foreligge, hvor købers specifikke krav til ydelsen ikke opfyldes, eller hvor sælgers løfte vedrørende ydelsen ikke opfyldes.⁴¹ Det fremhæves, at sondringen ikke har værdi, idet reglerne vil være de samme, hvad enten der er tale om en individuel eller en generel mangel. Aftalens centrale rolle, i fastlæggelsen af hvorvidt der foreligger en mangel, har dog den betydning, at det ikke kan siges noget generelt om, hvornår der foreligger en mangel i forhold til fast ejendom.

Carsten Munk-Hansen fremhæver tillige, at mangelsbegrebet bliver anvendt både funktionelt og ikke-funktionelt. Sondringens indhold er, hvorvidt der kun foreligger en mangel, når der udløses misligholdelsesbeføjelser, eller om defekter, der ikke udløser disse beføjelser tillige er omfattet af begrebet. Forfatteren finder det ikke formålstjenligt at operere med et ikke-funktionelt mangelsbegreb.⁴²

H. P. Rosenmeier anvender i sin fremstilling et funktionelt mangelsbegreb, hvorefter mangelsbegrebet bliver en samlet betegnelse for forhold, som giver køber misligholdelsesbeføjelser. Forfatteren påpeger, at begrebet i sig selv således anvendes som et begreb uden selvstændigt indhold. Yderligere fremhæves, at sondringen mellem generelle mangler og individuelle mangler ikke skønnes at have nogen værdi, da det må afgøres i hvert konkret tilfælde, om der foreligger en mangel.⁴³

Hans Henrik Edlund anfører, at det næppe kan lade sig gøre at fastslå, hvad der generelt skal forstås som en juridisk mangel. Hverken det generelle mangelsbegreb, som udspringer af, hvad køber generelt er berettiget til at forvente af

⁴⁰ Carsten Munk Hansen, U2014B.234 *Mangler der ikke er skader bolighandlen*, s. 25

⁴¹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 243

⁴² Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 241 ff.

⁴³ H. P. Rosenmeier. *Mangler ved fast ejendom*, s.24 ff.

ydelsen, eller det individuelle mangelsbegreb, som udspringer af købers berettigede forventning baseret på fortolkning af parternes aftale, har et entydigt indhold. Begreberne kan derfor ikke afgrænses klart fra hinanden. Forfatteren fremhæver, at sondringen ikke har selvstændig betydning. Sondringen kan dog anvendes til at illustrere, at mangelsbegrebet ikke udelukkende afhænger af, hvad der er aftalt mellem køber og sælger, idet forhold som ingen af parterne var klar over, kan udgøre en mangel. Mangelsbegrebet indeholder dog hovedlinjer, som kan beskrives generelt. Indholdet af hovedlinjerne er følgende: købsaftalens indhold, sælgers loyale oplysningspligt, forhold hvorom sælger har afgivet garanti, købers undersøgelsespligt og købers forudsætninger. Forfatteren påpeger, at hovedlinjerne i mangelsbegrebet udgør aspekter af kontraktens fortolkning og udfyldning.⁴⁴

Af retslitteraturen fremgår det, at det ikke objektivt kan fastlægges, hvad der udgør en faktisk mangel. Mangelsbedømmelsen tager udgangspunkt i parternes aftale og fortolkningen heraf. Er ydelsen ikke i kontraktmæssig stand, foreligger der en mangel. Det findes ikke formålstjeneligt at sondre mellem generelle og individuelle mangler, da beføjelserne i anledning af disse vil være de samme.

6.2. LFFE – Begrebet bygningens fysiske tilstand er mangelfuld

Ifølge LFFE § 2, stk. 1, kan køber ikke over for sælger påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. I denne bestemmelse er der således tale om et mangelsbegreb, som knytter sig til bygningens fysiske tilstand.

Efter lovforslaget fremgår det af bemærkningerne til § 2, at begrænsningen i sælgers hæftelse kun angår de forhold, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod, dvs. fysiske mangler ved bygningerne med undtagelse af ulovlige bygningsindretninger. Sælger hæfter uændret for vanhjemmel, andre retlige mangler og mangler, der vedrører grunden. Bestemmelsen regulerer ikke, hvad der udgør en mangel ved en fast ejendom.⁴⁵

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at det kun er de mangler, som den bygningsagkyndige opdager eller bør opdage, som sælger er hæftelsesfritaget for. Det er disse mangler, som kan defineres som fysiske mangler. Efter bemærkningerne foretages vurderingen af, hvorvidt der foreligger en fysisk mangel, ud fra hvad den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod, og ikke ud fra parternes aftale, som det faktiske mangelsbegreb gør.

⁴⁴ Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*, s. 153 f.

⁴⁵ Folketingstidende 1994 – 1995, L 218, tillæg A, s. 2992

6.3. Skadesbegrebet

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c dækker ejerskifteforsikringen bl.a. nedsat eller manglende funktion ved visse installationer, samt skader og fysiske forhold ved bygninger der giver nærliggende risiko for skader. Bekendtgørelsen anvender således begrebet skade frem for begrebet fejl eller mangel. Det er endvidere præciseret i bekendtgørelsen, hvad der skal forstås ved begrebet skade. Det følger af nr. 2, litra c, at en skade er *"brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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."*

Når det skal vurderes, om der er tale om en skade, må vurderingen foretages på baggrund af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.⁴⁶ Dette betyder, sammenholdt med mindstedækningsbekendtgørelsen, at det er et krav for, at der foreligger en skade, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Endvidere bliver det nævnt i betænkning 1520, at skadesbegrebet fastlægges nærmere i praksis.⁴⁷

6.4. Mangelsbegrebet over for skadesbegrebet

I henhold til mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegrebs sammenkobling med de omtalte fejl i LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, litra a kan henvises til Lars Hjortnæs. Lars Hjortnæs anfører, at forsikringen dækker de fejl, som fremgår af standardvilkårene. Af forsikringsretlige grunde anvendes begrebet skade frem fejl. Forsikringen dækker alle fejl på alle bygninger, der er undersøgt af den bygningsagkyndige.⁴⁸ Dette er tillige forudsat i forarbejderne, idet det fremgår af betænkning 1520, at fejl og skader er synonyme.⁴⁹ Skadesbegrebet kobles således sammen med LFFE § 5, der omtaler forsikringsdækkede fejl. Der kan dermed sættes lighedstegn mellem fejl omtalt i LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, litra a og skader omfattet af mindstedækningsbekendtgørelsen.

Mangelsbegrebet kan ikke defineres entydigt, men der er dog i teorien enighed om, at der foreligger en faktisk mangel, når køber ikke modtager den ydelse, som køber efter aftalen er berettiget til. Udgangspunktet i denne vurdering er aftalen. I forhold til huseftersynsordningen opereres med et mangelsbegreb, der omfatter fysiske mangler ved bygningers tilstand. Af bemærkningerne til LFFE § 2 er

⁴⁶ Betænkning 1520, s. 81

⁴⁷ Betænkning 1520, s. 82

⁴⁸ Lars Hjortnæs, *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer*, s. 126

⁴⁹ Betænkning 1520, s. 81

det beskrevet, at fysiske mangler er de mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Det er udelukkende disse mangler, som sælger er hæftelsesfritaget for. Efter bemærkningerne til lovforslaget, er det således ikke forudsat, at det er enhver faktisk mangel, der er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, men udelukkende mangler, som vedrører bygningens fysiske tilstand. Dette fører til overvejelser om, hvorvidt køber kan rette krav mod sælger i anledning af faktiske mangler ved bygninger, som ikke samtidig udgør mangler ved bygningens fysiske tilstand, efter de almindelige obligationsretlige regler om misligholdelse.

I forhold til reglerne inden for huseftersynsordningen er det i retslitteraturen beskrevet, at der kan opstå situationer, hvor køber kommer til at hæfte for mangler, hvis der ikke er sammenfald mellem de mangler, som sælger er hæftelsesfritaget for efter LFFE § 2, stk. 1, og de forsikringsdækkede fejl som er omtalt i LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, og ejerskifteforsikringens dækningsomfang i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen. Det fremgår af betænkning 1520, at der bør være nær sammenhæng mellem det mangelsansvar, som ikke kan gøres gældende mod sælger, og beskrivelsen af skader ved bygningen, som sælger skal give køber.⁵⁰ Dette er nærmere behandlet af Carsten Munk-Hansen.

I U2014B.234 behandler Carsten Munk-Hansen forskellige problemstillinger, der knytter sig til anvendelsen af mangler og skader i ejendomshandler, hvor sælger har anvendt huseftersynsordningen. I artiklen fremhæves det, at selv om der er parallelitet mellem sælgers hæftelsesfritagelse og ejerskifteforsikringens dækning, er der sproglig forskel mellem LFFE § 2 og LFFE § 5. Begge bestemmelser angår bygningens fysiske tilstand, men hvor LFFE § 2 omhandler mangler, omhandler LFFE § 5 forsikringsdækkede fejl. I artiklen påpeges, at køber vil komme til at hæfte for mangler, der ikke udgør forsikringsdækkede fejl, hvis det er lovens hensigt, at de to bestemmelser ikke skal have et sammenfaldende anvendelsesområde.⁵¹ Forfatteren henviser til, at det oprindeligt har været forudsat, at køber, som tegner en ejerskifteforsikring, ikke kan lide tab, men efter LFFE har en bedre retstilling, end hvis loven ikke er anvendt, fordi køber kan rette krav mod forsikringen, uanset om køber ville kunne rette krav mod sælger.⁵² Forfatteren påpeger, at denne forudsætning ikke er at genfinde i forarbejderne til lovrevisionen af LFFE i 2010, da det heri er anført, at der bør være nær sammenhæng mellem LFFE § 2 og LFFE § 5. Der er således ikke nødvendigvis sammenhæng mellem mangler, som sælger er hæftelsesfritaget for, og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.⁵³

Sammenholdes begreberne skade og mangel fremgår det, at skadesbegrebet omfatter de forhold, som er beskrevet i mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, hvorefter der er tale om brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter

⁵⁰ Betænkning 1520, s. 20

⁵¹ Carsten Munk Hansen, *U2014B.234 Mangler der ikke er skader bolighandlen*, s. 23

⁵² Carsten Munk-Hansen, *U2014B.234 Mangler der ikke er skader i bolighandlen*, s. 29 jf. betænkning 1276 s. 154 f. og Folketingstidende 1994-1995, L 218, tillæg A s. 2983

⁵³ Carsten Munk-Hansen, *U2014B.234 Mangler der ikke er skader i bolighandlen*, s. 29 jf. Folketingstidende 2010 – 2011, L 89, Tillæg A, s. 9 og betænkning 1520, s. 20

bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Yderligere kan manglende bygningsdele kan være en skade.

Det juridiske mangelsbegreb tager sit udgangspunkt i parternes aftale, og hvorvidt ydelsen i henhold til denne er kontraktmæssig. LFFE operere med et andet mangelsbegreb end det faktiske mangelsbegreb, idet LFFE fritager sælger for hæftelse for mangler ved bygningens fysiske tilstand, hvilket er de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig imod.

Fælles for mangler og skader er, at det, som køber er gjort opmærksom på af sælger, ikke udgør mangler eller skader. Køber kan ikke rette krav mod nogen i den anledning, men må tage højde for disse ved forhandling af prisen for ejendommen.

Huseftersynsordningen tager sigte på at begrænse tvister mellem køber og sælger i anledning af faktiske mangler ved bygninger. Sammenholdes huseftersynsordningens begreber, fremgår det dog, at ordningen ikke er en udtømmende regulering af retsforholdet mellem køber og sælger i anledning af eventuelle tvister vedrørende faktiske mangler på bygninger. I forhold til sammenkoblingen af huseftersynsordningens begreber fremgår det, at LFFE § 5, som omhandler fysiske fejl ved bygninger, kan kobles sammen med mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb. Der er således sammenfald mellem disse begreber. I forhold til sammenkoblingen af begrebet fysiske mangler i LFFE § 2 og forsikringsdækkede fejl i LFFE 5, fremgår det, at der ikke nødvendigvis er sammenfald i disse to bestemmelsers anvendelsesområde, og dette heller ikke er forudsat i forarbejderne til LFFE. I tilfælde hvor der ikke er sammenfald, vil køber komme til at hæfte for fysiske mangler, da sælger er hæftelsesfritaget, og ejerskifteforsikringen ikke dækker. Når sælger har anvendt huseftersynsordningen, kan der yderligere opstå hæftelsesproblematikker i forhold til faktiske mangler, som ikke samtidig udgør fysiske mangler ved bygninger. Da det ikke er forudsat, at sælgers hæftelsesfritagelse omfatter disse mangler, kan køber rette krav mod sælger, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Denne del af retsforholdet vil være reguleret af de almindelige obligationsretlige regler om misligholdelsesbeføjelser.

7. Mangler ved elinstallationer

I dette afsnit beskrives indledningsvist retsstillingen vedrørende mangler ved elinstallationer efter den gamle ordning. Formålet er at belyse, hvordan manglerne bliver behandlet i praksis. Ankenævnet for Forsikring har afvist forsikringsdækning, når der forligger en ulovlig elinstallation, som ikke har medført skade eller nærliggende risiko herfor. Afvisning af forsikringsdækning har medført, at sager vedrørende ulovlige elinstallationer afgøres ved domstolene, idet sælger ikke er hæftelsesfritaget herfor. På baggrund af domstolspraksis diskuteres det hensigtsmæssige i at inddrage parternes hypotetiske vilje som moment i afslagsbeføjelsen.

Afsnittet afsluttes med en beskrivelse af lovgivers løsning på mangelsproblematikkerne med vedtagelse af huseftersynsordningens nye regler vedrørende elinstallationer.

