



Parternes  
retsstilling  
i tvivlstilfælde om  
huseftersynsordningens  
rækkevidde

Christian Andersen, Aalborg Universitet

# Titelblad

**Eksamen:** Kandidateksamen i Jura

**Uddannelsessted:** Aalborg Universitet

**Emne:** *Dansk:*  
Parternes retsstilling i tvivlstilfælde om huseftersynsordningens rækkevidde  
*Engelsk:*  
The parties legal position in cases of doubt regarding the extent of the house inspection system

**Retsområde:** Fast ejendom

**Afleveringsdato:** 14/05/2014

**Vejleder:** Michael Møller Pedersen

**Eksaminand:**

---

Christian Andersen

# Indholdsfortegnelse

<b><u>Kapitel 1 – Introduktion.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
1. Indledning.....	5
2. Emne.....	6
3. Afgrænsning.....	6
4. Metode.....	7
5. Plan for fremstillingen.....	7
<b><u>Kapitel 2 – Huseftersynsordningen.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
1. Anvendelsesområde.....	8
1. Sælgerbeskyttelsens omfang.....	9
1.1. Bygning.....	9
1.2. Begrebet mangler.....	10
1.2.1. Fysiske mangler.....	12
2. Undtagelser til sælgerbeskyttelsen.....	13
2.1. Ulovlige bygningsindretninger.....	13
2.2. Garanti.....	14
2.3. Svig og grov uagtsomhed.....	15
2.4. Boliger opført med salg for øje.....	16
2.5. Stikledninger.....	17
3. Betingelser for sælgerbeskyttelsen.....	17
3.1. Tilstandsrapporten.....	17
3.2. Elinstallationsrapporten.....	20
3.3. Ejerskifteforsikringen.....	21
3.3.1. Begrebet skader.....	23
3.4. Information om retsvirkningerne af huseftersynsordningen.....	24
4. Parternes loyalitetspligt.....	24
4.1. Sælgerens loyale oplysningspligt.....	25
4.2. Køberens undersøgelsespligt.....	26
5. Køberens misligholdelsesbeføjelser.....	28
5.1. Ophævelse.....	28

5.2. Erstatning.....	29
5.3. Forholdsmæssigt afslag.....	30
<b><u>Kapitel 3 – Tvivlstilfælde i huseftersynsordningens rækkevidde.....</u></b>	<b>32</b>
1. Ulovlige bygningsindretninger.....	32
2. Stikledninger.....	35
3. Areal mangler.....	38
<b><u>Kapitel 4 – Vurdering af retsstillingen.....</u></b>	<b>41</b>
1. Domstolenes behandling af tvivlstilfældene i huseftersynsordningen og konsekvenserne af dette.....	41
2. Udviklingen af afslagsbedømmelsen.....	48
<b><u>Kapitel 5 – Konklusion.....</u></b>	<b>53</b>
Summary.....	59
Litteraturliste.....	60
Domsregister.....	61

# *Kapitel 1*

## Introduktion

### **1. Indledning**

Bolighandel er for de fleste mennesker den væsentligste økonomiske disposition, som de foretager i løbet af deres liv. Såvel køber som sælger ønsker naturligvis, at handlen forløber problemfrit, men dette er desværre ikke altid tilfældet. Er boligen behæftet med mangler eller skader vil dette være en skuffelse for køber, der i sagens natur ikke har fået den ydelse som han er berettiget til i henhold til aftalen. Køber ville herefter være henvist til at rette et eventuelt krav mod sælger, hvis det ikke var for indførslen af huseftersynsordningen. Huseftersynsordningen blev indført i 1996 og havde bl.a. til formål at mindske antallet af retssager mellem køber og sælger angående fysiske mangler ved boliger. Ordningen blev udformet som en forbrugerbeskyttelsesordning, der skulle yde beskyttelse til såvel køber som sælger. Sælger kan opnå fritagelse for mangelshæftelse for fysiske mangler, hvis denne får udarbejdet en tilstandsrapport og et tilbud om en ejerskifteforsikring. Krav angående denne type mangler vil køber til gengæld kunne rette mod ejerskifteforsikringen. Huseftersynsordningen har gennemgået en række revisioner siden indførslen i 1996, og må betegnes som en succes, da den i dag anvendes ved størstedelen af alle handler med fast ejendom mellem private.

Retspraksis i årene efter huseftersynsordningens indførsel vidner dog om, at der ikke er tale om en ubetinget succes. Kastes der et blik på retspraksis, så vil der kunne spores en ikke ubetydelig usikkerhed omkring rækkevidden af huseftersynsordningen. En række domme har nået til forskellige resultater angående spørgsmålet om hvorvidt et givent forhold er omfattet af huseftersynsordningen eller ej. Det kan næppe siges at harmonere med formålet med en forbrugerbeskyttelsesordning, at der hersker usikkerhed omkring parternes retstilling inden for denne. Det vil derfor være såvel teoretisk som praktisk værdifuldt at undersøge hvilken løsningsmodel domstolene har anvendt ved behandlingen af denne problemstilling, hvilket vil være formålet med dette speciale. Sideløbende med dette har der i retslitteraturen været påpeget momenter i tilkendelsen af det forholdsmæssige afslag i købesummen, der har været præget af uforudsigelighed for parterne. Da det forholdsmæssige afslag ofte anvendes i sager, hvor tvivl om rækkevidden af huseftersynsordningen også behandles, så vil det også være værdifuldt at undersøge hvad denne uforudsigelighed indebærer og hvordan domstolenes anvendelse af det forholdsmæssige afslag har udviklet sig siden denne uforudsigelighed blev påpeget. Undersøgelsen af parternes retstilling i tvivlstilfælde om rækkevidden af

huseftersynsordningen kombineret med undersøgelsen af domstolenes anvendelse af det forholdsmæssige afslag vil derfor danne rammen om dette speciale.

## **2. Emne**

Specialets emne er parternes retstilling i tvivlstilfælde om huseftersynsordningens rækkevidde sammenholdt med domstolenes anvendelse af det forholdsmæssige afslag i købesummen.

## **3. Afgrænsning**

Under hensyntagen til specialets emne foretages der følgende afgrænsning: Da fokus for specialet er huseftersynsordningens rækkevidde afgrænses specialet derfor til kun at omfatte emner, der tjener til belysning af dette. Forhold angående indgåelse af aftale om handel med fast ejendom behandles kun i det omfang det findes relevant for fremstillingen. Da købers misligholdelsesbeføjelser er særdeles relevante for fremstillingen behandles disse naturligvis, hvorimod sælgers misligholdelsesbeføjelser, der angår købers manglende betaling, ikke er relevante for fremstillingen og derfor ikke behandles. Fremstillingens behandling af huseftersynsordningens indhold i form af tilstandsrapport og bygningsgennemgang angår forhold, der tjener til belysning af ordningens rækkevidde. Regler angående de bygningsagkyndiges uddannelse og virksomhed, samt parterne eventuelle krav mod disse behandles derfor ikke. De nærmere regler angående ejerskifteforsikringens erstatningsmåling behandles heller ikke i denne fremstilling, da der naturligvis ikke er tale om et tvivlstilfælde, da ansvaret allerede vil være placeret hos ejerskifteforsikringen.