7.1. Retsstillingen efter den gamle ordning

Reglerne i den gamle ordning er begrundet med, at den bygnings sagkyndige, ud over om byggelovgivningens krav er opfyldt, kun i få tilfælde vil have sagkundskab til at vurdere, om bygningen med tilhørende installationer er ulovligt indrettet og benyttet, samt at det på daværende tidspunkt, ikke var muligt at tegne en ejerskifteforsikring med dækning af ulovlige bygningsindretninger.⁵⁴

I henhold til reglerne i den gamle ordning, kan køber påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Efter ordlyden af LFFE omfatter sælgers hæftelsesfritagelse dermed ikke disse forhold. I henhold til sælgers hæftelsesfritagelse bliver LFFE § 2, stk. 1 dog fortolket således, at sælgers hæftelsesfritagelse tillige omfatter forhold, som køber kan forsikre sig imod. I relation til forhold som strider mod offentligretlige forskrifter, bliver det afgørende i forhold til sælgers hæftelsesfritagelse således, hvorvidt forholdet er forsikringsdækket. Det er kun forhold, som ikke er forsikringsdækkede, der ikke er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Denne fortolkning af huseftersynsordningen bygger på justitsministerens svar på spørgsmål nr. S 1487, som vedrørte ulovlige bygningsindretninger. Justitsministeren fremhæver i sit svar, at sælgers hæftelsesfritagelse ikke bør omfatte forhold, som ikke belyses i tilstandsrapporten, og som køber ikke kan forsikre sig imod.⁵⁵

Forhold i strid med offentligretlige forskrifter er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, men skader eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader på bygninger grundet ulovlige elinstallationer, vil i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen være omfattede. Sondringen i forhold til hvorvidt der er forvoldt

⁵⁴ Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A, s. 2992 f.

⁵⁵ Folketingstidende 1995-1996, Forhandlingerne, s. 4520-4521, spørgsmål nr. S 1487

skade eller ej, fremgår af AK 55417, hvori der er forvoldt skade, og AK 56756, hvori en ulovlig installation ikke i sig selv anses som udgørende en skade.

AK 55417: Forsikringstageren anmeldte til forsikringsselskabet, at der var mangler ved elinstallationerne og fremlagde erklæring fra en elinstallatør. Forsikringsselskabet afviste at udbetale erstatning med henvisning til, at skaden ikke var omfattet af dækningstilsagnet i forsikringsbetingelserne. Forsikringstageren var ikke enig med selskabet i, at forholdene ikke var omfattet af huseftersynsordningen. Ifølge forsikringstageren fremgik det direkte af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækkede skjulte skader efter ulovlige installationer, og dette mente forsikringstageren var tilfældet for så vidt angik overgang i gulvvarmesystemet, som bevirkede, at man fik stød, når man rørte ved vandhanerne. Forsikringstageren ønskede derfor dækning for de konstaterede skjulte fejl og mangler ved ejendommens elinstallationer. Selskabet mente derimod ikke, at det anmeldte forhold var omfattet af forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring lagde til grund, at forsikringen, ifølge forsikringsbetingelserne, ikke dækkede forhold vedrørende bygningers og installationers funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen mv., men dog dækkede skjulte skader efter ulovlige installationer. Selskabet fandt, at de elektriske stød ved berøring af vandhanerne måtte anses som en skjult skade, herunder en skade som følge af den ulovlige elinstallation. Nævnet konkluderede herefter, at den utilstrækkelige isolering var forsikringsdækket.

AK 56756: Forsikringstageren konstaterede ulovlige elinstallationer på ejendommen, såvel i beboelsesbygningen som i de bygninger, der ikke havde været gjort til genstand for huseftersyn, og anmeldte forholdene til forsikringsselskabet. Det fremgik bl.a. af tilstandsrapporten, at huseftersynet ikke omfattede el- og vvs-installationernes funktion samt bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Forsikringstageren fik udarbejdet en elinstallationsrapport af ABB Electric A/S og forelagde denne for Elektricitetsrådet. Elektricitetsrådet havde ikke kapacitet til at foretage installationseftersyn, men kunne dog på baggrund af elinstallationsrapporten vurdere, at der var tale om sådanne fejl ved installationen, at Elektricitetsrådet ved et eftersyn ville nedlægge påbud om at få udført fejlretning. Elektricitetsrådet henviste endvidere til stærkstrømsloven, hvorefter det er ejeren eller brugeren af en installation, der er ansvarlig for, at installationerne opfylder stærkstrømsbekendtgørelsens bestemmelser. Selskabet afviste at dække forholdet med henvisning til stærkstrømsloven.

Forsikringstageren gjorde gældende, at der var tale om ulovlige elinstallationer og at en stor del af disse ikke var synlige ved forsikringstagerens besigtigelse af ejendommen. Endvidere var forsikringstageren af den opfattelse, at udbedring af fejlene, som Elektricitetsrådet påpegede, var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen efter anmeldelsen. Taksatoren havde endvidere haft kontakt til medarbejderen fra ABB Electric A/S, der udarbejdede elinstallationsrapporten. Medarbejderen fra ABB Electric A/S havde oplyst til taksatoren, at der ikke kunne konstateres nogen synlige tegn på nærliggende fare, dog kunne han ikke sige, hvad der skjulte sig under nedhængte lofter mv. Selskabet var af den opfattelse, at de anmeldte forhold ikke opfyldte definitionen af skade i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring fandt ikke, at forsikringstageren havde sandsynliggjort, at forholdene ved elinstallationerne var skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

I forhold til ejerskifteforsikringens betydning for sælgers hæftelsesfritagelse i anledning af ulovlige elinstallationer er det afgørende moment, hvornår elinstallationer anses som et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Anses installation som et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, vil det være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og sælger vil som følge heraf være hæftelsesfritaget. Der findes ikke kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, hvori køber har fået medhold i, at en ulovlig elinstallation giver nærliggende risiko for skade. Derimod er dækning blevet afvist i en række sager, netop med den begrundelse, at installationen ikke bevirker, at der er nærliggende risiko for skade. Der kan bl.a. henvises til AK 78776, AK 79878 og AK 61674, hvori forsikringsdækning er afvist.

Når ulovlige elinstallationer ikke er forsikringsdækkede, vil sælger ikke være hæftelsesfritaget for mangler, og kan derfor blive mødt med enten et erstatningskrav, hvor simpel uagtsomhed vil være tilstrækkeligt ansvarsgrundlag, eller et krav på forholdsmæssigt afslag fra køber.⁵⁶ Dommene U1998.474H, U2009.36/2V og U2010.2342Ø omhandler alle forholdsmæssigt afslag i anledning af ulovlige elinstallationer.

U1998.474H: Ejendommen blev overtaget den 15. november 1992 til en købesum på 330.000 kr. Det fremgik af skødet pkt. 5, at bygningernes installationer, sælger bekendt, var lovligt opført, og der ikke fandtes skjulte fejl og mangler. Efter overtagelsen blev køber opmærksom på, at der var problemer i forhold til ejendommens elinstallationer. Ledninger i bygningens loft kunne trækkes ud, og en elinstallatør undersøgte forholdet, og fandt at der skulle ske lovliggørelse. Køber gjorde i den anledning gældende, at sælger skulle betale erstatning, da sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen svarende til 17.776,25 kr.

Både by- og landsretten fandt, at køber var berettiget til et forholdsmæssigt afslag, idet sælger ikke var eller burde være bekendt med manglen.

Højesteret lagde ligeledes til grund, at sælger ikke var eller burde være bekendt med manglen. Yderligere udtalte 3 ud af 5 dommere, at de ulovlige elinstallationer bevirkede, at Elektrizitetsrådet kunne kræve, at anlægget blev ændret omgående. Yderligere blev det udtalt, at købere af et ældre hus må forvente nedslidning og udgifter til udbedring, men er berettiget til at gå ud fra, at de elektriske installationer ikke er ulovlige. Dommerne fandt, at det måtte antages, at køberne ville have krævet købesummen reduceret med lovliggørelsesudgifterne, hvis forholdet havde indgået i købsforhandlingerne. Udgifterne fandtes ikke, hverken absolut eller henset til købesummen, at udgøre et uvæsentligt beløb. 2 ud af 5 dommerne fandt ikke, at kendskab til manglen ville have bevirket, at købesummen blev nedsat. Der blev afsagt dom efter stemmeflertallet, og køber blev således tilkendt et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Afslaget udgjorde ca. 5,9 % af den kontantregulerede købesum.

⁵⁶ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 312

U2009.36/2V: Køber erhvervede i juli 2005 ejendommen for 998.000 kr. Der blev udarbejdet tilstandsrapport og afgivet tilbud om ejerskifteforsikring. Køber konstaterede efter overtagelsen forskellige ulovlige elinstallationer i ejendommens køkken, bryggers og badeværelse. Køber reklamerede over for sælger i denne forbindelse. Der blev afholdt syn og skøn og udarbejdet syns- og skønserklæring i august 2007 samt et tillæg i oktober 2007.

Byretten lagde til grund, at udgifterne til lovliggørelse af elinstallationerne på handelstidspunktet udgjorde et så beskedent beløb, at der ikke var grundlag for at yde forholdsmæssigt afslag.

Landsretten lagde til grund, at ejendommen, ved købers overtagelse, havde ulovlige elinstallationer. Landsretten udtalte: *"Også vedrørende mangler, hvis tilstedeværelse strider mod offentligretlige forskrifter, må der gælde en mindstegrænse for, hvor beskedne mangelsudbedringsbeløb i forhold til kontantkøbesummens størrelse, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen."* Det var ikke sandsynliggjort, ifølge landsretten, at kendskab til manglerne ville have ført til en nedsættelse af købesummen. Det blev ligeledes tillagt vægt, at køber ikke havde ladet manglerne udbedre. Et afslag ville have udgjort ca. 7,2 % af købesummen.

U2010.2342Ø: Køber erhvervede i oktober 2007 ejendommen for 775.000 kr. Der blev udarbejdet tilstandsrapport og afgivet tilbud om ejerskifteforsikring, men forsikringen blev ikke tegnet. Køber konstaterede efter overtagelsen, at der var mangler ved ejendommen, idet ejendommen havde ulovlige elinstallationer på 1. sal, på stueplan og i baggangen. På den baggrund reklamerede køber over for sælger. Der blev under sagen afholdt syn og skøn og udarbejdet en syns- og skønserklæring i december 2008 samt et tillæg i maj 2009. Skønsmanden udtalte, at levetiden for elinstallationerne ikke ville blive forlænget ved en udskiftning og, at udskiftningen ikke ville medføre nogen forbedring. Dog tilføjede han, at der ville være en mindre risiko for ild, da elinstallationerne ville være udbedret i overensstemmelse med gældende instruktioner.

Byretten lagde til grund, at udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet udgjorde et for beskedent beløb til at det kunne danne grundlag for forholdsmæssigt afslag.

Landsretten lagde til grund, at køber af en fast ejendom kan påberåbe sig, at et forhold strider mod offentligretlige forskrifter, jf. LFFE § 2, stk. 5. De ulovlige elinstallationer udgjorde en ulovlig bygningsindretning, som efter omstændighederne og på objektivi grundlag kunne begrunde krav på forholdsmæssigt afslag i købesummen. Der blev ved afgørelsen om tilkendelse af forholdsmæssigt afslag taget udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen på handelstidspunktet var blevet fastsat til et klart lavere beløb. Denne vurdering måtte foretages under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet samt det påberåbte forholds beskaffenhed. Landsretten fandt det ikke sandsynliggjort, at kendskab til de ulovlige elinstallationer ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummen, at betingelserne for at indrømme køber afslag i købesummen var opfyldt. Endelig bemærkede landsretten, at udbedring ville medføre en vis forbedringsværdi i forhold til opsætning af nye lofter. Lovliggørelsesudgifterne udgjorde ca. 3,4 % af købesummen.

Af dommene kan det udledes, at hvor domstolene finder, at sælger ikke var eller burde være bekendt med mangler ved elinstallationer, kan køber være berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis det findes, at betingelserne herfor er opfyldt. Fælles for afgørelserne er, at der i begrundelsen for afgørelsernes resultat lægges vægt på, om kendskab til manglen ville have medført, at købesummen på

handelstidspunktet ville være blevet fastsat til et lavere beløb. Der lægges således, blandt andre momenter, vægt på parternes hypotetiske vilje. I U1998.474H er hovedvægten dog lagt på, hvad køber ville have forlangt, hvis køber kendte til manglen.

7.2. Parternes hypotetiske vilje som moment i afslagsbeføjelsen

I retslitteraturen er det blevet diskuteret, om den hypotetiske vilje bør indgå som moment i forhold til, om afslagsbeføjelsen finder anvendelse.