Huseftersynsordningen angår handler med fast ejendom. Fast ejendom er imidlertid et ikke entydigt defineret begreb, der optræder en række forskellige steder, herunder tinglysningsloven, udstykningsloven og ejerlejlighedsloven. Til brug for denne fremstilling defineres fast ejendom efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, der fastslår, at huseftersynsordningen finder anvendelse på handler med fast ejendom, der hovedsagelig tjener som beboelse for enten køber eller sælger. Huseftersynsordningen angår sælgers fritagelse for mangelshæftelse for fysiske mangler. Begrebet fysiske mangler defineres og behandles i specialet, men afgrænses her fra begrebet retsmangler, da disse er undtaget fra huseftersynsordningen. Retsmangler defineres som tilfælde, hvor køberen ikke opnår den aftalte ret til ejendommen fordi sælgeren ikke var berettiget til at overdrage denne. Dette betegnes også som vanhjemmel, hvilket er tilfælde hvor køber ikke opnår den aftalte ret over ejendommen. Retsmangler kan også optræde i form af partiel vanhjemmel, der betegner tilfælde

hvor køber ikke opnår fuld ret til ejendommen, da f.eks. tredjemand har en begrænset ret til faktisk eller retligt råden over ejendommen.<sup>1</sup>

#### **4. Metode**

Formålet med dette speciale er at udlede gældende ret i tvivlstilfælde angående huseftersynsordningens rækkevidde. Til dette formål anvendes retsdogmatisk metode. Retsdogmatisk metode indebærer en beskrivelse, analyse og fortolkning af de tilgængelige retskilder. Til brug for dette speciale anvendes de gældende regler fastlagt af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og bekendtgørelser udstedt i medfør af denne samt lovforarbejderne til denne. De specifikke regler for gennemførelsen af huseftersynet vil ligeledes blive inddraget. Da specialet omhandler domstolenes behandling af tvivlstilfælde, så vil retspraksis naturligvis blive inddraget i høj grad. Som supplement inddrages relevante teoretiske beskrivelser fra retslitteraturen. Anvendelsen af den retsdogmatiske metode vil derfor være en beskrivelse af regler og retspraksis efterfulgt af en analyse og vurdering af disse set i forhold til de i retslitteraturen fremsatte teorier og beskrivelser.

#### **5. Plan for fremstillingen**

I kapitel 2 behandles huseftersynsordningens indhold. Dette sker ved en beskrivelse af sælgerbeskyttelsens omfang samt undtagelserne til denne. Herefter beskrives de enkelte betingelser sælger skal opfylde for at opnå sælgerbeskyttelse. Dette efterfølges af en beskrivelse af de ulovbestemte regler angående parternes loyalitetspligt. Kapitlet afsluttes med en beskrivelse af købers misligholdelsesbeføjelser. Kapitel 3 er en analyse af tvivlstilfældene i retspraksis. Analysen tager udgangspunkt i tvivlstilfældene inden for tre forskellige områder af huseftersynsordningen. I kapitel 4 foretages en vurdering af retsstillingen på baggrund af de foretagne beskrivelser og analyser i de foregående kapitler. I kapitel 5 opsamles resultaterne af den retsdogmatiske undersøgelse, så der kan konkluderes hvad retsstillingen for parterne er i tvivlstilfælde om huseftersynsordningens rækkevidde.

---

<sup>1</sup> Jf. Munk-Hansen s. 251

## *Kapitel 2*

### Huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen blev indført ved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (herefter LFFE) d. 1. januar 1996. Ordningen blev indført på baggrund af, at man fra lovgivers side ønskede at styrke købers og sælgers retsstilling, hvis der efter bolighandlens afslutning opstod tvist om fysiske mangler ved boligen. Lovgiver ønskede samtidig at mindske antallet af retssager på dette område.<sup>2</sup> Dette kom som en reaktion på, at man inden ordningens indførelse havde set en tendens hos domstolene til at idømme sælger ansvar for fysiske mangler i form af enten forholdsmæssigt afslag eller erstatning.<sup>3</sup> Dette medførte usikkerhed for såvel køber som sælger. Købers usikkerhed angik muligheden for i hvilket omfang sælger kunne gøres ansvarlig for mangler ved boligen, hvilket omvendt gav usikkerhed hos sælger om, hvorvidt køber på et tidspunkt kunne gøre krav gældende for en handel, som sælger betragtede som afsluttet. Da de fleste af disse spørgsmål angik bolighandel mellem private, blev ordningen derfor udformet som en forbrugerbeskyttelsesordning, der sikrede såvel køber som sælger. Der indførtes derfor en ordning, hvorved sælger kunne frigøre sig for mangelshæftelse, hvis denne udarbejdede tilstandsrapport og fremlagde tilbud om ejerskifteforsikring til køber.

Huseftersynsordningen er revideret i år 2000 og igen i 2012, hvor den er udvidet på en række områder. Som væsentlige nyskabelser i huseftersynsordningen kan nævnes elinstallationsrapporten, der udarbejdes af en autoriseret elinstallatør som et tillæg til tilstandsrapporten. Samtidig indførtes der dækning for skader på el- og vvs-installationer i ejerskifteforsikringen. Tilstandsrapporten blev endvidere udvidet med en række typeoplysninger, der angiver hvad der kan forventes af en bolig af en bestemt alder og opbygning.

#### **1. Anvendelsesområde**

Huseftersynsordningens anvendelsesområde fastsættes af LFFE § 1 stk. 1. Af denne fremgår det, at huseftersynsordningen finder anvendelse på handler med fast ejendom, der hovedsagelig tjener som beboelse for enten køber eller sælger. Som udgangspunkt omfattes derfor parcelhuse og andre ejerboliger af en lignende type af huseftersynsordningen. Fritidshuse er ligeledes omfattet af

---

<sup>2</sup> Jf. Munk-Hansen s. 393

<sup>3</sup> Jf. Betænkning 1520 s. 34



ordningen.<sup>4</sup> Ejerlejligheder er i princippet også omfattet af ordningen, men der er dog visse problemer ved anvendelse af ordningen ved salg af ejerlejligheder. Da anvendelse af ordningen forudsætter udarbejdelse af en tilstandsrapport, så vil der for ejerlejligheder være behov for at udarbejde en tilstandsrapport for henholdsvis selve ejerlejligheden og for hele lejlighedsbygningen. En tilstandsrapport for selve lejlighedsbygningen vil være forbundet med store omkostninger, særligt når man tager i betragtning, at tilstandsrapporten skal fornyes hver 6. måned.<sup>5</sup>

Som følge af kravet om, at ejendommen skal tjene som bolig for enten køber eller sælger, så falder erhvervsejendomme, landejendomme (medmindre landbrugspligten ophører) og ubebyggede grunde derfor også uden for ordningens anvendelsesområde. Da de fleste handler med fast ejendom, hvor huseftersynsordningen anvendes er mellem en privat køber og sælger, så vil lovens krav om at boligen skal tjene som bolig for en af parterne normalt være opfyldt for begge parter vedkommende. Det er dog ikke nødvendigt for at loven finder anvendelse, at begge parter opfylder kravet. Eksempelvis kan dødsboer eller boliger opført med salg for øje omfattes af ordningen, selvom sælger ikke på noget tidspunkt har boet i boligen, det afgørende er blot, at køber benytter ejendommen som bolig.<sup>6</sup>

## **1. Sælgerbeskyttelsens omfang**

Rækkevidden af sælgerbeskyttelsen i huseftersynsordningen reguleres af LFFE § 2 stk. 1, der fastslår hvilke dele af ejendommen og hvilke skader og mangler, der er omfattet af ordningen. Som udgangspunkt afskærer huseftersynsordningen køber fra at påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.

### ***1.1. Bygning***

Da sælgerbeskyttelsen begrænser sig til bygninger, vil det være relevant at fastslå hvad der er omfattet af dette begreb. Når betegnelsen bygning anvendes, så afskæres grunden fra ordningen direkte. Det er utvivlsomt, at hovedhuset er omfattet af ordningen, men også garager, udhuse og andre sekundære bebyggelser, der ikke er undersøgt i forbindelse med huseftersynet er omfattet.<sup>7</sup> Faste og varige

---

<sup>4</sup> Jf. Munk-Hansen s. 399

<sup>5</sup> Jf. Munk-Hansen s. 400 & Rosenmeier s. 66

<sup>6</sup> Jf. Rosenmeier s. 67

<sup>7</sup> Jf. Rosenmeier s. 72

indretninger, der er fysisk forbundne med bygningen må også anses som værende omfattet af ordningen. Her tænkes særligt på carporte, solfangeranlæg, udvendige trapper og terrasser. Løsøre der er tilføjet en bygning og er blevet en naturlig og varig bestanddel af denne er også omfattet af ordningen.<sup>8</sup> Heraf følger derfor, at løsøre som f.eks. hårde hvidevarer, der ikke er fastmonteret i bygningen ikke vil være omfattet af ordningen. Dette har dog været genstand for nogen teoretisk diskussion, hvor der har været en tendens til sammenkædning med tinglysningslovens § 38, hvorefter pant i fast ejendom i nogle tilfælde omfatter hårde hvidevarer. H.P. Rosenmeier (herefter Rosenmeier) anser dog dette som værende en hovedsagelig teoretisk diskussion, der ikke har haft den store praktiske indflydelse.<sup>9</sup> Ses der imidlertid på ejerskifteforsikringsdækningen, så er hårde hvidevarer i nogle tilfælde omfattet af dækningen jf. bilag til mindstedækningsbekendtgørelsen. Carsten Munk-Hansen (herefter Munk-Hansen) påpeger dog, at dette næppe er af praktisk betydning, da de fleste skader på hårde hvidevarer vil udgøre et mindre beløb end den selvrisko der er gældende ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen.<sup>10</sup>

Dette er dog ikke det eneste punkt, der har været usikkerhed omkring i forhold til udstrækningen af sælgerbeskyttelsen. Areal mangler og mangler ved nedgravede ledninger har været omgærdet med megen usikkerhed i såvel retspraksis som teori, men disse punkter vil blive undersøgt i kapitel 4.