Anders Vinding Kruse har fremhævet parternes hypotetiske vilje som et element, der kan indgå i afslagsbeføjelsen. Den hypotetiske vilje defineres således: *”Om det med rimelighed kan antages, at oplysninger om manglen ved køkets afslutning i den konkrete handel ville have haft indflydelse på prisens fastsættelse og i bekræftende fald: hvor stor?”* Anders Vinding Kruse påpeger, at synspunktet indeholder fiktioner, idet der indlægges nogle psykologiske antagelser hos parterne. Forfatteren omformulerer spørgsmålet til følgende: *”Hvorledes ville sædvanlige parter have set på manglen, hvis den var blevet klarlagt under kontraktforhandlingerne?”*⁵⁷

Carsten Munk-Hansen påpeger, at kriteriet om parternes hypotetiske vilje ikke har vundet stor indpas i praksis, men at der efter 1998 er afsagt domme, hvori kriteriet har indgået, herunder dommene U1998.474H og U2009.36V.⁵⁸ I U1998.474H tilkendes et afslag i købesummen på ca. 5,9 % med den begrundelse, at købesummen ville være blevet reguleret, såfremt køber havde kendt til manglen under købsforhandlingerne. I U2009.36V udgjorde manglen ca. 7,2 % af købesummen, men der blev ikke tilkendt afslag, idet det ikke fandtes, at køber ville have krævet købesummen reguleret, hvis manglen var kendt på handelstidspunktet. Dette resultat er med henvisning til U1998.474H svært for køber at forudse, da manglen i U2009.36V udgjorde en større del af købesummen end den gjorde i U1998.474H. Carsten Munk-Hansen anfører, at det kan undre, at domstolene vægter subjektive betingelser ved pådømmelse af afslagsbeføjelsen, når der på andre områder, som traditionelt har været præget af subjektive betingelser, er sket en objektiviseringstendens. Når den hypotetiske vilje anvendes som kriterium ved afslagsbedømmelsen, kræver det, at domstolene løser eventuelle tvister, da der ikke er andre, som kan indse parternes forudsætninger. Anvendes derimod udgangspunktet for afslagsbeføjelsen, herunder forskellen i handelsværdi med og uden mangel, muliggør det løsning af tvister uden indblanding af domstolene.⁵⁹ Domstolene bør begrunde sager om forholdsmæssigt afslag ud fra objektive konstaterbare forhold, da det bl.a. muliggør, at den enkelte borger kan forudsige sin retsstilling.⁶⁰

H. P. Rosenmeier anfører vedrørende parternes hypotetiske vilje, at kriteriet om hvad køber ville have forlangt, hvis køber havde kendt manglen, som indgik i pådømmelsen af U1998.474H, er et uantageligt kriterium. Ønskes det at anvende kriteriet om parternes hypotetiske vilje, må kriteriets indhold være, hvad parterne ville være blevet enige

⁵⁷ Anders Vinding Kruse, *Ejendoms køb*, s. 146

⁵⁸ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 356

⁵⁹ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 358 f.

⁶⁰ Carsten Munk-Hansen, U2010B.49 *Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelsen*, s. 49

om, hvis manglen var kendt på handelstidspunktet. H. P. Rosenmeier henviser til, at det da også er den måde, hvorpå domstolene har anvendt kriteriet siden U2004.1873H, hvori Højesteret blandt andet tillagde, hvad parterne ville blive enige om, vægt, frem for hvad køber ville have forlangt. Afgørelsen inddrog dog også objektive kriterier i afslagsbeføjelsen, og dermed kan det ikke udledes af afgørelsen, hvad der reelt er lagt vægt på i forhold til afslagsbeføjelsen. H. P. Rosenmeier fremhæver, at den hypotetiske vilje bør undgås, da forfatteren ikke ser nogen grund til at anvende det som kriterium i forhold til afslag i anledning af mangler ved fast ejendom.⁶¹

Som det fremgår, bliver kriteriet om den hypotetiske vilje kritiseret i nyere retslitteratur, herunder fordi kriteriet ikke er objektivt og gør det umuligt for den enkelte part at forudse sin retsstilling. Det medgives Carsten Munk-Hansen og H. P. Rosenmeier, at kriteriet om parternes hypotetiske vilje gør det svært at forudsige retstillingen i forhold til, om der kan tilkendes forholdsmæssigt afslag. Afgørelserne, vedrørende forholdsmæssigt afslag i anledning af mangler ved elinstallationer, inddrager dog også andre momenter end parternes hypotetiske vilje som begrundelse for sagernes udfald. I U1998.474H inddrages, at køber berettiget kan forvente, at elinstallationer ikke er ulovlige. Udbedringsomkostningerne findes hverken absolutte eller set i forhold købesummen at udgøre et uvæsentligt beløb. I U2009.36/2V findes det også, at der er tale om ulovlige installationer, men her fremhæves det, at der må gælde en vis mindstegrænse for afslag, også selvom der er tale om et forhold som strider mod offentligretlige forskrifter. Det findes ikke godtgjort, at omkostningsudbedringerne absolut og henset til købesummens størrelse ville have medført nedsættelse af købesummen. I U2010.2342Ø inddrages, at det på baggrund af udbedringsomkostningerne set i forhold til købesummen og karakteren af den ulovlige bygningsindretning, ikke findes sandsynliggjort at forholdet ville have medført et nedslag i købesummen.

Ud fra dommene kan der ikke udledes noget om, hvordan de forskellige momenter vægtes i forhold til hinanden, herunder hvor stor vægt parternes hypotetiske vilje tillægges. Af de to nyere afgørelser fremgår dog, at det ikke, som i U1998.474H, inddrages, at køber er berettiget til at forvente, at elinstallationerne i en ejendom ikke er ulovlige. Denne praksis stemmer overens med de dissenterende dommers udtalelse i U1998.474H, hvorefter manglens karakter i sig selv ikke bør tillægges vægt, selv om der er tale om et forhold som er ulovligt. I henhold til U2010.2342Ø og U2009.36/2V tillægges udbedringsudgifterne set absolut og i forhold til købesummens størrelse vægt. Særligt U2009.36/2V tyder på, at domstolene i nyere praksis er bevidste om en eventuelt mindstegrænse for afslag. Det kan dog ikke udledes, hvor denne grænse går. Det fremgår af ovennævnte afgørelser, at der ikke er givet afslag i anledning af ulovlige elinstallationer, hvor manglen har udgjort henholdsvis ca. 7,2 % og ca. 3,4 % af købesummen.

⁶¹ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved Fast ejendom*, s. 308 ff.

7.3. Reglerne efter den nye ordning

For aftaler vedrørende fast ejendom, som er indgået efter reglerne i den nye ordning, er sælger hæftelsesfritaget for ulovlige elinstallationer. Dette følger af LFFE § 2, stk. 5, hvoraf det fremgår, at køber fortsat kan påberåbe sig forhold som strider mod en servitut eller offentligtretlige forskrifter, men at el- og vvs-installationer nu er undtaget. De nye regler vedrørende el- og vvs-installationer bygger på betænkning 1520.

Af betænkning 1520 fremgår det, at det er udvalgets opfattelse, at gennemførelse af et eltjek ved autoriseret elinstallatør som foreslået af Forsikring og Pension, vil kunne bidrage til at skabe tryghed for forbrugerne. Køber vil opnå bedre kendskab til ejendommen, og risikoen for at køber senere må afholde udgifter til udbedring af elinstallationer vil blive formindsket. Køber vil yderligere kunne lade oplysningerne indgå i købsforhandlingerne og prisfastsættelsen af ejendommen. Overser elinstallatøren fejl ved installationerne, vil køber kunne rette krav mod ejerskifteforsikrings-selskabet eller elinstallatøren. For sælger vil eltjekket have den fordel, at sælger ikke hæfter over for køber i anledning af fejl, medmindre sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. På sigt har forsælger yderligere den fordel, at antallet af brandulykker må forventes at falde. Imod indførelsen af et eltjek fremhæves blandt andet, at der skal inddrages endnu en aktør i bygningsgennemgangen, hvilket bevirker at tilstandsrapporten bliver dyrere, samt at de forbrugere som ønsker at gøre ansvar gældende, skal gøre det over for flere forskellige aktører. Et flertal af udvalget tilslutter sig Forsikrings og Pensions forslag om eltjek og eldækning, grundet købers øgede oplysningsniveau i forbindelse med købsaftalen, de sikkerhedsmæssige aspekter forbundet med forslaget samt det praktiske behov for eldækning.⁶²

Justitsministeriet har tilsluttet sig udvalgets forslag til særskilt eldækning og udførelse af et særskilt eltjek. Det fremhæves, at eltjekket bør udføres af en person, som er tilknyttet en virksomhed, der er autoriseret i henhold til lov om autorisation af elinstallatørvirksomhed.⁶³

På baggrund af lovforslag 89 er ovenstående ændringer af LFFE blevet vedtaget. I dag fremgår det således af LFFE § 2, stk.1, at køber ikke kan påberåbe sig fejl i bygningernes elinstallationer, hvis sælger har indhentet tilstands- og elinstallationsrapport.

Af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra a fremgår det, at ejerskifteforsikringen dækker udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

⁶² Betænkning 1520 s. 106 f.

⁶³ Folketingstidende 2010 – 2011, L 89, tillæg A, s. 9

7.4. Opsummering af mangler ved elinstallationer

Afsnittet har belyst retsstillingen for mangler ved elinstallationer efter den gamle ordning i forhold til, hvordan manglerne bliver behandlet i praksis. Herefter har afsnittet belyst reglerne i den nye ordning i forbindelse med den lovgivningsmæssige løsning på mangelsproblematikkerne. Kendelserne AK 55417 og AK 56756 og dommene U1998.474H, U2009.36/2V og U2010.2342Ø er inddraget.

Efter den gamle ordning kan køber påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Elinstallationer falder ind under denne bestemmelse, såfremt installationerne er i strid med offentligretlige forskrifter, og der ikke er tale om et forsikringsdækket forhold. Ejerskifteforsikringen dækker skader eller nærliggende for skader. I AK 55417 dækkes en skade som følge af en ulovlig elinstallation. I AK 56756 fremhæves, at en ulovlig installation ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Der findes ingen kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, hvori køber har fået medhold i, at der foreligger nærliggende risiko for skade, og at en ulovlig elinstallation som følge heraf bliver omfattet af forsikringsdækning.

På den baggrund vil sælger i almindelighed ikke være hæftelsesfritaget for mangler ved elinstallationer og kan blive mødt enten et erstatningskrav eller et krav på forholdsmæssigt afslag fra køber. I forhold til et eventuelt erstatningskrav vil simpel uagtsomhed være et tilstrækkeligt ansvarsgrundlag, idet LFFE ikke finder anvendelse. Dommene, U1998.474H, U2009.36/2V og U2010.2342Ø, omhandler alle forholdsmæssigt afslag i anledning af ulovlige elinstallationer, og det kan udledes af disse, at hvor domstolene finder, at sælger ikke var eller burde være bekendt med mangler ved elinstallationer, kan køber være berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis det findes, at betingelserne herfor er opfyldt. Fælles for dommene er, at der i begrundelsen for dommenes resultat, blandt andre momenter, lægges vægt på parternes hypotetiske vilje. I U1998.474H er hovedvægten dog lagt på, hvad køber ville have forlangt, hvis køber kendte til manglen. Den hypotetiske vilje, er som moment i afslagsbeføjelsen, blevet kritiseret i retslitteraturen med henvisning til, at det gør det umuligt at forudse sin retsstilling. Retlitteraturen påpeger det hensigtsmæssige i at vende tilbage til en objektiviseret afslagsbedømmelse, da afslagsbeføjelsen i udgangspunktet bygger på, om der foreligger en værdiforringende mangel.

Ifølge reglerne i den nye ordning er sælger hæftelsesfritaget for ulovlige elinstallationer. Dette følger af LFFE § 2, stk. 5, hvoraf det fremgår, at køber fortsat kan påberåbe sig forhold, som strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, men at el- og vvs-installationer nu er undtaget. Elinstallationers funktion og lovlighed er som følge heraf blevet forhold, som køber kan gøre gældende over for ejerskifteforsikringen, som er dækningspligtig efter de nye regler i mindstedækningsbekendtgørelsen.

8. Mangler ved kloak og dræn

I dette afsnit beskrives indledningsvis retstillingen vedrørende mangler ved kloak og dræn efter reglerne i den gamle ordning. Formålet med afsnittet er at belyse, hvordan praksis har fortolket bygningsbegrebet i forhold til kloak og dræn, og hvilken betydning det har for huseftersynsordningens anvendelse. I afsnittet inddrages, hvad retslitteraturen før 1. maj 2012 har anført om praksis efter den gamle ordning. Dette medfører, at H. P. Rosenmeiers 5. udgave af *Mangler ved fast ejendom* og Peter Paghs 1. udgave af *Omsætning og regulering af fast ejendom* inddrages. Fokus i afsnittet er, hvad der skal forstås ved bygningsbegrebet i forhold til kloak og dræn, og hvordan huseftersynsordningen er afgrænset i forhold hertil. Falder forholdet inden for huseftersynsordningens anvendelsesområde, vil det afgørende for sælgers hæftelsesfritagelse være, om forholdet er i strid med offentligretlige forskrifter eller ej. Forhold som strider mod offentligretlige forskrifter, kan køber påberåbe over for sælger. Forhold som medfører skade eller nærliggende risiko for skade på bygninger, vil køber dog kunne påberåbe over for ejerskifteforsikringen. Efterfølgende beskrives ændringerne af reglerne i LFFE og mindstedækningsbekendtgørelsen, og hvilken betydning lovgivers ændring af loven har for retstillingen i forhold til aftaler indgået efter reglerne i den nye ordning.

8.1. Retsstillingen efter den gamle ordning

Det fremgår af reglerne i den gamle ordning, at sælger er fritaget for mangelshæftelse ved bygningens fysiske tilstand, når køber har modtaget tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring fra sælger. Køber kan dog påberåbe sig forhold, der strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter eller forhold, hvorom sælger har afgivet garanti, eller hvis sælger har handlet groft uagtsomt. Af mindstedækningsbekendtgørelsen fremgår det af nr. 2 i bilaget, at ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader. Af bilagets nr. 4 fremgår det bl.a., at bygningens funktionsforhold, forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, er undtaget fra forsikringsdækning, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. bilagets nr. 2.