## ***1.2 Begrebet mangler***

Det fremgår af LFFE § 2 stk. 1, at sælgerbeskyttelsen omfatter fysiske mangler. For at fastslå hvad dette omfatter, så vil der her følge en gennemgang af begrebet mangler. Selve mangelsbegrebet er dog en vanskelig størrelse at fastslå, da det ikke har nogen autoritativ oprindelse. Begrebet er søgt fastlagt af juridiske teoretikere via en gennemgang af retspraksis. Når den juridiske teori gennemgås, så fremkommer der et billede af et mangelsbegreb med mange facetter.

Det altafgørende kriterie for at fastslå om der foreligger en mangel er parternes aftale. Er den ydelse som en part erlægger ikke som den skal være i henhold til aftalen, så kan den anden part påstå, at ydelsen er mangelfuld. Aftalens betydning for bedømmelsen af mangler er altafgørende, da alle slags objekter kan overdrages. Det nybyggede parcelhus kan overdrages på samme måde som en decideret ruin kan overdrages. Det afgørende punkt er, om den stand genstanden er i fremgår af aftalen eller

---

<sup>8</sup> Jf. Munk-Hansen s. 402

<sup>9</sup> Jf. Rosenmeier s. 75

<sup>10</sup> Jf. Munk-Hansen s. 403

omstændighederne i øvrigt. Hvis køber i en bolighandel ved selvsyn har set, at taget på boligen er utæt, eller hvis denne er oplyst om svampeangreb i kælderen, så vil dette ikke kunne udgøre en mangel, hvis blot køberen er gjort bekendt med dette senest på det tidspunkt hvor aftalen indgås.<sup>11</sup>

Som hjælp til at udfylde parternes aftale er der i retslitteraturen tidligere sondret mellem individuelle og generelle mangler. De individuelle mangler er de mangler, der opstår, når ydelsen ikke er kontraktsmæssig i forhold til et konkret krav køber har stillet eller et konkret løfte sælger har givet. Mangelsbedømmelsen vil altså knytte sig meget nært til parternes aftale og tilkendegivelser. De generelle mangler udspringer derimod ikke af parternes aftale eller tilkendegivelser, men er udtryk for hvad en køber med rimelighed må kunne forvente. Til denne bedømmelse knytter der sig en række faktorer som f.eks. fejlsens art, bygningens alder, beliggenhed, byggeteknik og lignende. Bedømmelsen af manglen angår naturligvis stadig parternes aftale, men der er her tale om en bedømmelse, der udfylder denne aftale.<sup>12</sup> Denne sondring mellem individuelle og generelle mangler anses dog i dag af visse teoretikere som værende værdiløs. Munk-Hansen betegner sondringen som unyttig og uden værdi, da det ikke er muligt at fastslå, hvorvidt visse mangler altid eller aldrig er mangler og at denne sondring er et led i almindelig aftaleudfyldelse. Rosenmeier påpeger ligeledes, at spørgsmålet om hvorvidt der foreligger en mangel afgøres konkret i hvert enkelt tilfælde, hvorfor sondringen ikke har nogen praktisk betydning.<sup>13</sup>

Individuelle og generelle mangler er dog ikke den eneste sondring, der foretages når mangelsbegrebet analyseres. Igennem tiden har der ligeledes været sondret mellem efterfølgende og oprindelige mangler. Efterfølgende mangler er de mangler, der måtte opstå efter aftalens indgåelse, men før risikoens overgang, hvilket ved ejendomshandel er overtagelsesdagen. Da efterfølgende mangler ikke fritager sælger for mangelshæftelse, så anser Munk Hansen ikke begrebet som værende et særligt område, men blot et punkt under den samlede mangelsbedømmelse der kan udledes af parternes aftale.<sup>14</sup> Dette skal ikke gøres til genstand for diskussion, men dog skal det påpeges, at efterfølgende mangler i dag er omfattet ejerskifteforsikringens dækningsområde, såfremt sælger har opfyldt kravene til at opnå sælgerbeskyttelse og køber har tegnet ejerskifteforsikring jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 pkt. 5.

---

<sup>11</sup> Jf. Munk-Hansen s. 240

<sup>12</sup> Jf. Munk-Hansen s. 243

<sup>13</sup> Jf. Rosenmeier s. 28 & Munk-Hansen s. 244

<sup>14</sup> Jf. Munk-Hansen s. 245

Mange teoretikere gør sig på baggrund af det ovenstående til talsmænd for, at mangelsbegrebet skal ses som et funktionelt mangelsbegreb, således at der kun er tale om en mangel, hvis manglen udløser mangelsbeføjelser. Såvel Rosenmeier som Munk-Hansen anvender det funktionelle mangelsbegreb, selvom der er holdepunkter i teori og praksis, der peger mod hvad der kan betegnes som et materielt mangelsbegreb. Det materielle mangelsbegreb anvendes i forarbejderne til den oprindelige huseftersynsordning, hvor der henvises til Anders Vinding Kruses definition af mangelsbegrebet som værende når ejendommen under hensyn til dens type, alder, indretning og de øvrige konkrete omstændigheder er ringere, end man normalt kan forvente.<sup>15</sup> Her er altså tale om hvad der også kan betegnes som et generelt mangelsbegreb. Dette kan ses i praksis, hvor der ses henvisninger til, om der foreligger retligt relevante mangler.

Som det fremgår af dette afsnit, så er mangelsbegrebet i teori et hyppigt diskuteret emne og hvis man på baggrund af den ovenstående fremstilling skal fastslå nogle opsamlende bemærkninger omkring mangelsbegrebet, så må det være, at en mangel opstår, når den overdragne ejendom ikke er som parternes aftale foreskriver. Denne vurdering må siges at være konkret i hvert enkelt tilfælde og den beror samtidig på række elementer omkring ejendommen set i forhold til andre intakte ejendomme af samme alder. Denne opsamlende betegnelse af begrebet mangler er ligeledes anvendt i forarbejderne til den seneste revision af huseftersynsordningen.<sup>16</sup>

### ***1.2.1. Fysiske mangler***

Obligationsretligt skelnes der traditionelt mellem faktiske og retlige mangler. Derfor kan det virke forvirrende, at LFFE § 2 stk. 1 anvender terminologien fysiske mangler, men denne udlægning har samme betydning som faktiske mangler i den almindelige obligationsret.<sup>17</sup> Som nævnt ovenfor, så foreligger der en mangel, når en ydelse ikke har de faktiske egenskaber som køber kan forvente. Aftalen er med andre ord ikke kontraktmæssig. Fysiske mangler ved bygninger vil derfor først og fremmest være mangler ved de enkelte bygningsdele som f.eks. tag, mure, fundament, gulve osv. Funktionsmangler som f.eks. omkring bygningens el- og vvs-installationer er også omfattet af sælgerbeskyttelsen.<sup>18</sup> Som det kan ses af dette, så kan begrebet fysiske mangler ved fast ejendom

---

<sup>15</sup> Jf. Betænkning 1276 s. 115

<sup>16</sup> Jf. Betænkning 1520 s. 82-83

<sup>17</sup> Jf. Munk-Hansen s. 247

<sup>18</sup> Jf. Rosenmeier s. 73

være ganske omfattende, da der kan tænkes at opstå mangler ved praktisk taget alle bygningsdele ved en bolig.

## **2. Undtagelser til sælgerbeskyttelsen**

Sælgerbeskyttelsen omfatter i henhold til LFFE de ovennævnte punkter. LFFE § 2 stk. 5 angiver dog en række punkter, der ikke er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Disse undtagelser beskrives i dette afsnit.

### **2.1. Ulovlige bygningsindretninger**

LFFE § 2 stk. 5 fastslår, at sælgerbeskyttelsen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger. Hermed menes forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter eller servitutter. Efter den seneste revision af huseftersynsordningen er el- og vvs-installationer dog omfattet af sælgerbeskyttelsen. Årsagen til denne undtagelse skal findes i en vurdering af den bygningsagkyndiges kundskaber. Det blev ved huseftersynsordningens udformning brugt som begrundelse, at den bygningsagkyndige der skulle foretage huseftersynet ikke ville være i stand til at vurdere hvorvidt en bygningsindretning var i strid med offentligretlige forskrifter. Sammenholdes dette med, at der ikke på daværende tidspunkt var mulighed for at opnå forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger, så blev forholdet undtaget fra sælgerbeskyttelsen.<sup>19</sup> På trods af at ulovlige bygningsindretninger ofte er fysiske mangler, så vil de altså ikke være omfattet af sælgerbeskyttelsen. Fysiske mangler vil nemlig ofte opstå på baggrund af tilsidesættelsen af offentligretlige forskrifter eller servitutter. Et eksempel på dette kan være, hvis der viser sig sætningskader ved et hus på grund af forkert fundering i strid med forskrifterne på dette område. Der vil dog også være tilfælde, hvor tilsidesættelsen af offentligretlige forskrifter eller servitutter vil have karakter af en retlig mangel. Her tænkes f.eks. på de tilfælde hvor en ejendom er solgt som bolig, men ikke kan anvendes til dette formål pga. en servitut. Dette vil være en retlig mangel. Denne problemstilling er dog ikke relevant for denne fremstilling, da huseftersynsordningen har til formål at fritage sælger for mangelshæftelse for faktiske mangler og retlige mangler dermed er udelukket fra denne ordning.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Jf. Rosenmeier s. 80

<sup>20</sup> Jf. Munk-Hansen s. 254

Tilstedeværelsen af ulovlige bygningsindretninger vil ikke automatisk medføre mangelshæftelse for sælger. Den ulovlige bygningsindretning skal være en mangel, hvilket skal vurderes efter de ulovbestemte regler i det ovenstående afsnit om mangler. Netop vurderingen af hvorvidt et forhold er i strid med offentligretlige forskrifter eller servitutter vil blive behandlet i kapitel 4, afsnit 3

## 2.2. Garanti

Sælgers garantier for specifikke forhold ved boligen er i henhold til LFFE § 2 stk. 5 ikke omfattet af sælgerbeskyttelsen. En garanti kan fremkomme på flere måder, hvad enten der er tale om en udtrykkelig garanti, en stiltiende garanti. Fastslås det, at der foreligger en garanti, så hæfter sælger for denne uanset om sælger har handlet culpøst eller ej. Den sælger der er i god tro omkring de faktiske forhold, han har garanteret for, hæfter altså på lige fod med den sælger der måtte have givet urigtige oplysninger. Da sælger ved afgivelse af garanti er uden for lovens tilsigtede område, så vil denne hæfte for såvel erstatningsbeføjelser som forholdsmæssigt afslag, selvfølgelig forudsat, at betingelserne for at gøre disse gældende er opfyldt.<sup>21</sup>

Selve garantibegrebet er ikke autoritativt fastlagt, men støtter sig på det garantibegreb, der er fastslået gennem retspraksis. Som udgangspunkt kan en garanti ifølge denne praksis beskrives som et aftalevilkår mellem parterne, hvor den ene part garanterer ubetinget for aftalevilkårets indhold. Dette ses naturligvis ved den udtrykkelige garanti, hvor sælger garanterer for en bestemte egenskaber eller forhold ved en ejendom. Dette behøves ikke ske ved brugen af ordet garanti. ”Sælger indestår for”, og tilsikring er synonyme for ordet garanti og vil derfor udløse garantihæftelse på lige fod med ordet garanti. Den udtrykkelige garanti vil først og fremmest foreligge ved sælgers garanti for forhold, der fremgår af salgsaftalen. Denne garanti kan være givet på foranledning af køber omkring et specifikt forhold. Dette kan f.eks. ske ved at sælger garanterer for, at en bygning er lovligt opført.

Der kan dog opstå fortolkningsproblemer, når det skal fastslås, om et forhold har karakter af en garanti eller blot er en oplysning fra sælger til køber. Teoretisk har der været argumenteret for og imod antagelsen om, at blotte oplysninger kan have karakter af en garanti. Dette synspunkt anføres af Edlund, der fastslår at oplysninger fra sælger i aftaledokumenterne (salgsopstilling, købsaftale og skøde) normalt må betragtes som garantier.<sup>22</sup> Der er dog momenter i retspraksis, der peger på, at

---

<sup>21</sup> Jf. Munk-Hansen s. 330

<sup>22</sup> Jf. Edlund s. 19

domstolene er mere tilbageholdende med at utvetydigt at fastslå oplysninger som garantier. Hvorvidt der foreligger en garanti må i sidste ende afhænge af en konkret vurdering, der foretages på baggrund af indholdet af parternes aftale og deres forhandlinger omkring denne. Det er også denne vurdering, der i sidste ende vil kunne fastslå, om der foreligger en stiltiende garanti.<sup>23</sup>

Garantier kan også fremkomme fra andre end sælger. Her tænkes der særligt på sælgers repræsentant i form af ejendomsmægleren, der kan komme med udtalelser eller skriftlige oplysninger, der af køber kan opfattes som en garanti. I den slags tilfælde vil der være tilbøjelighed til at identificere sælger med ejendomsmægleren. Det er dog kun hvor der foreligger denne mulighed for identifikation, at oplysningerne vil have karakter af en garanti. De oplysninger der fremkommer i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten kan ikke siges at være en garanti. Dette begrundes med, at der bør være mulighed for en sælger for at fremkomme med visse oplysninger, uden at dette nødvendigvis fremstår som en garanti. Da det samtidig ikke er sælger eller dennes repræsentant, der fremkommer med oplysningerne men en tredjemand i form af en beskikket bygnings sagkyndig, så vil det være uhensigtsmæssigt at forpligte sælger på baggrund af disse oplysninger. Dette gælder uanset, at der i tilstandsrapporten er et sælgeroplysningsskema, hvor sælgers oplysninger om ejendommen fremgår af. Når dette ligeledes er undtaget fra garantidækning, så skyldes det, at det vil være uhensigtsmæssigt da nogle og ikke andre dele af tilstandsrapporten så ville fremstå som en garanti.<sup>24</sup>

### **2.3. Svig og grov uagtsomhed**

Det følger endvidere af LFFE § 2 stk. 5, at sælger hæfter for forhold, der følger af dennes svigagtige eller groft uagtsomme adfærd. Har sælger bevidst fortiet eller afgivet forkerte oplysninger eller har denne bevidst undladt at rette en købers vildfarelse omkring forhold ved ejendommen, så har sælger handlet svigagtigt. Den svigagtige sælger vil heller ikke kunne ansvarsfraskrive sig bestemte forhold i købsaftalen, som han ikke har oplyst køber om. Da sælgeren er bevidst om det svigagtige forhold, så vil en sådan ansvarsfraskrivelse blot blive anset som en del af det svigagtige forhold. Svigagtig adfærd skal naturligvis ikke beskyttes og bliver det derfor heller ikke af sælgerbeskyttelsen.<sup>25</sup>

På samme måde er grov uagtsomhed heller ikke omfattet af sælgerbeskyttelsen. Hvis en sælger ved sin sædvanlige brug eller vedligehold af boligen opdager eller formodes at have opdaget mangler, så

---

<sup>23</sup> Jf. Rosenmeier s. 259-260 & Betænkning 1276 s. 130

<sup>24</sup> Jf. Rosenmeier s. 265-266

<sup>25</sup> Jf. Munk-Hansen s. 131

skal sælger oplyse køber om disse. Det samme gælder, hvis sælgeren opdager forhold der på kortere eller længere sigt kan føre til mangler. På samme måde skal sælgeren oplyse om loyal om forhold, som køberen direkte eller ved sin adfærd har lagt vægt på. Vurderingen af om sælger har handlet groft uagtsomt er i retspraksis objektiviseret. I praksis foregår bedømmelsen ved, at en syns- og skønsmand pålægges at vurdere, hvorvidt et forhold har været egnet til at give en sælger mistanke om forholdet i den tid sælgeren har ejet ejendommen.<sup>26</sup> Denne objektiviserede bedømmelse må dog ske i kombination med en konkret vurdering.