Af reglerne i den gamle ordning fremgår det således, at sælger er fritaget for mangelshæftelse vedrørende bygningens fysiske tilstand, herunder installationer, medmindre de er i strid med servitutter, offentligretlige forskrifter eller sælger har afgivet garanti eller har handlet groft uagtsomt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, medmindre forholdene har resulteret i, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ved anvendelse af reglerne i den gamle ordning har der været tvivl om bygningsbegrebets udstrækning og som følge heraf, hvilke mangler, der vedrører bygningens fysiske tilstand. Dette har givet anledning til tvister i forhold til, hvad der er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Domstolene har fortolket reglerne således, at det afgørende for hvorvidt mangler ved kloak og dræn uden for bygningen er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelser, er om manglerne har betydning for bygningens funktionsforhold. Dette fremgår af dommene U2005.2628Ø og U2006.1005V.

U2005.2628Ø: Sælger erhvervede ejendommen i 1999. Ejendommen blev solgt i 2000. 2-3 uger efter købers indflytning stoppede toilettet. Kloakken blev slamsluget, men problemet opstod igen 2-3 uger efter, hvorfor kloakken igen blev slamsluget. Ved en undersøgelse af kloakledningerne viste det sig, at der sad et drænrør på tværs af kloakrøret. Drænrøret blev fjernet, men toilettet stoppede fortsat til. Ejerskifteforsikringen ville ikke dække istandsættelsesomkostningerne. Køber fik dog fjernet drænrøret, og herefter virkede toilettet i en måned, men stoppede atter til. Køber gjorde gældende, at sælger var bekendt med forholdet, og derfor havde handlet groft uagtsomt og som følge heraf var erstatningsansvarlig efter LFFE.

Byretten fandt, at sælger ikke have tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælger blev på den baggrund frifundet for købers krav.

I landsretten gjorde køber yderligere gældende, at manglen ikke var omfattet af LFFE § 2, stk. 1, da den ikke angik bygningens fysiske tilstand, men derimod angik kloakanlægget og dermed grunden.

Landsretten lagde på baggrund af skønserklæringen til grund, at det var forhold i kloakanlægget, som toilettet i bygningen var sluttet til, der forårsagede, at toilettet stoppede og ikke kunne skylle ud. Manglen blev derfor anset som en mangel, der vedrørte bygningens fysiske tilstand. Henset til sælgers korte ejertid, problemets omfang, den tidligere ejers forklaring, hvorefter der ikke havde været problemer med at trække ud, og det af syns- og skønsmanden anførte, fandt landsretten ikke, at sælger kendte til problemet eller ved grov uagtsomhed burde have haft kendskab til problemet. Sælger burde derfor ikke have oplyst køber om problemet. Landsretten stadfæstede på den baggrund byrettens dom, hvorefter sælger blev frifundet for købers krav.

U2006.1005V: Med overtagelse den 15. september 2001 købte køber af sælger en ældre fast ejendom. Det fremgik af skødet, at køber var bekendt med og havde accepteret, at kommunen havde meddelt sælger, at ejendomme, der ikke var tilsluttet offentlig/privat kloaksystem, men havde sivedræn eller lign., at disse måtte forvente, at der med kort varsel kunne blive stillet krav om, at kloaksystemet opfyldte de krav, der fremgik af Dansk Standard 440. Køber havde accepteret, at kloaksystemet var registreret som septictank med nedsivningsanlæg. En bygningssagkyndig udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen, og det fremgik af tilstandsrapporten, at sælger havde beboet ejendommen i 45 år, og at der ikke havde været problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker, og at grunden ikke periodevis havde været oversvømmet. Køber opdagede i februar 2002, at spildevand fra bryggers og brusekabine blev ledt ud i jorden ca. 3-4 meter fra ejendommen, og om vinteren da jorden frøs, steg der endvidere spildevand op af kloakken inde i bryggerset. Køber krævede herefter erstatning eller forholdsmæssigt afslag af sælger. Der var under sagens forberedelse foretaget syn og skøn på ejendommen. Syns- og skønsmanden anførte bl.a., at der ikke var tilstrækkeligt afløb fra ejendommens vandinstallationer.

Byretten fandt, at kloakanlægget omkring bygningen havde en betydelig sammenhæng med bygningens funktion og afløbsforhold, og derfor måtte manglerne ved afløbsforholdene betragtes som værende omfattet af bygningens fysiske tilstand. Forholdet var således omfattet af LFFE. Byretten fastslog, at kloakforholdene ikke stred mod offentlige forskrifter. Dette begrundede byretten med, at afløbet i bryggerset var etableret for ca. 35 år siden, og køber havde ikke dokumenteret, at indretningen af kloakforholdene var ulovlige for 35 år siden. Desuden havde et vidne fra kommunen forklaret, at det ikke var undersøgt, om forholdene for 35 år siden var ulovlige. Det lagdes til grund, at sælger ikke havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, idet sælger ikke var bekendt med, at afløbet var mangelfuldt. Sælger frifandtes på denne baggrund.

I landsretten fremlagde køber et brev af 21. december 2004 fra kommunen. Det fremgik af brevet, at afløbsforholdene ikke var lovlige, og at anlægget ikke kunne godkendes og lovliggøres som det var. Landsretten tiltrådte, at manglen ved afløbet vedrørte bygningens fysiske tilstand, jf. LFFE § 2, stk. 1. Det fandtes ikke bevist, at kloakeringen var ulovligt etableret. Landsretten fortolkede brevet fra kommunen således, at kommunen anså afløbsforholdene for ulovlige, idet spildevandet blev ledt ud i jorden 3-4 meter fra ejendommen, hvilket gav anledning til uhygiejniske forhold. Landsretten henviste, i sin begrundelse, til forarbejderne til LFFE § 2, stk. 5. Det fremgår heraf, at formuleringen "strider mod ... offentligretlige forskrifter" angår, hvad der kan kaldes ulovlige bygningsindretninger. Landsretten fandt, at køber ikke i medfør af LFFE § 2, stk. 5 kunne påberåbe sig, at forholdene stred mod offentligretlige forskrifter, idet det ikke kunne lægges til grund, at de ulovlige afløbsforhold udgjorde ulovlige bygningsindretninger. Landsretten tiltrådte herefter, at køber ikke kunne påberåbe sig de mangler, der var baggrunden for købers påstand.

Fælles for dommene U2006.1005V og U2005.2628Ø er, at sælger fritages for mangelshæftelse med henvisning til LFFE § 2, stk. 1, og i U2006.1005V yderligere med den begrundelse, at der ikke er tale om et forhold som strider med offentligretlige forskrifter. Begge domme omhandler mangler vedrørende bygningens kloakanlæg som bevirker, at afløbsvandet ikke kan bortledes. Forholdet skyldes, at bygningens indretninger ikke fungerer som de skal, henholdsvis at et toilet ikke kan skylle ud samt at vandet ikke ledes bort fra ejendommen, men kommer op i ejendommens have og i frostvej op i bygningens bryggers. Det at manglerne i kloakanlæggene får betydning for det tilsluttede toilet, bruser og vaskemaskine, samlet betegnet bygningens funktionsforhold, er afgørende for, at manglen anses som værende en mangel ved bygningens fysiske tilstand. Et fællestræk er endvidere, at kloakanlægget i begge domme er sammenbygget med bygningen. Det vil sige, at kloakanlægget er forbundet med bygningen, og bygningen kan ikke fungere uden kloakanlægget. Konklusionen på dommene bliver således, at de udvendige kloakstikledninger anses for omfattet af bygningsbegrebet, da de har betydningen for bygningens funktion, og mangler ved disse er derfor omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse.

Er der ikke tale om drænrør som relaterer sig til bygningen, vil sælger ikke være hæftelsesfritaget, og vil som følge heraf kunne blive mødt med krav fra køber. Dette fremgår af dommen U2004.2556Ø.

U2004.2556Ø: Med overtagelse den 1. juni 2000 købte køber en fast ejendom af sælger for ca. 4,1 mio. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet tilstandsrapport. I november 2000 opdagede køber, at der trængte vand ind i kælderen, og køber reklamerede den 28. februar 2001. Det blev ved syn og skøn konstateret, at årsagen til vandindtrængningen var, at der løb et drænrør under huset, som var blevet stoppet til og brudt ned. Dette drænrør fungerede endvidere som afløb for vaskemaskinen. Afhjælpningen af disse forhold beløb sig til ca. 85.000 kr. Køber krævede erstatning af sælger, subsidiært forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Byretten fandt ikke, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt og derved havde handlet erstatningsansvarspådragende. Herefter fandt byretten, at køber måtte være berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen på ca. 85.000 kr., da køber havde reklameret rettidigt, og ikke fandtes at have tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Sælger havde for landsretten yderligere gjort gældende, at dennes ansvar skulle vurderes ud fra LFFE, og at drænrøret som en del af ejendommen dermed også var omfattet af sælgers ansvarsbegrænsning.

Landsretten bemærkede, at drænrøret ikke var omfattet af den faste ejendoms bygninger, og derfor skulle sælgers ansvar ikke vurderes ud fra LFFE. Landsretten tiltrådte af de af byretten anførte grunde, at køber var berettiget til et forholdsmæssigt afslag, da det måtte lægges til grund, at køber ville have krævet købesummen reduceret med et beløb svarende til udbedringsudgifterne, såfremt køber havde haft kendskab til manglerne ved aftalens indgåelse. Landsretten fandt ikke, at den af køber valgte løsning af udbedring var mere omfattende og dyrere end hvad forholdene krævede. Ligeledes blev der ikke foretaget fradrag som følge af forbedring af ejendommen, da udbedringen blot bragte ejendommen i den stand, som køber berettiget kunne forvente. Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom.

Det fremgår af Landsrettens begrundelse i U2004.2556Ø, at *"det omhandlede drænrør, som er et privat vandløb, ikke kan anses for omfattet af den faste ejendoms bygninger."* I dommen vurderes sælgers ansvar således ikke ud fra LFFE. Det kan heraf slutes, at omfangsdræn ikke tilhører bygningen, og mangler ved omfangsdræn kan således ikke anses for fysiske mangler ved bygningen ifølge LFFE § 2, stk. 1. Dommen adskiller sig fra U2006.1005V og U2005.2628Ø, idet drænledningen i U2004.2556Ø ikke er en del af bygningen i det konkrete tilfælde. Drænledningen, der løber under huset, har ikke forbindelse med huset og dets installationer. Dette er ligeledes blevet fastslået i dommen U2009.1071V, hvori landsretten lagde vægt på, at omfangsdræn uden for bygningen ikke kan anses som en del af bygningen og ejerskifteforsikringen var dermed ikke dækningspligtig.

U2009.1071V: Et hus som var opført i 1897 blev solgt med overtagelsesdag den 1. juli 2004. I forbindelse med handlen blev der tegnet en udvidet ejerskifteforsikring. Køber konstaterede efter overtagelsen mug og fugtskader i væggene. Under syn- og skøn blev det konstateret, at der var fugt i gulvene, der kunne dog ikke udpeges en specifik årsag hertil. Fugten skyldtes blandt andet, at der ikke var fugtspærre mellem sokkel og mur, samt at en drænledning der skulle lede vand fra taget ned i en brønd ved soklen var monteret forkert. Yderligere påpegede syn- og skønserklæringen, at købers renovering af ejendommen også var en faktor. Køber havde lagt dampspærre ud ved opsætning af nye gulve,

som bevirkede at fugten vandrede hen til væggene, hvor der ikke var fugtspærre. Køber sagsøgte Dansk Boligforsikring A/S med påstand om betaling af 316.373,75 kr.

Byretten fandt ikke, at købers egen renovering eller den forkerte montering af drænledningen var omfattet af ejerskifteforsikringen og frifandt Dansk Boligforsikring A/S.

Landsretten lagde til grund, at skaderne på bygningen var opstået efter købers overtagelse og i det væsentligste skyldtes, at omfangsdrænet var udført forkert. Tagvandet blev derfor ledt langs med huset og ind under det, frem for væk fra huset. Det blev endvidere lagt til grund, at omfangsdrænet samt at der ikke var etableret fugtspærre mellem fundamentet og væggene, var skyld i at der trængte fugt op i gulvene og væggene. Landsretten henviste til huseftersynsordningens § 11, nr. 7, hvorefter bygningsgennemgangen ikke omfatter indretninger uden for bygningen, herunder vandstik. Yderligere henviste landsretten til ejerskifteforsikringens punkt 2.2, hvoraf det fremgik, at forhold som ikke var omfattede af huseftersynet og forhold uden for bygningen var undtaget fra forsikringsdækning. Landsretten fandt på den baggrund, samt at der ikke forelå særlige omstændigheder ved grunden, at forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens almindelige eller udvidede dækningsområde. Da bygningen var opført i overensstemmelse med gængs byggemetode på opførelstidspunktet, var den manglende fugtspærre tillige ikke en dækningsberettiget skade. Landsretten tiltrådte på den baggrund, at Dansk Boligforsikring A/S blev frifundet for købers krav.

8.1.1. Bygningsbegreb og forsikringsdækning

Formålet med dette afsnit er en kritisk belysning af, hvilke overvejelser dommene om kloak og dræn giver anledning til i forhold til reglerne efter den gamle ordning.