Det følger direkte af LFFE § 2 stk. 5, at sælger kun hæfter for svigagtige eller groft uagtsomme forhold såfremt denne ellers opfylder kravene for at opnå sælgerbeskyttelse. Simpel uagtsomhed i form af f.eks. forglemmelse vil altså ikke være omfattet af. Grænsen mellem grov og simpel uagtsomhed må nødvendigvis bero på en konkret vurdering, men det påpeges i forarbejderne til den oprindelige forbrugerbeskyttelseslov, at der skal relativt meget til, før en uprofessionel sælger betegnes som svigagtig eller groft uagtsom.<sup>27</sup>

Såfremt det fastslås, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, så vil køber kunne gøre alle mangelsbeføjelser gældende forudsat, at de øvrige betingelser for dette er opfyldt. Omvendt set vil en køber være afskåret fra gøre mangelsbeføjelser af nogen art gældende, hvis det fastslås, at sælger blot har handlet simpelt uagtsomt.

#### **2.4. Opført med salg for øje**

Sælgerbeskyttelsen omfatter ikke boliger opført med salg for øje. Denne formulering dækker over erhvervsdrivende, der handler med en nyopført bygning. Dette omfatter bl.a. typehusfirmaer og andre byggevirksomheder samt håndværksfirmaer. Som alternativ til den manglende ejerskifteforsikringsdækning har sælgere af denne type pligt til at tegne en såkaldt byggeskadeforsikring.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Jf. Munk-Hansen s. 136

<sup>27</sup> Jf. Betænkning 1276 s. 212-213

<sup>28</sup> Jf. Munk-Hansen s. 415



## **2.5. Stikledninger**

Efter den seneste revision af huseftersynsordningen, der trådte i kraft i 2012, så fremgår det af LFFE § 2 stk. 6, at stikledninger ikke omfattes af sælgerbeskyttelsen. Dette betyder, at sælger hæfter for mangler ved f.eks. ejendommens kloakker, og at køber dermed kan gøre de relevante mangelsbeføjelser gældende over for sælger. Køber har dog mulighed for at gøre disse krav gældende over for ejerskifteforsikringen i særlige tilfælde. Hvis forholdet omkring ejendommens stikledninger har manifesteret sig på en sådan måde ved bygningen, at den byggesagkyndige burde have opdaget dette under bygningsgennemgangen, men denne ikke har påtalt forholdet i tilstandsrapporten, så hæfter ejerskifteforsikringen. Retspraksis på dette område vil blive gennemgået nærmere kapitel 3

## **3. Betingelser for sælgerbeskyttelsen**

For at opnå sælgerbeskyttelse skal sælger opfylde en række betingelser, der fremgår af LFFE § 2 stk. 2-4. For at sælger skal opnå beskyttelse, så skal denne indhente og fremlægge en godkendt tilstands- og elinstallationsrapport. Sælger skal derudover indhente et tilbud om ejerskifteforsikring og skriftligt forpligtige sig til at betale halvdelen af præmien for denne. Som en sidste betingelse, så skal sælger sikre sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af sælgerbeskyttelsen. Det nærmere indhold af disse betingelser vil blive gennemgået i de kommende afsnit.

### **3.1 Tilstandsrapporten**

Som tidligere beskrevet, så er det en betingelse for at sælger kan opnå fritagelse for mangelshæftelse, at denne får udarbejdet en tilstandsrapport, der beskriver evt. skader på boligen. Denne tilstandsrapport skal leve op til en række krav, der er reguleret af LFFE og bekendtgørelse nr. 1262 af 14/12/2012, bekendtgørelse om huseftersynsordningen (herefter HEBK). Disse er suppleret af Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, der fastlægger de praktiske rammer for bygningsgennemgangen og udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten indeholder en vejledende beskrivelse af huseftersynet og et resume af bygningsgennemgangen. Der angives

samtidig hvilke oplysninger den bygnings sagkyndige har haft til rådighed inden bygnings gennemgangen, bl.a. BBR-oplysninger og tidligere tilstandsrapporter. Der skal også vedhæftes en typeangivelse af boligtypen. Herefter følger en gennemgang af selve bygnings gennemgangen med en angivelse af de konstaterede skader og de karakterer disse skader har fået. Tilstandsrapporten afsluttes med et sælgeroplysningsskema, og et afsnit med bygningskonstruktioner til brug for ejerskifteforsikringen.

Et huseftersyn skal gennemføres af en beskikket bygnings sagkyndig for at være lovligt udført. Der findes i LFFE og huseftersynsbekendtgørelsen en række uddannelsesmæssige krav en bygnings sagkyndig skal opfylde for at blive beskikket<sup>29</sup>. Såfremt den bygnings sagkyndige lever op til disse krav, så kan huseftersynet foretages. Dette sker i form af en bygnings gennemgang, der skal frembringe de nødvendige oplysninger til tilstandsrapporten. Formålet med bygnings gennemgangen er ifølge HEBK § 13 at fastslå, i hvilket omfang boligens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i en tilsvarende bygning af samme alder. Formålet med bygnings gennemgangen er altså ikke at give en generel beskrivelse af boligen, men at påpege egentlige fysiske skader, eller forhold der på sigt vil kunne udvikle sig til en skade. For at lette købers sammenligningsgrundlag, så skal der ifølge HEBK § 16 vedlægges tilstandsrapporten en hustypebeskrivelse, der beskriver hvad der kan forventes af en bolig af samme alder og type.

Selve huseftersynet foregår ved en visuel gennemgang af boligen. Der må kun benyttes enkelte håndredskaber, og der må ikke i forbindelse med huseftersynet foretages destruktive indgreb jf. HEBK § 14. Der er også forhold, der ikke er en del af bygnings gennemgangen. Der er her tale om:

1. Bagatelagte forhold, der ikke har nævneværdig indflydelse på boligens værdi eller anvendelse.
2. Bygningsdele der ikke kunne efterses.
3. Bygningens funktionsforhold.
4. Bygningens lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.
5. Arkitektoniske og æstetiske forhold.
6. Påpegning af sædvanligt slid og ælde.
7. Indretninger uden for bygningen.
8. Løsøre i form af f.eks. hårde hvidevarer.

---

<sup>29</sup> Jf. HEBK kapitel 3

## 9. Bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsesstand<sup>30</sup>.

Af disse punkter er det væsentligt at bemærke, at der skelnes mellem bygningsdele, der er utilgængelige, og bygningsdele der er gjort utilgængelige. Dele af tagkonstruktioner er normalt ikke tilgængelige, men der kan være bygningsdele der normalt er adgang til, men som ikke er tilgængelige ved bygningsgennemgangen pga. enten faste eller midlertidige hindringer. Forekommer der bygningsdele, der er utilgængelige skal disse angives i tilstandsrapporten<sup>31</sup>.

Når bygningsgennemgangen er gennemført, skal den bygningsagkyndige udfylde resultatet i et skema. Dette skema er en systematisk gennemgang af de bygningsdele, som den bygningsagkyndige har inspiceret, og resultatet bliver angivet i skemaet via et karaktersystem, der vurderer skaderne alt efter hvor kritiske de er. Dette karaktersystem er tilrettelagt på følgende måde:

- **K0:** Kosmetiske skader
- **K1:** Mindre alvorlige skader
- **K2:** Alvorlige skader
- **K3:** Kritiske skader
- **UN:** Bør undersøges nærmere<sup>32</sup>

Afslutningsvis udfyldes et vigtigt punkt for selve bygningsgennemgangen. Der er her tale om det såkaldte sælgeroplysningsskema, som den bygningsagkyndige udfylder i samarbejde med sælger. Dette skema indeholder sælgers oplysninger om skader på boligen, eller andre forhold som kun kan opdages ved at bo i boligen. Der kan f.eks. være tale om skader, der kun viser sig under bestemte vejrforhold. Dette skema kan derfor være en kilde til vigtig information om boligen<sup>33</sup>. Som afslutning på tilstandsrapporten udfylder den bygningsagkyndige oplysninger om de anvendte materialer brugt ved boligens opførelse. Dette er til brug for udarbejdelse af en ejerskiftforsikring.

Såfremt en tilstandsrapport indeholder og overholder de ovennævnte punkter, så kan den danne grundlag for sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Den færdige tilstandsrapport skal være udarbejdet mindre end 6 måneder før den dato hvor køber modtager rapporten. Hvis salget af boligen

---

<sup>30</sup> Jf. HEBK § 15

<sup>31</sup> Jf. Munk-Hansen s. 419

<sup>32</sup> Jf. Håndbog for bygningsagkyndige s. 26-30

<sup>33</sup> Jf. Håndbog for bygningsagkyndige s. 63

strækker sig længere end 6 måneder, så kan tilstandsrapporten fornyes, hvilket er mindre omkostningsfuldt end udarbejdelse af en ny tilstandsrapport jf. LFFE § 4.

### **3.2. Elinstallationsrapporten**

Efter den seneste revision af huseftersynsordningen er der indført en elinstallationsrapport som supplement til den almindelige tilstandsrapport. Formålet med elinstallationsrapporten er at give køber et overblik over elinstallationernes funktionsdygtighed og lovlighed. Samtidig er elinstallationerne nu omfattet af ejerskifteforsikringen. Denne del af huseftersynsordningen reguleres af LFFE og bekendtgørelse nr. 19 af 16/01/2012, bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen (herefter ELBK). De praktiske rammer for gennemgangen af elinstallationerne og udarbejdelsen af elinstallationsrapporten reguleres af Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Elinstallationsrapporter må kun udarbejdes af autoriserede elinstallatører. Der er i bekendtgørelsen for elinstallationsrapporter fastlagt hvilke uddannelsesmæssige krav en elinstallatør skal opfylde for lovligt at kunne udarbejde elinstallationsrapporter. Ifølge ELBK § 8 så har den egentlige gennemgang af en bygnings elinstallationer til formål at fastslå, i hvilket omfang installationerne er funktionsdygtige og lovligt udførte i henhold til offentlige forskrifter. Gennemgangen skal samtidig fastslå, om en bygnings elinstallationer på kortere eller længere sigt kan medføre risiko for brand eller personskade. Som ved bygningsgennemgangen, så foregår eleftersynet ved en visuel gennemgang, hvor elinstallatøren ikke må foretage destruktive indgreb jf. ELBK § 8 stk. 2. Der er i forbindelse med eleftersynet også en række punkter der er undtaget fra dette:

1. Bagatelagte forhold der ikke har indflydelse på installationens værdi eller anvendelse.
2. Dele af installationen der ikke kunne efterses.
3. Installationer uden for selve bygningen.
4. Hårde hvidevarer.
5. Andre brugsgenstande, med undtagelse af indbyggede lamper.
6. Vurdering af om installationerne er tidssvarende<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Jf. Bek. om elinstallationsrapporter §9

ELBK § 13 fastslår, at der igen skal oplyses om, hvorvidt der er installationer der er gjort utilgængelige for eleftersynet.

Efter udførelse af eleftersynet udfyldes resultatet i et skema, der skal være godkendt af Sikkerhedsstyrelsen. Skemaet er opbygget med en række kontrolpunkter, hvor der er givet følgende svarmuligheder:

- **Ja** – Forholdet er lovligt
- **Nej** – Forholdet er ulovligt
- **UN** – Forholdet bør undersøges nærmere
- **IR** – Ikke relevant

Da formålet med eleftersynet er at fastslå hvorvidt bygningens elinstallationer er lovlige og funktionsdygtige, så er det naturligvis bedømmelsen **Nej** og **UN**, der er interessante i dette tilfælde. Svares der **Nej** i skemaet, så skal forholdet beskrives efter et karaktersystem, der er opbygget på samme måde som karaktersystemet i tilstandsrapporten.

Som det også gør sig gældende ved tilstandsrapporten, så er der i elinstallationsrapporten også et sælgeroplysningskema. Det centrale element i denne del, er at sælger skal oplyse hvorvidt boligens elinstallationer fungerer korrekt og er lovligt udført.<sup>35</sup>

Såfremt elinstallationsrapporten er udført efter de ovenstående krav, så kan den gøres gældende sammen med tilstandsrapporten. Den færdige elinstallationsrapport skal være udarbejdet 1 år inden den dato hvor køberen modtager den. Som det også gør sig gældende med tilstandsrapporten, så kan elinstallationsrapporten fornyes jf. LFFE § 4a.

### 3.3. Ejerskifteforsikringen

Det sidste krav som sælger skal opfylde for at være omfattet af sælgerbeskyttelsen, er at fremsende et tilbud på en ejerskifteforsikring til køber. De nærmere krav til denne ejerskifteforsikring er reguleret af LFFE § 5 og mindstedækningsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012, bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold om forbrugerbeskyttelse

---

<sup>35</sup>Jf. Håndbog for elinstallatører s. 60

ved erhvervelse af fast ejendom mv. Det fastslås i LFFE, at tilbuddet om ejerskifteforsikring minimum skal opfylde de krav, der herefter behandles.

Tilbuddet skal være skriftligt, og angive på hvilke vilkår køberen kan købe en ejerskifteforsikring, der minimum dækker i 5 år efter overtagelsesdagen, og hvis dækning kan forlænges til i alt 10 år. Ejerskifteforsikringen skal desuden som minimum dække skader ved en bygnings fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af boligen, eller som ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller fejlagtigt beskrevet heri. Skader opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse og overdragelsen til køber dækkes også. De samme dækningsregler anvendes også fsva. boligens elinstallationer og elinstallationsrapporten. Skulle der være forhold ved en bygnings fysiske forhold, der gør at den ikke kan forsikres, så skal det specificeres hvilke forhold der er tale om. LFFE § 5 henviser til, at ejerskifteforsikringen som minimum skal dække de forhold der er omtalt i mindstedækningsbekendtgørelsen. Mindstedækningsbekendtgørelsen uddyber de forhold der er nævnt ovenfor og tilføjer betingelser, som et tilbud om ejerskifteforsikring skal overholde. De forhold der omfattes af mindstedækningsbekendtgørelsen angives i et bilag til samme. Bekendtgørelsen fastsætter endvidere rammerne for selvriskoen ved ejerskifteforsikringen.

Sælgers fremsættelse af et tilbud om ejerskifteforsikring, der dækker det ovenstående, skal være et konkret tilbud til køber. Det står naturligvis køber frit for, om denne vil tegne en ejerskifteforsikring, sælgers ansvarsfritagelse afhænger blot af, at tilbuddet er afgivet korrekt. Derfor er sælger også omfattet af sælgerbeskyttelsen, hvis der er forhold ved den konkrete bygning, der gør at denne ikke kan forsikres<sup>36</sup>. Som det tidligere er beskrevet, så er sælger også forpligtiget til at betale halvdelen af præmien på ejerskifteforsikringen i minimum 5 år.