Vedrørende nedgravede ledninger anfører Carsten Munk-Hansen, med henvisning til landsretspraksis, at disse formentligt ikke er omfattede af LFFE ud fra den betragtning, at de ikke er omfattede af selve huseftersynet. Med henvisning til U2005.2628V og U2006.1005V vil synlige følgeskader i bygningen dog bevirke, at der foreligger en mangel ved bygningens fysiske tilstand. Det kritiseres, at det er omfanget af huseftersynet, som bliver det afgørende for, hvorvidt nedgravede ledninger er omfattede af loven. Denne kritik bygger på, at forsikringen skal dække skjulte fejl, og defekter der har betydning for bygningens funktion som bolig udgør mangler.⁶⁴

H. P. Rosenmeier anfører i 5. udgave af *Mangler ved fast ejendom*, at der er tydelige tendenser i retspraksis til at anse nedgravede installationer, som er sammenbyggede med bygningen, som en del af bygningen. Defekter ved sammenbyggede installationer er derfor omfattede af sælgers hæftelsesfritagelse. Der henvises til U2005.2628V, U2006.1005V, en utrykt byretsafgørelse samt to utrykte landsretsafgørelser, hvorefter omfangsdræn skal anses som en del af bygningen. H. P. Rosenmeier fremhæver, at han modsat tidligere, er af den opfattelse, at LFFE § 2, stk. 1 skal fortolkes således, at mangler ved kloakanlæg og omfangsdræn uden for bygningen ikke er omfattede af sælgers

⁶⁴ Carsten Munk-Hansen, *Fast Ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 404

hæftelsesfritagelse, da de ikke er bygningsmangler. Dette standpunkt bygges på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække indretningerne.⁶⁵

Peter Pagh anfører, at forsyningsledninger som vand og kloak ikke er en del af selve bygningen, uanset om dele af ledningerne befinder sig inden for den faste ejendom. Det, der taler imod at lade forsyningsledninger være omfattede af LFFE er, at de ikke er omfattede af huseftersynet. Det, der taler for, at lade funktionsvigt i forsyningsledninger være omfattede af LFFE er, at forsyningsledningerne er nødvendige for brugen af bygningen. Forfatteren henviser til, at praksis på området er vakkende. Konsekvensen af U2005.2628Ø og U2006.1005V er, at funktionsvigt i kloakledninger som berører bygningens anvendelse til beboelse, er omfattede af LFFE, da de anses som en integreret del i bygningen. U2004.2556Ø og U2009.1071V omhandler dræn og disse er ikke omfattede af LFFE, da de ikke er en del af bygningen. Peter Pagh medgiver H. P. Rosenmeiers standpunkt om, at det har uheldige konsekvenser for køber, hvis sælger er hæftelsesfritaget i forhold til kloak, da ejerskifteforsikringen ikke dækker, hvilket fremgår af U2009.1071V. På den baggrund tiltrædes det, at mangler ved installationer uden for bygningen ikke bør være omfattede af LFFE.⁶⁶

Carsten Munk-Hansen fremhæver, at forsikringen skal dække skjulte fejl og det derfor ikke bør være omfanget af huseftersynet, der er afgørende for, hvorvidt nedgravede ledninger er omfattede af lovens bygningsbegreb. Forfatteren ses ikke at gøre overvejelser omkring, hvorvidt nedgravede ledninger er en del af bygningen eller ej, men forudsætter, at skjulte fejl, der har betydning for bygningens funktionsforhold, vil være forsikringsdækkede.

H. P. Rosenmeier og Peter Pagh fremhæver begge, at de er af den opfattelse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker kloak og dræn og det dermed har uheldige konsekvenser for køber, hvis kloak og dræn anses som en del af bygningen med den følge, at sælger er hæftelsesfritaget. I sådanne tilfælde bliver mangler ved kloak og dræn forhold, som køber hæfter for.

Med ændringen af LFFE § 2 og mindstedækningsbekendtgørelsen i 2012 er det nu blevet præciseret, at bygningsbegrebet omfatter forhold til ydersiden af bygningens fundament. Det fremgår af lovforslag 89, at LFFE § 2, stk. 6 er en præcisering af, at sælgers hæftelsesfritagelse ikke omfatter stikledninger uden for bygningens fundament.⁶⁷ I 6. udgave af *Mangler ved fast ejendom* har H. P. Rosenmeier anført, at præciseringen af, at sælgers hæftelsesfritagelse ikke omfatter defekter ved udvendige stikledninger, er ensbetydende med, at lovgiver har tilkendegivet, at det også før ændringen af LFFE var gældende, at bygningen rækker til ydersiden af fundamentet. Da der er tale om en præcisering af gældende ret, kan det få betydning for sager, som er omfattet af LFFE, som den er affattet inden ændringen i 2012, da lovgiver har

⁶⁵ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, 5. udgave, s. 73 f.

⁶⁶ Peter Pagh, *Omsætning og regulering af fast ejendom*, s. 74 ff.

⁶⁷ Folketingstidende 2010 – 2011, L 89, tillæg A, s. 36

tilkendegivet, at bygningen kun går til ydersiden af fundamentet.⁶⁸ Samme betragtninger ses i 2. udgave af Peter Pagh's fremstilling om fast ejendom, kaldet *Fast Ejendom – Regulering og Køb*.⁶⁹

8.2. Reglerne efter den nye ordning

Reglerne i den nye ordning bygger på betænkning 1520. Af betænkning 1520 fremgår det, at udvalget overvejer en udvidelse af den eksisterende ejerskifteforsikrings standarddækning i forhold til bl.a. vvs-installationer. Udvalget er af den opfattelse, at den foreslåede vvs-dækning vil give køber en bedre standarddækning samtidig med, at sælger ikke længere skal hæfte for ikke-funktionsdygtige vvs-installationer, væsentlig nedsat funktion af sådanne installationer og/eller ulovlige forhold ved sådanne installationer.⁷⁰ Den foreslåede dækning omfatter vvs-installationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament. Desuden skal vvs-dækningen ikke kombineres med nye undersøgelser foretaget af den bygningsagkyndige eller en autoriseret vvs-installatør.

Udvalget har endvidere overvejet at udvide tilstandsrapporten og forsikringsdækningen med installationer og indretninger uden for bygningerne, herunder f.eks. kloak og dræn.⁷¹ Dommene U2005.2628Ø og U2006.1005V har ført til overvejelser om, hvorvidt der er et hul i huseftersynsordningen for så vidt angår forhold ved kloakstikledninger, som senere viser sig at medføre problemer inde i bygningen. Der er tale om et hul i huseftersynsordningen, såfremt hverken sælger, den bygningsagkyndige eller ejerskifteforsikringen dækker forholdet.⁷² Den 11. januar 2010 fastslog Østre Landsret i sagen B-1049-07, at mangler ved bygningens kloaksystem var omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, som køber havde tegnet. Landsrettens afgørelse er anket til Højesteret.

Udvalget er af den opfattelse, at der stadig er tvivl om, hvem køber kan rette krav mod i anledningen af mangler ved bygningens kloaksystemer. Derfor bør det, ifølge udvalget præciseres, at *"forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, som ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har manifesteret sig i sådanne "fej" ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have gjort anmærkning herom, ikke omfattes af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE § 2, stk. 1."*⁷³ Flertallet i udvalget anbefaler dog ikke, at huseftersynsordningen bliver udvidet til også at omfatte undersøgelse af kloakker, idet dette vil være en fordyrelse af huseftersynsordningen, og idet husejere kan forsikre sig mod skader på stikledninger ved at tegne en udvidet forsikring for skjulte rør.

På baggrund af betænkning 1520 fremgår det i dag af LFFE § 2, stk. 1, at sælger er fritaget for hæftelse vedrørende bygningens el- og vvs-installationer, hvis sælger, ud over tilstandsrapporten, tillige indhenter en elinstallationsrapport. Elinstallationsrapporten udarbejdes af en autoriseret elinstallatør, og reglerne herom findes i eleftersynsbekendtgørelsen.

⁶⁸ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 57 f.

⁶⁹ Peter Pagh, *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, s. 108

⁷⁰ Betænkning 1520, s. 117

⁷¹ Betænkning 1520, s. 175

⁷² Betænkning 1520 s. 191

⁷³ Betænkning 1520, s. 192

Af LFFE § 2, stk. 6 fremgår det, at køber kan påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre at forholdet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten har manifesteret sig i sådanne fejl, som den bygningsagkyndige bør opdage.

Mindstedækningsbekendtgørelsen er tillige blevet ændret. Det fremgår nu heraf, at ejerskifteforsikringen dækker mangler eller væsentligt nedsat funktion og lovliggørelse af vvs-installationer. Dækningen omfatter forhold i og under bygningerne til ydersiden af bygningernes fundament.

8.2.1. Den nye regel om stikledninger uden for bygningens fundament

Med LFFE § 2, stk. 6 har det været lovgivers ønske at præcisere, at stikledninger uden for bygningens fundament ikke er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Bestemmelsen i § 2, stk. 6 indeholder dog den undtagelse til sælgers hæftelse, at sælger er hæftelsesfritaget, hvis fejl ved stikledninger og kloakker har manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt det i tilstandsrapporten. Bestemmelsens undtagelsesregel skal ses i sammenhæng med, at sælger efter formålet med § 2, stk. 1 er hæftelsesfritaget for det, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 6 rejser spørgsmål om, hvorvidt køber, i de tilfælde hvor sælger er hæftelsesfritaget, kan rette krav mod ejerskifteforsikringen i anledning af mangler ved bygningens stikledninger. H. P. Rosenmeier påpeger denne problemstilling og bemærker, at der med bestemmelsen sigtes til, at ejerskifteforsikringen skal dække, men at en sådan regel ikke er fastsat.⁷⁴

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, nr. 2, litra b om udbedring af vvs-installationer, at forsikringen dækker til ydersiden af bygningens fundament. Heri ses en præcisering af bygningsbegrebets udstrækning. Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, at ejerskifteforsikringen dækker skader ved bygninger. Ud fra bestemmelseernes ordlyd er stikledninger, som H. P. Rosenmeier skriver det, ikke omfattet af forsikringsdækningen. Lægges denne opfattelse til grund, vil det bevirke, at det er køber, der kommer til at hæfte for mangler ved stikledninger, som har resulteret i fejl ved bygningen, som den bygningsagkyndige burde have noteret ved bygningsgennemgangen. Er det formålet med huseftersynsordningen at sikre køber forsikringsdækning vedrørende de forhold som sælger er hæftelsesfritaget for, har lovgiver med undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 6 skabt et hul i loven. Hvis køberen har modtaget en tilstandsrapport, intet er omtalt og heller ikke burde være omtalt vedrørende bygningens udvendige stikledninger, vil sælger ikke være hæftelsesfritaget. Dette følger af, at køber, jf. LFFE § 2, stk. 6 kan påberåbe sig forhold ved stikledninger, uanset at LFFE § 2, stk. 1 er opfyldt.

⁷⁴ H. P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 58

8.3. Opsummering af mangler ved kloak og dræn

Afsnittet har belyst, hvad der skal forstås ved bygningsbegrebet i forhold til kloak og dræn, og hvordan huseftersynsordningen er afgrænset i forhold hertil. For belysning heraf er både inddraget reglerne efter den gamle og den nye ordning, idet reglerne efter den gamle ordning stadigvæk er relevante for aftaler, der er indgået før 1. maj 2012. Endvidere er inddraget dommene U2005.2628Ø, U2006.1005V, U2004.2556Ø og U2009.1071V

Ifølge reglerne i den gamle ordning kan køber påberåbe sig, at forhold strider med offentligretlige forskrifter. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, medmindre forholdene har resulteret i, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade på bygninger. Reglerne i den gamle ordning har givet anledning til tvister i forhold til, hvad der er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, idet der i den gamle ordning har været tvivl om bygningsbegrebets rækkevidde. Domstolene har fortolket reglerne i den gamle ordning sådan, at det afgørende for om sælger er hæftelsesfritaget for mangler ved kloak og dræn uden for bygningen er, om manglerne har betydning for bygningens funktionsforhold, hvilket fremgår af U2005.2628Ø og U2006.1005V. Er der ikke tale om drænrør som relaterer sig til bygningen, vil sælger ikke være hæftelsesfritaget og vil som følge heraf kunne blive mødt med et krav fra køber, hvilket fremgår af U2004.2556Ø. Af U2009.1071V fremgår det, at drænrør uden for bygningen ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Fortolkningen af bygningsbegrebet i LFFE giver ifølge retslitteraturen anledning til problemer særligt i forhold til om ejerskifteforsikringen dækker, når sælger er hæftelsesfritaget. Dækker ejerskifteforsikringen ikke, vil det blive køber, der kommer til at hæfte for mangler ved bygningens kloakledninger og rør. Efter H. P. Rosenmeier og Peter Paghs opfattelse, er der i henhold til reglerne i den gamle ordning sket en præcisering af, at bygninger kun går til ydersiden af fundamentet. Dette vil muligvis få betydning for sager, der skal afgøres efter reglerne i den gamle ordning, da sælger kun er hæftelsesfritaget for fysiske mangler ved bygninger, som efter præciseringen går til ydersiden af fundamentet.

Sælger er, efter den nye ordning, fritaget for hæftelse vedrørende bygningens el- og vvsinstallationer, hvis sælger, ud over tilstandsrapporten, tillige indhenter en elinstallationsrapport. Forholdene er nu dækkede efter mindstedækningsbekendtgørelsen.

I forhold til udvendige stikledninger er det i LFFE § 2, stk. 6 fastsat, at køber kan påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten har manifesteret sig i sådanne fejl, som den bygningsagkyndige bør opdage. Den nye ordning kan give anledning til problemer, idet det fremgår af

mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, at ejerskifteforsikringen dækker skader ved bygninger. Det er H. P. Rosenmeiers opfattelse, at stikledninger, ifølge bestemmelsens ordlyd, ikke er omfattede af forsikringsdækning. Såfremt dette tages til efterretning, kommer køber til at hæfte for mangler ved stikledninger, som har resulteret i fejl ved bygningen, som den bygningsagkyndige burde have noteret ved bygningsgennemgangen. Der kan således sås tvivl om, hvorvidt der er skabt et hul i huseftersynsordningen, hvis formålet med ordningen er at sikre køber forsikringsdækning vedrørende forhold, som sælger er hæftelsesfritaget for.

9. Mangler ved bygningers areal

I forbindelse ejendomshandler vil der typisk indgå oplysninger om bygningens areal. Sådanne oplysninger kan være fejlagtige, og hvis dette er tilfældet, kan forholdet udgøre en faktisk mangel.⁷⁵

I forhold til ejendomshandler omfattet af huseftersynsordningen er spørgsmålet, hvorvidt ordningen finder anvendelse på arealmangler, og om sælger som følge heraf er hæftelsesfritaget i medfør af LFFE § 2, stk. 1. I dette afsnit belyses, hvordan spørgsmålet er blevet behandlet i praksis, herunder med inddragelse af dommene U2010.343Ø, U2013.3175H og U2013.3181H, og hvad der kan udledes heraf vedrørende retsstillingen på området.

Slutteligt diskuteres om praksis også i fremtiden kan forventes at være udtryk for gældende ret, herunder med henvisning til nye bestemmelser vedrørende afvigelser i BBR-ejermeddelelsen, som er indsat i håndbog for bygningsagkyndige.

9.1. Praksis om arealmangler

I U2010.343Ø har landsretten lagt til grund, at arealmangler er omfattede af reglerne om sælgers hæftelsesfritagelse i LFFE § 2, stk. 1 med henvisning til, at den bygningsagkyndige skal opdage åbenlyse afvigelser i arealet.

U2010.343Ø: Sælger solgte en fast ejendom til køber med overtagelse den 1. marts 2007. Det fremgik af slagsopstillingen, at boligarealet på ejendommen ifølge BBR-ejermeddelelsen var 142 m². Oplysningen om arealet stammede fra kommunen og var opgivet i 2002 efter en ombygning. Ejendommen blev i 2006 solgt for 3.895.000 kr. Efterfølgende reklamerede køber over for sælger, da det fremgik af sælgers forsikringsoversigt, at han til forsikringsselskabet havde opgivet boligarealet til 118 m². Ved en efterfølgende opmåling af ejendommens boligareal viste det sig, at arealet udgjorde ca. 115 m². Skønsmanden udtalte, at ejendommens handelsværdi med et boligareal på 115 m² kunne fastsættes til 3.455.000 kr.

I landsretten blev det lagt til grund, at der var enighed mellem parterne om, at LFFE fandt anvendelse. Arealafvigelsen på 27 m² fandtes at udgøre en faktisk mangel, som køber ikke burde have opdaget ved besigtigelsen. Landsretten henviste til betænkning 1994 nr. 1276 og Folketingstidende 1994 – 1995, L 218, tillæg A, s. 2992 og 2996, hvoraf det sammenfattende fremgår, at begrænsningen i sælgers hæftelse alene angår fysiske mangler ved bygningen, dvs. de mangler som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Tilstandsrapporten skal omtale skader, og den skal oplyse om forhold, som køber normalt vil tillægge betydning. Yderligere henviste landsretten til huseftersynsbekendtgørelsen om, at den bygningsagkyndige til brug for bygningsgennemgangen skal indhente BBR-ejermeddelelse. Landsretten udtalte, at uanset at det ikke var formålet med tilstandsrapporten at foretage en nærmere undersøgelse af rigtigheden af bygningens areal, måtte det antages, at åbenbare uoverensstemmelser

⁷⁵ Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, s. 293

mellem arealangivelserne i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold ville blive bemærket i tilstandsrapporten. Landsretten fandt på den baggrund, at der var tale om en mangel ved bygningens fysiske tilstand, selv om manglen ikke var omfattet af forarbejdernes skadesbegreb. En henvisning til BBR-ejermeddelelsen som grundlag for arealangivelse kunne ikke statuere garanti. Da det måtte lægges til grund, at sælger ikke havde været opmærksom på fejl i BBR-ejermeddelelsen eller havde drøftet salgsoptillingen nærmere med ejendomsmægleren, fandtes sælger heller ikke at have handlet groft uagtsomt. Sælger blev derfor frifundet for købers krav.

Landsretten udtaler i afgørelsen, at en arealmangel ikke er omfattet af forarbejdernes skadesbegreb, men udgør en mangel ved bygningens fysiske tilstand. Afgørelsen illustrerer således, at der ikke nødvendigvis er sammenfald mellem skadesbegrebet og det fysiske mangelsbegreb.

I afgørelsen inddrages, at sælgers hæftelsesfritagelse omfatter de forhold, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Da sælger ikke findes at have afgivet garanti eller handlet groft uagtsomt, bliver den bygningsagkyndiges undersøgelse af bygningen det centrale element i forhold til sagens udfald. Landsretten tillægger det afgørende vægt, at den bygningsagkyndige burde have bemærket arealafvigelsen på 27 m² i tilstandsrapporten. Manglen findes på den baggrund at vedrøre bygningens fysiske tilstand.

På baggrund af dommen er det afgørende i forhold til sælgers hæftelsesfritagelse dermed, om den bygningsagkyndige burde have opdaget manglen ved gennemgangen af bygningen. Burde en mangel være opdaget, er der tale om en mangel som vedrører bygningens fysiske tilstand, og sælger er hæftelsesfritaget, uanset at manglen ikke er omfattet af forarbejdernes skadesbegreb. Fortolkes loven sådan, bliver det køber, som kommer til at hæfte for mangler, som ikke er skader, men kategoriseres som fysiske mangler, ud fra den betragtning, at den bygningsagkyndige burde have opdaget dem. U2010.343Ø er blevet kritiseret af H. P. Rosenmeier i hans artikel i U2010B.210.

I U2010B.210 kritiserer H. P. Rosenmeier U2010.343Ø. Det påpeges, at dommen adskiller sig fra den seneste praksis om mangler ved fast ejendom, og at dommen ikke vil få den store præjudikatvirkning. Kritikken bygger på, at landsretten i U2010.343Ø kommer frem til, at en åbenlys afvigelse i boligarealet er en fysisk bygningsmangel, der er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse i LFFE. Ifølge LFFE fritages sælger for mangelshæftelse, hvis bygningens fysiske tilstand er mangelfuld. At kategorisere arealmangler som fysiske bygningsmangler, harmonerer ikke godt sprogligt med LFFE. Det er H. P. Rosenmeiers opfattelse, at dommen på den baggrund er en nydannelse. Arealafvigelsen i U2010.343Ø, der afveg fra BBR-ejermeddelelsen, var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det var forudsat, at dette burde være bemærket i tilstandsrapporten. H. P. Rosenmeier henviser til huseftersynsbekendtgørelsen fra 2009 og seneste udgave af håndbog for bygningsagkyndige (2008), hvoraf den bygningsagkyndiges pligter fremgår. Det anføres af H. P. Rosenmeier, at der er uklarhed om, hvorvidt den bygningsagkyndige skal omtale afvigelser fra BBR-ejermeddelelsen i tilstandsrapporten. Ifølge bekendtgørelsens § 17 og håndbogens pkt. 4.01 skal den

bygningssagkyndige indhente bl.a. BBR-ejermeddelelse fra sælger. Håndbogens pkt. 6.05 fastslår, at det ikke er den bygningssagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen. Endelig er det nævnt i håndbogens pkt. 4.05, at *"det ikke er et krav, men at det dog kan anbefales, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten oplyser om eventuelle åbenlyse afvigelser fra BBR."* Samtidig påpeger H. P. Rosenmeier, at det ikke er hensigtsmæssigt at anvende begrebet åbenlyse afvigelser som et afgørende kriterium for, om en mangel ved boligarealet er en fysisk mangel ved bygningen. U2010.343Ø går i retning af, at meget store arealafvigelser skal bemærkes i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige. Modsætningsvis kan det slutes heraf, at mindre arealafvigelser ikke er omfattede af sælgers hæftelsesfritagelse i LFFE, idet den bygningssagkyndige ikke vil bemærke dem.⁷⁶

H. P. Rosenmeier har i sin kritik henvist til 2008-udgaven af håndbog for bygningssagkyndige. Det må påpeges, at den relevante håndbog i forhold til U2010.343Ø er 2005-udgaven, idet ejendomshandlen er indgået i 2006. De af forfatteren fremhævede bestemmelser er dog enslydende med bestemmelserne i den tidligere udgave af håndbogen jf. dennes pkt. 6.03 og pkt. 4.05. Forfatteren må dermed medgives, at det er korrekt, at der i forhold til afgørelsen ikke består en pligt for den bygningssagkyndige til at notere åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen.

Højesteret har i to nye domme, afsagt i 2013, fastslået, at arealmangler ikke er omfattede af bestemmelsen i LFFE § 2, stk. 1 om sælgers hæftelsesfritagelse.

U2013.3175H: Sælger solgte til køber en fast ejendom med overtagelse den 1. august 2006. Ejendommen var på 95,7 m² og blev købt for 950.000 kr. Køber havde ved aftalens indgåelse fået oplyst, at ejendommen havde et areal på 113 m², og at ejendommen var opført i 1955. Køber opdagede et par år efter overtagelsesdagen, at ejendommen var 17,3 m² mindre, og at ejendommen var ældre end oplyst. Der blev under sagen afholdt syn og skøn, og det blev lagt til grund, at ejendommen var opført senest i 1947, og at boligarealet udgjorde 95,7 m². Køber krævede af sælger erstatning, subsidiært et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Både by- og landsretten udtalte, at manglen ikke udgjorde en fysisk mangel ved bygningen, hvorfor manglen ikke var omfattet af LFFE § 2, stk. 1. Køber blev tilkendt et forholdsmæssigt afslag på 50.000 kr.

Højesteret udtalte ligeledes, at der var tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og at den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde en mangel. Yderligere henviste Højesteret til LFFE § 2, stk. 1, hvoraf det fremgår, at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig mangler ved bygningens fysiske tilstand, såfremt køber har modtaget tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Sælger bør ifølge bestemmelsens formål ikke fritages for mangelhæftelse vedrørende forhold som ikke belyses i tilstandsrapporten, og som køber ikke kan forsikre sig imod. Højesteret anførte, at det ikke var forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skulle omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. Det blev endvidere påpeget, under hensyn til LFFE § 2, stk. 1, at den urigtige oplysning om ejendommens boligareal ikke var en mangel, der havde en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den var omfattet af bestemmelsen. Højesteret tiltrådte, at køber ikke var afskåret fra at gøre krav gældende mod sælger. I henhold til

⁷⁶ H. P. Rosenmeier, U2010B.210 *En interessant dom om mangler ved fast ejendom. Udviklingstendenser*, s. 211 ff.

manglens karakter og skønsmandens vurdering, tiltrådte Højesteret, at værdiforringelsen kunne fastsættes til 50.000 kr.

U2013.3181H: Sælger solgte en fast ejendom til køber den 9. maj 2007. Ejendommen blev solgt for 1.630.000 kr. Det fremgik af salgsoptillingen, at ejendommens boligareal udgjorde 150 m². Af købsaftales individuelle vilkår fremgik, at BBR-ejermeddelelsen ikke stemte overens med de faktiske forhold, og at køber var gjort opmærksom herpå. Sælger skulle sørge for at bringe BBR-registreringen på plads snarest muligt. Herefter blev boligens areal ændret til 138 m², hvoraf de 90 m² var stueetage og de 48 m² tagetage. Under sagens forberedelse blev ejendommen opmålt til i alt 122 m² bestående af en stueetage på 75 m² og en tagetage på 47 m².

Byretten fandt, at arealmanglen udgjorde en mangel ved bygningens fysiske tilstand. Retten fandt ikke, at sælger havde afgivet garanti vedrørende bygningens areal, da det fremgik af salgsoptillingen, at de faktiske forhold ikke stemte overens med BBR-ejermeddelelsen. Sælger burde ikke have vidst, at boligarealet var mindre end oplyst i salgsoptillingen, og sælger havde derfor ikke handlet erstatningsansvarspådragende. Retten tilkendte et forholdsmæssigt afslag til køber på 193.200 kr., svarende til forskellen på ejendommen handelsværdi med og uden mangel, fastsat ved syn og skøn.

Landsretten fandt, henset til den betydning en familieboligs størrelse har for prisfastsættelsen og anvendeligheden, at bygningen var behæftet med en faktisk mangel. I forhold til LFFE § 2, stk. 1 udtalte landsretten, at manglen ikke kunne anses som en mangel, der havde relation til bygningens fysiske tilstand. Manglen faldt således uden for LFFE § 2, stk. 1. Manglen bestod i, at bygningen ikke havde det i salgsoptillingen anførte areal, og dette bevirkede, at ejendommen ikke ville kunne videresælges under det, der var anført i salgsoptillingen. Det fandtes ikke bevist, at sælger havde tilsikret boligens areal eller burde have kendt til arealafvigelsen. Forskellen på ejendommens handelsværdi med og uden manglen berettigede køber til et forholdsmæssigt afslag, som skønsmæssigt blev fastsat til 150.000 kr.

Højesteret udtalte, at det følger af formålet med LFFE § 2, stk. 1, at sælger i udgangspunktet ikke bør fritages for hæftelse for forhold som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køber ikke kan forsikre sig imod. Højesteret anførte, at det ikke var forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skulle indeholde en kontrol af boligarealet. Herefter udtalte Højesteret, at en urigtig oplysning om boligens areal ikke var en mangel, der angik bygningens fysiske tilstand. Manglen var derfor ikke omfattet af LFFE § 2, stk. 1. Der var ikke nedlagt påstand om erstatning, og det var ubestridt, at køber havde krav på afslag i købesummen, hvis LFFE § 2, stk. 1 ikke fandt anvendelse. Højesteret fremhævede, at ejendommen var solgt for 1.630.000 kr., men at skønsmanden havde fastsat ejendommens handelsværdi til 1.436.800 kr. Højesteret fandt ikke grundlag for at tilsidesætte landsrettens skøn og stadfæstede afslaget i købesummen på 150.000 kr.