Hvis køber vælger at tegne en ejerskifteforsikring efter de ovenstående regler, og der efterfølgende viser sig en skade på boligen vil købers mulighed for søge dækning via ejerskifteforsikringen være reguleret af bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen. Dette bilag angiver ejerskifteforsikringens omfang, hvilke skadestyper der er omfattet, takster for evt. erstatning samt hvilke forhold der ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

---

<sup>36</sup> Jf. Munk-Hansen s. 424

### 3.3.1. Begrebet skader

Som det ses af det ovenstående, så er ejerskifteforsikringens dækningsområde fastlagt til kun at omfatte fysiske skader. Skadesbegrebet ses anvendt i såvel HEBK og mindstedækningsbekendtgørelsen, hvor den har følgende ordlyd:

*”Ved »skade« forstås 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.*

*Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.”<sup>37</sup>*

Denne beskrivelse af skadesbegrebet understreger en væsentlig forskel på dette og traditionelle mangelsbegreb. Hvor der med det traditionelle mangelsbegreb er tale om en juridisk vurdering, så er der med skadesbegrebet tale om en byggeteknisk vurdering. Dette medfører naturligt nok, at der vil være forhold, der kan karakteriseres som en skade uden af den grund at være en mangel, lige så vel som der er forhold, der ikke er en skade men dog stadigvæk en mangel. Hvis boligens badeværelse er opført uden fugtmembran, så vil dette være en byggeteknisk fejl, men hvis sælger har oplyst køber om dette, så er der ikke tale om en mangel<sup>38</sup>

Vurderingen af hvorvidt der er tale om en skade vanskeliggøres yderligere af, at der som en vigtig del af denne vurdering skal foretages på et sammenligningsgrundlag. En skade skal nemlig nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand<sup>39</sup>. Dette medfører en relativ vurdering af skader i boliger. Et forhold der i en nyopført bolig betegnes som en skade, kan i en bolig af væsentlig ældre dato blot være et tegn på de byggeteknikker, der blev brugt på daværende tidspunkt, og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen<sup>40</sup>. Det kan derfor være endog ganske kompliceret for en køber at vurdere, hvornår der kan være tale om en dækningsberettiget skade. Der angives i bilag 3 til

---

<sup>37</sup> Jf. Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra c

<sup>38</sup> Jf. Dansk Forsikringsret s. 689

<sup>39</sup> Jf. Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2

<sup>40</sup> Jf. Bet. 1520 s. 81

mindstedækningsbekendtgørelsen en række eksempler på dækningsberettigede og ikke-dækningsberettigede forhold, men disse eksempler afhænger igen af de konkrete forhold omkring bygningen og skaden i sig selv. Bilagets eksempler understreger dog klart den undtagelse, der også er nævnt ovenfor, nemlig at et forhold skal have manifesteret sig som en skade, og ikke blot som sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse. Et knirkende gulv er ganske irriterende, men det er ikke en dækningsberettiget skade af den grund<sup>41</sup>. På samme måde er de rent æstetiske og indretningsmæssige forhold ikke dækket, igen med undtagelse af, at det har medført en skade. Forhold som køber har kendskab til enten via tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er ikke dækket, da der pr. definition ikke er tale om en mangel, medmindre beskrivelsen i rapporterne er misvisende.

### **3.4. Information om retsvirkningerne af huseftersynsordningen**

Det angives som en sidste betingelse for at sælgeren kan opnå sælgerbeskyttelse, at denne skal oplyse køberen om retsvirkningerne af LFFE § 2 stk. 1. Sælgeren er dog fritaget for denne vejledningspligt, hvis der er grundlag for at antage, at køberen er bekendt med retsvirkningerne på anden måde f.eks. i form af repræsentation af advokat eller mægler. I praksis opstår der dog sjældent tvivl om dette spørgsmål, da stort set alle bolighandler, hvor huseftersynsordningen anvendes, sker gennem ejendomsmæglere, der anvender Dansk ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale. I denne fremgår vejledningen af aftalen som standard.<sup>42</sup>

## **4. Parternes loyalitetspligt**

Som det tidligere er fastslået, så foreligger der en mangel, når den overdragne ejendom ikke er som parternes aftale foreskriver. En væsentlig del af bedømmelsen af hvorvidt dette er tilfældet er parternes adfærd inden aftalen indgås. Dette kommer til udtryk som en almindelig loyalitetspligt mellem parterne. Denne ulovbestemte loyalitetspligt afhænger af aftaletypen, men den kan overordnet set siges at indeholde en pligt til iagttage den anden parts interesser og ikke handle i strid med disse. Parternes loyalitetspligt er med andre ord en pligt til at udvise en adfærd, der er passende og hæderlig under indgåelse af aftalen.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Jf. Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 3

<sup>42</sup> Jf. Munk-Hansen s. 417

<sup>43</sup> Jf. Munk-Hansen s. 127



Under behandlingen af parternes loyalitetspligt sondres der i retslitteraturen mellem sælgerens loyale oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt. Selvom denne sondring må anses som meningsfuld, da købers og sælgers loyalitetspligter naturligvis har forskelligt indhold og forskellige konsekvenser, hvis de tilsidesættes, så er der et naturligt samspil mellem disse. Hvis en sælger loyalt har oplyst en køber om et bestemt forhold, så kan denne oplysning medføre, at køberen er pligtig til at undersøge forholdet nærmere. Dette understreger samtidig, at det er en bedømmelse af en konkret handel og dermed en konkret adfærd der er tale om.<sup>44</sup>

Tilsidesætter parterne deres loyalitetspligt, så er der som nævnt forskellige konsekvenser for henholdsvis sælger og køber. Har sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt, så ifalder denne erstatningsansvar over for køberen, da sælger har misligholdt aftalen. Omvendt medfører købers tilsidesættelse af undersøgelsespligten, at denne er afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger.<sup>45</sup> Der vil i det nedenstående afsnit blive redegjort nærmere for indholdet af sælgers og købers pligter.

#### **4.1. Sælgers loyale oplysningspligt**

Sælgerens loyale oplysningspligt kan karakteriseres ved, at sælgeren har pligt til at oplyse køber om mangler som sælgeren kender eller burde have kendskab til. I betænkningen til den oprindelige udgave af LFFE beskrives sælgerens loyale oplysningspligt således: *”Sælgerens loyale oplysningspligt er et centralt begreb, som indebærer, at sælgeren skal oplyse køberen om alle ikke bagatelagte forhold, som han kender eller burde kende, og som han må regne med, at køberen vil lægge vægt på”*.<sup>46</sup> Bedømmelsen af hvorvidt sælgeren har overholdt sin loyale oplysningspligt er som tidligere nævnt forskellig fra handel til handel, men der overordnet set siges at foreligge en culpa-vurdering, der strækker sig fra simpel uagtsomhed til svigagtig adfærd. Dette er dog modificeret af LFFE § 2 stk. 5, der fastslår, at sælgeren kun hæfter for groft uagtsomme eller svigagtige forhold. Er handlen omfattet af huseftersynsordningen vil sælgeren altså ikke hæfte for simpel uagtsomhed i form af f.eks. forglemmelser.

Tilsidesættelse af sælgerens loyale oplysningspligt under huseftersynsordningen vil derfor oftest være et spørgsmål om, hvorvidt sælger har afgivet forkerte eller mangelfulde oplysninger til den

---

<sup>44</sup> Jf. Munk-Hansen s. 128

<sup>45</sup> Jf. Munk-Hansen s. 129

<sup>46</sup> Jf. Betænkning 1276 s. 129

bygningssagkyndige under udfyldelsen af det såkaldte sælgeroplysningsskema under udarbejdelsen af tilstandsrapporten.<sup>47</sup> Som det tidligere er fastslået, så er sælgeroplysningsskemaet den del af tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige stiller sælger en række spørgsmål, der skal opklare hvorvidt der forekommer skader eller lignende forhold, der kun kan opdages ved daglig brug af boligen. Sælgeroplysningsskemaet indeholder også spørgsmål omkring evt. selvbyg eller medbyg udført på ejendommen og disse vil også skulle besvares loyalt. Afgiver sælgeren forkerte eller mangelfulde oplysninger til den bygningssagkyndige, så må det i disse tilfælde ses som sælgers svigagtige eller groft uagtsomme adfærd og dermed ansvarspådragende. Kun i ganske særlige tilfælde vil forkerte eller mangelfulde oplysninger til den bygningssagkyndige kunne henføres som simpel uagtsomhed. Har sælger imidlertid ikke noget reelt kendskab til ejendom f.eks. fordi denne bliver solgt som dødsbo af en arving, der ikke har beboet ejendommen, så vil dette ikke medføre samme ansvar for forkerte eller mangelfulde oplysninger.<sup>48</sup>

LFFE's § 2 stk. 5 afgrænser sælgers loyale oplysningspligt til svig og grov uagtsomhed for de tilfælde, hvor sælger er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Deraf følger, at sælger hæfter allerede ved simpel uagtsomhed i de tilfælde der ikke er omfattet sælgerbeskyttelsen. Så selvom sælgeroplysningsskemaet indeholder spørgsmål, der ikke angår ejendommens bygninger, så vil en simpelt uagtsom sælger være ansvarlig for de oplysninger, der er afgivet her.<sup>49</sup> Samlet set kan der derfor siges følgende om sælgerens loyale oplysningspligt under huseftersynsordningen. Tilsidesætter sælgeren sin loyale oplysningspligt omkring forhold, der er omfattet af sælgerbeskyttelsen, så vil denne kun være ansvarlig, hvis der er tale om svig eller grov uagtsomhed. Er der ikke tale om svig eller grov uagtsomhed, så er køberen afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger. Har sælger derimod handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, så vil køberen kunne gøre alle misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger såfremt de øvrige betingelser for at anvende disse er opfyldt.