Både by- og landsretterne kommer frem til, at der ikke foreligger en mangel, som sælger er hæftelsesfritaget for, hovedsagligt ved at fremhæve, at der ikke er tale om en mangel som vedrører bygningens fysiske tilstand, men derimod en faktisk mangel. I U2013.3181H finder byretten dog, at der er tale om en mangel som vedrører bygningens fysiske tilstand. Retten begrundet dog ikke nærmere, hvorfor

den finder, at sælger ikke er hæftelsesfritaget, selv om der foreligger en mangel ved bygningens fysiske tilstand, som sælger efter ordlyden af LFFE § 2, stk. 1 er hæftelsesfritaget for.

Ved Højesterets pådømmelse af sagerne indledes med en henvisning til det relevante regelgrundlag. I dommene gengives LFFE § 2, stk. 1 samt dele af bemærkningerne til LFFE § 2 og § 4, som fremgår af Folketingstidende 1994 – 1995, L 218, tillæg A, s. 2992 og 2996, og dele af afsnit i 2004-udgaven af håndbog for bygningsagkyndige.

Det fremgår af bemærkningerne til § 2, at begrænsningen i sælgers hæftelse alene angår det, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod, hvilket er fysiske mangler ved bygningen. Det fremgår af bemærkningerne til § 4, at undersøgelsen retter sig mod skader og skal oplyse forhold som en køber normalt vil tillægge betydning, uanset om det retligt kan karakteriseres som en mangel mellem køber og sælger.

Af pkt. 4.05 i håndbogen fremgår det, at det ikke er et krav, men at det dog kan anbefales, at den bygningsagkyndige oplyser om åbenbare afvigelser i forhold til BBR i tilstandsrapporten. Formålet er, at tilstandsrapporten bliver så retvisende som muligt. Af pkt. 6.03 fremgår det, at det ikke er en pligt for den bygningsagkyndige, at verificere rigtigheden af de dokumenter, der indgår ved huseftersynet. Det må i forbindelse hermed bemærkes, at de håndbøger som er relevante for ejendomshandlerne, som er indgået i henholdsvis 2006 og 2007 er 2005- og 2007-udgaven af håndbog for bygningsagkyndige. Begge disse udgaver af håndbogen indeholder dog bestemmelser enslydende med dem i 2004-udgaven, som gengives under de samme punkter.

I begge afgørelser lægges der vægt på, at det ikke er forudsat, at den bygningsagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. Et forkert oplyst boligareal har ikke relation til bygningens fysiske tilstand, og er dermed ikke omfattet af LFFE § 2, stk. 1. Afgørelserne bygger således på, at der ikke er noget krav om, at den bygningsagkyndige skal oplyse om arealafvigelser i tilstandsrapporten. Da sælgers hæftelsesfritagelse alene angår de mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod, og undersøgelsen ikke omfatter afvigelser i arealet, er sælger ikke hæftelsesfritaget.

Højesteret inddrager tillige, at det følger af formålet med LFFE § 2, stk. 1, at sælgers hæftelsesfritagelse ikke omfatter forhold, som køber ikke kan forsikre sig imod. Hovedvægten i afgørelserne lægges dog på, hvad den bygningsagkyndige skal opdage. Her skal dog fremhæves, at det ikke fremgår af bemærkningerne til LFFE § 2, at købers mulighed for at forsikre sig, har betydning i forhold til sælgers hæftelsesfritagelse. Dette er tillige behandlet af Carsten Munk-Hansen.

I U2014B.243 har Carsten Munk-Hansen inddraget Højesterets domme om arealmangler. Forfatteren påpeger, at inddragelse af forhold, som køber ikke kan forsikre sig imod, i præmisserne for dommene, er dristigt, da det er en gentagelse af præmisserne i U2002.828H som bygger på et efterarbejde til loven. Inddragelse af forsikringsdækning i forhold til fortolkning af formålet med LFFE § 2, stk. 1 kan ifølge Carsten Munk-Hansen føre til spørgsmålet om, hvorvidt det er forsikringsdækningen eller bygningsundersøgelsen der er afgørende for køber og sælgers indbyrdes retsstilling.⁷⁷

Resultatet af dommene bliver, at arealmangler ikke kan kategoriseres som fysiske mangler ved bygninger. Arealmangler falder derfor uden for huseftersynsordningens anvendelsesområde. I anledning af arealmangler kan køber således gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

I dommene fra 2013 tilkendes køber et forholdsmæssigt afslag i købesummen. I U2013.3181H tilkendes afslaget med den begrundelse, at det ikke er bestridt, at køber har krav på afslag, hvis LFFE ikke finder anvendelse. I U2013.3175H tilkendes afslaget med udgangspunkt i, om kendskab til manglen ville have ført til at købesummen blev lavere. Med andre ord inddrages parternes hypotetiske vilje i U2013.3175H. Betæneligheder ved at inddrage parternes hypotetiske vilje som moment i afslagsbeføjelsen er nærmere behandlet i specialets afsnit 7.2 om elinstallationer. For uddybning heraf henvises til dette afsnit.

9.1.1. Sammenfatning af arealdommene

Alle dommene henviser til formålet med bestemmelsen i LFFE § 2, stk. 1, hvorefter sælger kun er hæftelsesfritaget for mangler ved bygningens fysiske tilstand, hvilket er de mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod.

I U2010.343Ø antager landsretten, at åbenlyse uoverensstemmelser mellem arealangivelser i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold vil blive bemærket i tilstandsrapporten. Landsretten kommer på den baggrund frem til, at der er tale om en mangel ved bygningens fysiske tilstand, selv om manglen ikke har karakter af en skade. H. P. Rosenmeier fremhæver, at dommen ikke forventes at få præjudikatværdi, da der ikke består en pligt for den bygningsagkyndige til at notere åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen.

Højesteret lægger vægt på, at der ikke er krav om, at den bygningsagkyndiges undersøgelse skal rette sig mod en kontrol af boligarealet. I og med at sælger kun er hæftelsesfritaget for mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig mod, er sælger ikke hæftelsesfritaget.

⁷⁷ Carsten Munk Hansen, *U.2014B.243 Mangler der ikke er skader bolighandlen*, s. 32

Af højesteretsdommene kan ikke udledes, hvad der er gældende ret, hvis den bygningsagkyndige har bemærket, at der ikke er overensstemmelse mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold, i tilstandsrapporten uanset, at han ikke har pligt til hertil.

9.2. Hvad skal den bygningsagkyndige opdage?

Dommene vedrørende arealmangler henviser alle til den bygningsagkyndiges undersøgelse af bygningen som det centrale element i præmisserne.

Højesteret henviser til 2004-udgaven af håndbogen, hvorefter det ikke er forudsat, at den bygningsagkyndige noterer afvigelser i forhold til det areal, som er angivet i BBR-ejermeddelelsen. H. P. Rosenmeier henviser i U2010B.210 til 2008-udgaven af håndbogen og fremhæver ligesom Højesteret, at det ikke er et krav, men at det kan anbefales, at den bygningsagkyndige oplyser om åbenlyse arealafvigelser fra BBR-ejermeddelelsen i tilstandsrapporten. H. P. Rosenmeier fremhæver tillige, at det ikke er hensigtsmæssigt, at det afgørende kriterium for, hvornår der foreligger en fysisk bygningsmangel, er begrebet åbenlyse afvigelser.

I henhold til de nyeste udgaver af håndbog for bygningsagkyndige fremgår det, at den bygningsagkyndige skal afgive bemærkninger, hvis BBR-ejermeddelelsen afviger væsentligt fra de faktiske forhold. Dette ses første gang i 2012-udgaven af håndbog for bygningsagkyndige jf. denne pkt. 5.04.6.1.

I 2013-udgaven af håndbogen fremgår det fortsat, nu af pkt. 5.02.1, at det ikke er et krav, men at det kan anbefales, at den bygningsagkyndige oplyser om åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen. Af pkt. 5.04.6.1 fremgår det dog, at den bygningsagkyndige skal afgive bemærkninger, hvis BBR-ejermeddelelsen afviger væsentligt fra de faktiske forhold. Begge punkter fremgår af afsnit 5 om bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering. Pkt. 5.02.1 omhandler inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit, hvorimod pkt. 5.04.6.1 specifikt omhandler BBR-ejermeddelelsen.

Det fremgår ikke klart af håndbogen, hvordan de to punkter forholder sig til hinanden, herunder om der er en pligt for den bygningsagkyndige til at afgive bemærkninger, hvis de faktiske forhold afviger væsentligt fra BBR-ejermeddelelsen. Spørgsmålet er om pkt. 5.04.6.1, der specifikt omhandler BBR-ejermeddelelsen, går forud for pkt. 5.02.1, som er mere generelt. Antages det at den bygningsagkyndige skal bemærke afvigelser i BRR, udfordres præjudikatværdien af U2013.3175H og U2013.3181H. Dommenes præmisser er bygget op omkring, at den bygningsagkyndige ikke har denne pligt, og dette er afgørende for, hvorvidt arealmangler udgør fysiske mangler.

9.3. Præjudikatværdien af U2013.3175H og U2013.3181H

Det er usikkert, hvilken betydning ændringerne i håndbog for bygningsagkyndige vil få i fremtidige sager vedrørende arealmangler. Hvis det antages, at den bygningsagkyndige, i henhold til de nyeste udgaver af håndbogen, har pligt til at bemærke i tilstandsrapporten, hvis bygningens areal afviger væsentligt fra de faktiske forhold, kan dette give anledning til problemer i forhold til huseftersynsordningens anvendelse, når der forekommer arealmangler. Nedestående overvejelser udspringer af, at domstolene i deres praksis lægger betydelig vægt på, hvad den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod ved pådømmelsen af, om der foreligger en mangel ved bygningens fysiske tilstand.

H. P. Rosenmeier fremhæver i sin kritik af U2010.343Ø, at det er uhensigtsmæssigt at benytte begrebet "*åbenlys afvigelse*" fra BBR-ejermeddelelsen som kriterium for, hvornår der foreligger en fysisk mangel ved en bygning. Med formuleringen i de nyeste udgaver af håndbogen lægges netop op til, at den bygningsagkyndige ved bygningsgennemgangen skal notere afvigelser fra BBR-ejermeddelelsen, dog formuleret som en bemærkning om væsentlige afvigelser. Ændringen af håndbogen giver anledning til at overveje, om arealmangler i sager, hvor de nyeste udgaver af håndbogen danner grundlag for bygningsgennemgangen, vil blive kategoriseret som fysiske mangler ud fra den betragtning, at den bygningsagkyndige skal bemærke væsentlige afvigelser fra BBR-ejermeddelelsen.

H. P. Rosenmeiers diskussion om uhensigtsmæssig begrebsanvendelse i forhold til fastlæggelse af det fysiske mangelsbegreb kan således atter blive relevant, dog med udgangspunkt i begrebet væsentlige afvigelser.

Antages det, at sælger bliver hæftelsesfritaget i forhold til arealmangler med den begrundelse, at der er tale om en væsentlig afvigelse fra BBR-ejermeddelelsen, som den bygningsagkyndige burde have bemærket i tilstandsrapporten, opstår det samme problem for køber som i U2010.343Ø, da køber afskæres fra at rette krav mod sælger. Arealmangler er ikke forsikringsdækket, da arealmangler ikke udgør skader eller forhold som giver nærliggende risiko for skader på bygninger.

Området ligger yderligere op til overvejelser om, hvorvidt der kan foreligge arealmangler, som ikke er så væsentlige, at de udgør fysiske mangler ved bygninger, men er af en sådan karakter, at de udgør faktiske mangler, som køber kan påberåbe over for sælger.

9.4. Opsummering af arealmangler

Afsnittet har belyst, hvorvidt huseftersynsordningen finder anvendelse på arealmangler. For belysning heraf er LFFE § 2, stk. 1 samt håndbog for bygningsagkyndige blevet inddraget. Yderligere er inddraget dommene U2010.343Ø, U2013.3175H og U2013.3181H.

Ifølge LFFE § 2, stk. 1 er sælger hæftelsesfritaget for mangler ved bygningens fysiske tilstand, herunder de mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod. I U2010.343Ø finder landsretten, at der er tale om en mangel ved bygningens fysiske tilstand, idet det antages, at åbenlyse uoverensstemmelser mellem arealangivelser i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold vil blive bemærket i tilstandsrapporten. Landsretten konkluderer således, at sælger er hæftelsesfritaget i henhold til LFFE § 2, stk. 1. I U2013.3175H og U2013.3181H finder Højesteret, at sælger ikke er hæftelsesfritaget, idet Højesteret anfører, at der ikke er et krav om, at den bygningsagkyndiges undersøgelse skal rette sig mod en kontrol af boligarealet.

Der findes flere udgaver af håndbog for bygningsagkyndige. I alle håndbøgerne er det beskrevet, at *"det ikke er den bygningsagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen"*. Håndbøgerne fra før 2012 angiver, at *"det ikke er et krav, men at det dog kan anbefales, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten oplyser om eventuelle åbenlyse afvigelser fra BBR"*. Håndbøgerne fra 2012 og 2013 er blevet ændret således, at *"der skal afgives bemærkninger, hvis BBR afviger væsentligt fra de faktiske forhold"*.

Ændringen i håndbog for bygningsagkyndige giver anledning til en række overvejelser som udspringer af, at praksis lægger stor vægt på, hvad den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig mod. F.eks. kan det give anledning til tvivl i forhold til, hvad den bygningsagkyndige skal opdage, når kriteriet *"åbenlyse afvigelser"* i forhold til BBR-ejermeddelelsen skal fortolkes. Hvornår er en afvigelse så åbenlys, at den bygningsagkyndige skal oplyse herom? Endvidere kan der opstå tvivl om, hvilken betydning det får, i det indbyrdes forhold mellem køber og sælger, at der foreligger en arealmangel, idet der kan opstå spørgsmål omkring, hvorvidt manglen er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse eller ej.

10. Konklusion

Har sælger anvendt huseftersynsordningen, og der viser sig mangler, kan der opstå problematikker i forhold til, om sælger er hæftelsesfritaget i medfør af ordningens regler. Yderligere kan reglerne i ordningen give anledning til problematikker i forhold til, om der er nogle mangler, som køber kommer til at hæfte for. Med virkning fra den 1. maj 2012 er reglerne i huseftersynsordningen blevet ændret. Ved belysning af hæftelsesproblematikker må der derfor først og fremmest sondres mellem, om overdragelsesaftalen er indgået før eller efter den 1. maj 2012. Er aftalen indgået efter reglerne i den gamle ordning, vil det være reglerne, som var gældende før den 1. maj 2012, der skal anvendes som retsgrundlag i forhold til, hvad der er gældende ret, når der foreligger mangler.

Problematikkerne udspringer af ordningens bygningsbegreb samt mangels- og skadesbegreb. Problematikker i relation til bygningsbegrebet udspringer af hvorvidt, nedgravede, udvendige ledninger er omfattede af selve bygningen, og dermed sælgers hæftelsesfritagelse. Inden for ordningen gælder et mangelsbegreb, som knytter sig til, hvorvidt bygningens fysiske tilstand er mangelfuld. Dette begreb kaldes det fysiske mangelsbegreb. Begrebet anvendes i LFFE i forbindelse med regler om sælgers hæftelsesfritagelse. Efter forarbejderne til LFFE § 2, er fysiske mangler, mangler som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Det fysiske mangelsbegreb er således knyttet sammen med reglerne vedrørende den bygningssagkyndiges gennemgang af bygningen. På baggrund af et efterarbejde til loven fortolkes begrebet dog også således, at fysiske mangler er mangler, som køber kan forsikre sig imod. Sammenfattende er sælger således ikke hæftelsesfritaget i forhold til mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse ikke retter sig imod, og mangler som køber ikke kan forsikre sig imod. Skadesbegrebet knytter sig til mindstedækningsbekendtgørelsen som omhandler ejerskifteforsikrings minimumsdækning. Ejerskifteforsikringen skal dække skader eller forhold som giver nærliggende risiko for skader på bygninger, som er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Fælles for specialets analyserede områder er, at indholdet af disse begreber har betydning i forhold til huseftersynsordningens anvendelse. Begreberne er først og fremmest bestemmende for, om en mangel falder ind under ordningen. Falder manglen inden for ordningen bliver det afgørende for køber, om der er sammenhæng mellem reglerne om sælgers hæftelsesfritagelse for fysiske mangler, og reglerne om ejerskifteforsikrings dækningsomfang, da dette er bestemmende for, om køber kan rette krav mod ejerskifteforsikringen. Falder manglen uden for ordningen kan sælger blive mødt med krav fra køber, hvis de almindelige betingelser for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende er opfyldt.

I forhold til mangler ved elinstallationer er retstillingen for aftaler indgået efter reglerne i den gamle ordning, at køber kan rette krav mod sælger, hvis elinstallationen er et forhold som strider mod offentligretlige forskrifter. Forvoldes der skade som følge af en ulovlig elinstallation, vil kravet dog skulle rettes mod ejerskifteforsikringen. Yderligere vil en ulovlig elinstallation være omfattet af ejerskifteforsikringen, såfremt den anses som et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Der findes ingen kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, hvori der gives køber (forsikringstager) medhold i, at der er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade. Er forholdet ikke forsikringsdækket, vil der være tale om et forhold som strider mod offentligretlige forskrifter, og køber vil som følge heraf kunne rette krav mod sælger, hvis betingelserne herfor er opfyldt. I forbindelse med sager ved domstolene, hvori der er tilkendt køber et forholdsmæssigt afslag i købesummen i anledning af ulovlige elinstallationer, fremgår det, at domstolene som moment i afslagsbeføjelsen inddrager parternes hypotetiske vilje. Inddragelse af parternes hypotetiske vilje kritiseres i nyere retslitteratur, da det er et subjektivt moment, idet dets indhold er, hvad parterne ville have aftalt, hvis de havde kendt til manglen på handelstidspunktet. Retlitteraturen påpeger, at domstolenes inddragelse af den hypotetiske vilje gør det umuligt at forudsige sin retstilling som part. Retlitteraturen anfører, at udgangspunktet for afslagsbeføjelsen bør være en objektiviseret bedømmelse, der lægger vægt på, hvorvidt der foreligger en værdiforringende mangel. Retlitteraturen gives medhold i, at den hypotetiske vilje besværliggør at forudse retstillingen på området. Dette besværliggøres dog yderligere ved, at det ikke fremgår klart af praksis, hvor meget der skal til, før der foreligger en betydelig mangel, som kan begrunde afslag. For aftaler indgået efter reglerne i den nye ordning, er køber blevet afskåret fra at påberåbe ulovlige elinstallationer over for sælger. Til gengæld er disses funktionsforhold og lovlighed blevet omfattet af ejerskifteforsikrings dækningsomfang, hvorfor køber kan rette krav herimod, såfremt bygningers elinstallationer er ulovlige.

I forhold til mangler ved kloak og dræn gør det samme som for elinstallationer sig gældende vedrørende regelgrundlaget i forhold til aftaler omfattet af reglerne i den gamle ordning. Køber kan påberåbe sig forhold, som strider mod offentligretlige forskrifter, medmindre forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvorefter der er tale om et forsikringsdækket forhold. I forhold til kloak og dræn har der dog været tvivl om bygningens udstrækning, og hermed hvor meget der er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Dette har resulteret i, at der foreligger sager, hvori sælger er blevet hæftelsesfritaget for mangler ved kloak og dræn, hvis mangler har haft betydning for bygningers funktionsforhold, ud fra den betragtning at den bygningssagkyndige burde opdage dem. Dette har medført overvejelser omkring, hvorvidt køber hæfter for disse forhold, idet det er anført i retlitteraturen, at forholdene ikke er forsikringsdækkede. Dette bygges på, at forsikringsdækning er afvist med den begrundelse, at der ikke er tale om mangler ved installationer, som udgør en del af bygningen. I forarbejderne til ændringen af huseftersynsordningen fremhæves det, at de nye regler er en præcisering af, at bygningen går til ydersiden af fundamentet. Da der er tale om en

præcisering, kan det ses som udtryk for, hvad der hele tiden har været af gældende ret. Præciseringen kan derfor få betydning i fremtidige sager, som skal pådømmes efter reglerne i den gamle ordning. Køber vil i så fald ikke være afskåret fra at rette krav mod sælger i anledning af mangler ved kloak og dræn uden for bygningens fundament med den begrundelse, at der er tale om mangler ved bygningen. For aftaler indgået efter reglerne i den nye ordning er køber afskåret fra at påberåbe ulovlige vvs-installationer inden for bygningens fundament over for sælger. Køber vil i stedet kunne rette krav mod ejerskifteforsikringen, som efter de nye regler i mindstedækningsbekendtgørelsen, skal dække vvs-installationers funktion og lovlighed. I de nye regler er dog indsat den undtagelsesbestemmelse i LFFE § 2, stk. 6, at køber afskæres fra at rette krav mod sælger i anledning af mangler ved stikledninger, herunder kloakker, hvis manglerne har manifesteret sig i fejl ved bygningerne, som den bygningssagkyndige burde opdage. Denne bestemmelse giver anledning til overvejelser omkring, hvorvidt sådanne forhold bliver købers risiko, idet det ikke fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen, at de er forsikringsdækkede. Det er derimod blevet præciseret, at forsikringen udelukkende dækker ud til ydersiden af bygningers fundament.

Med hensyn til arealmangler er det nu slået fast af Højesteret, at arealmangler ikke er at betragte som fysiske mangler, idet manglerne ikke er genstand for den bygningssagkyndiges undersøgelse, og ikke er noget som køber kan forsikre sig imod. Arealmangler udgør dermed faktiske mangler, som køber kan påberåbe over for sælger. I de to nye domme fra Højesteret tilkendes køber et forholdsmæssigt afslag, og også i disse afgørelser inddrages parternes hypotetiske vilje som en del af begrundelse for afslag. I Højesterets afgørelser inddrages en ældre udgave af håndbog for bygningssagkyndige, hvorefter der ikke består en pligt for den bygningssagkyndige til at bemærke afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen. Med virkning fra 2012-udgaven af håndbog for bygningssagkyndige er det dog fastsat, at den bygningssagkyndige skal bemærke åbenlyse afvigelser fra BBR-ejermeddelelsen. Spørgsmålet er om denne ændring af håndbogen får betydning i fremtidige sager, herunder fordi det fremgår af praksis, at det, den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig imod, tillægges stor vægt i forhold til sælgers hæftelsesfritagelse. Hvis sælgers hæftelsesfritagelse kommer til at bygge på den nye bestemmelse i håndbog for bygningssagkyndige, åbner dette op for en række problemstillinger, herunder hvornår en afvigelse fra BBR-ejermeddelelsen er så væsentlig, at den bygningssagkyndige skal bemærke det. Er der tale om en væsentlig afvigelse, som ikke er bemærket, vil køber ikke kunne tage højde for manglen ved at forhandle om ejendommens pris. Køber vil heller ikke kunne rette krav mod ejerskifteforsikringen, da mindstedækningsbekendtgørelsen ikke indeholder bestemmelser, der tager sigte på arealmangler. Arealmangler, som burde have været bemærket af den bygningssagkyndige, bliver således købers risiko. Sælgers hæftelsesfritagelse kommer til at afhænge af, om der er tale om en væsentlig afvigelse fra BBR-ejermeddelelsen. I de tilfælde hvor der ikke er tale om en væsentlig afvigelse, bliver spørgsmålet om sælger kan risikere at blive mødt med krav fra køber, ud fra den betragtning, at manglen ikke afviger

væsentligt fra det oplyste, men udgør en faktisk mangel, som kan begrunde et erstatnings- eller afslagskrav. Praksis må vise, om ændringen af håndbog for bygningsagkyndige får betydning i forhold til sager vedrørende arealmangler i handler hvor de nyeste udgaver af håndbogen danner grundlag for bygningsgennemgangen.

11. Litteraturliste

11.1. Bøger

Andersen, Mads Bryde og Lokofsky, Joseph: *Lærebog i obligationsret 1*. 3. udgave. 2010. Thomson Reuters Professional A/S.

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

Edlund, Hans Henrik: *Handel med fast ejendom*. 1. udgave. 1998. GadJura, Thomson Information A/S.

Evald, Jens: *At tænke juridisk*. 4. udgave. 2011. Nyt Juridisk Forlag.

Gomard, Bernhard: *Obligationsret, 1. Del*. 4. omarbejdede udgave. 2006. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Hansen, Lone L. og Werlauff, Erik, *Den juridiske metode – en introduktion*. 1. udgave. 2013. Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Hjortnæs, Lars: *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer*. 1. udgave. 1997. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Kruse, A. Vinding: *Ejendoms køb*. 6. udgave. 1992. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Munk-Hansen, Carsten: *Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*. 1. udgave, 1. oplag. 2010. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Pagh, Peter: *Omsætning og regulering af fast ejendom*. 1. udgave. 2009. Thomson Reuters Professional A/S.

Pagh, Peter: *Fast ejendom – Regulering og køb*. 2. udgave. 2013. Karnov Group Denmark A/S.

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

Rosenmeier, H.P.: *Mangler ved fast ejendom*. 5. udgave. 2008. Forlaget Thomson A/S.

Theilgaard, Søren: *Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom*. 1. udgave. 1996. Nyt Juridisk Forlag.

Wegener, Morten: *Juridisk metode*. 3. udgave. 2000. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

11.2. Artikler

Munk-Hansen, Carsten: U2014B.234 *Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen*

Munk-Hansen, Carsten: U2010B.49 *Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelsen*

Rosenmeier, H.P.: U2010B.210 *En interessant dom om mangler ved fast ejendom. Udviklingstendenser.*

11.3. Love og bekendtgørelser

Lovbekendtgørelse af 15. februar 2013 nr. 148 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

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

Bekendtgørelse nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen.

Bekendtgørelse nr. 19 af 16. januar 2012 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen.

11.4. Forarbejder

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

Betænkning nr. 1520 af 2010, *Betænkning om huseftersynsordningen*, Justitsministeriet, 2010.

Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A, Bind III, side 2129-3040.

Folketingstidende 2010-2011, Tillæg A, 1. samling.

LFF 2010-2011.1.89, forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører mv.

Folketingstidende 1995-1996, Forhandlinger, Bind VII, side 4385-5136.

11.5. Vejledninger

Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, udarbejdet af By, Bolig og Landdistrikter, 2013.

Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, udarbejdet af Sikkerhedsstyrelsen, 2013.

11.6. Praksis

11.6.1. Ugeskrift for Retsvæsen

U1998.474H

U2002.828H

U2004.1873H

U2004.2556Ø

U2005.2628Ø

U2006.1005V

U2009.36/2V

U2009.1636V

U2009.1071V

U2010.2342Ø

U2010.343Ø

U2013.3175H

U2013.3181H

11.6.2. Ankenævn for Forsikring

AK 55417

AK 56756

AK 61674

AK 78776

AK 79878

12. Bilag

Følgende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring er vedlagt som bilag:

AK 55417

AK 56756