#### **4.2. Køberens undersøgelsespligt.**

Som modsætning til sælgerens loyale oplysningspligt står køberens undersøgelsespligt. Det antages normalt, at køberen har en vis pligt til at være påpasselig og se sig for, en pligt der også benævnes

---

<sup>47</sup> Jf. Rosenmeier s. 274

<sup>48</sup> Jf. Rosenmeier s. 275

<sup>49</sup> Jf. Munk-Hansen s.145

caveat emptor. Hvorvidt denne pligt også eksisterer i handel med fast ejendom er der dog en del uenighed om i retsteorien. Rosenmeier antager, at køberen har en vis pligt til at undersøge ejendommen inden købet.<sup>50</sup> Denne antagelse deles imidlertid ikke af en række andre forfattere.<sup>51</sup> Det anføres på samme måde i betænkningen til den oprindelige udgave af LFFE: ” *En køber har ikke pligt til af egen drift at undersøge salgsgenstanden før købet* ”<sup>52</sup>

Munk-Hansen anfører, at køberens undersøgelsespligt må bedømmes ud fra den konkrete handel. Da køberen er den nærmeste til at kende de behov og krav denne måtte have til en bolig, så ifalder køberen også en pligt til at undersøge om disse behov og krav kan opfyldes af den konkrete bolig.<sup>53</sup> En sådan undersøgelse vil da også sædvanligvis ske i langt de fleste bolighandler omfattet af huseftersynsordningen. Man kan næppe forestille sig mange tilfælde, hvor en køber der ønsker at købe en bolig ikke besigtiger denne inden handlen gennemføres. Dette rejser så spørgsmål om hvor vidtgående en sådan besigtigelse skal være for at køber har iagttaget sin undersøgelsespligt. Munk-Hansen anfører, at fast ejendom er en særdeles kompliceret genstand, som det ikke er muligt for den usagkyndige køber at undersøge til bunds. Dette medfører, at det er køberens pligt at iagttage åbenlyse forhold, men at der ikke er særligt strenge krav til hvor komplicerede forhold køberen skal opdage.<sup>54</sup> Denne holdning fremføres også i betænkningen til den oprindelige LFFE: ” *at der i almindelighed ikke stilles så strenge krav til en købers evne til at opdage mangler ved undersøgelse af en fast ejendom* ” ... ” *Baggrunden for dette mindre strenge krav er, at køberen i langt de fleste tilfælde savner de faglige forudsætninger for at kunne vurdere ejendommens kvalitet i detaljer.* ” ... ” *Køberen vil dog ikke efterfølgende kunne påberåbe sig en helt iøjnespringende fejl ved et hus, hvis køberen har set huset inden købet uden at påtale fejlen.* ”<sup>55</sup>

På samme måde anfører Rosenmeier, at køberens undersøgelsespligt under huseftersynsordningen er ganske begrænset, da køberen må kunne antage, at den bygnings-sagkyndige har undersøgt ejendommen på betryggende vis. Køberens undersøgelsespligt vil derfor være begrænset til netop dennes konkrete behov og krav samt til forhold der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.<sup>56</sup> Dette må antages at omfatte de egentlige undtagelser til huseftersynsordningen, men også visse forhold

---

<sup>50</sup> Jf. Rosenmeier s. 325

<sup>51</sup> Jf. Munk-Hansen s. 155

<sup>52</sup> Jf. Betænkning 1276 s. 172

<sup>53</sup> Jf. Munk-Hansen s. 155

<sup>54</sup> Jf. Munk-Hansen s. 160

<sup>55</sup> Jf. Betænkning 1276 s. 172-173

<sup>56</sup> Jf. Rosenmeier s. 326-327

påpeget i tilstandsrapporten. Her menes bygningsdele der er gjort utilgængelige for den bygningsagkyndige samt forhold der har fået karakteren UN i tilstandsrapporten.

## **5. Køberens misligholdelsesbeføjelser**

Konstateres det, at en bolig er behæftet med en mangel, så har køber en række misligholdelsesbeføjelser, som denne kan gøre brug af. Der er her tale om ophævelse af købet, erstatning og forholdsmæssigt afslag i købesummen. I dette afsnit vil indholdet af disse misligholdelsesbeføjelser samt betingelserne for deres anvendelse blive behandlet.

### **5.1. Ophævelse**

Købers adgang til at ophæve købet forudsætter, at der foreligger en væsentlig mangel ved ejendommen. I vurderingen af hvorvidt en mangel er væsentlig indgår en række elementer, herunder omkostningerne til udbedring af manglen samt ejendommens brugbarhed. Her tænkes på såvel generel brugbarhed, men også brugbarhed for den konkrete køber der måtte have udtrykt ønske om en specifik anvendelse af ejendommen.<sup>57</sup> Køberens adgang til at anvende hævebeføjelsen er dog indskrænket, hvis ejendommen er solgt under huseftersynsordningen. Under huseftersynsordningen kan køber kun gøre hævebeføjelsen gældende, hvis der er tale om mangler, der ikke er fysiske bygningsmangler eller mangler omfattet af de tidligere omtalte undtagelser i LFFE § 2 stk. 5<sup>58</sup>

Har køber imidlertid tegnet en udvidet forsikringsdækning, der dækker et af de omtalte undtagelsesforhold, så vil køber ifølge Rosenmeier være afskåret fra at gøre hævebeføjelse gældende for dette forhold.<sup>59</sup> Dette påpeges dog af Munk-Hansen som værende en sandhed med modifikationer. Det er åbenlyst, at i de tilfælde hvor skaden anmeldes til forsikringsselskabet og dette udbedrer skaden, så er grundlaget for at ophæve købet forsvundet. I visse tilfælde vil en udbedring af skaderne dog ikke være praktisk mulig eller være forbundet med store gener for køber. Der kan ligeledes forekomme tilfælde, hvor udbedringsomkostningerne overstiger ejerskifteforsikringens maksimaldækning. Antages det, at køber er afskåret fra at hæve købet pga. en udvidet dækning, så

---

<sup>57</sup> Jf. Munk-Hansen s. 320

<sup>58</sup> Jf. Rosenmeier s. 249 & Munk-Hansen s. 322

<sup>59</sup> Jf. Rosenmeier s. 249

vil denne være stillet ringere end den køber, der ikke har tegnet en forsikring. Dette anser Munk-Hansen som værende et yderst tvivlsomt standpunkt.<sup>60</sup>

Den almindelige obligationsretlige regel om, at køberen skal gøre specifik reklamation og dermed tilkendegive, at denne ønsker at gøre brug af hævebeføjelsen er også gældende i aftaler om fast ejendom. Der indrømmes dog køber mulighed for at foretage yderligere undersøgelser af en mulig mangel, da en ophævelse uden grund omvendt vil være en væsentlig misligholdelse fra købers side. Dette afhænger dog af, at køber ved sin uspecifikke reklamation forbeholder sig ret til at benytte enhver misligholdelsesbeføjelse.<sup>61</sup> Der eksisterer ikke en lovbestemt reklamationsfrist for køber. Det antages dog, at køber skal reklamere uden ugrundet ophold, når denne har eller burde have indset, at en mangel kan berettige til ophævelse af handlen. Hvornår dette tidspunkt indtræder må bero på en vurdering af såvel manglen som de øvrige forhold ved handlen, men det antages dog, at købers adgang til at hæve mindskes jo længere tid der går efter handlens afslutning og manglens konstatering. Dette skyldes et hensyn til sælger, da denne efter f.eks. efter en længere årrække vil have indrettet sig efter, at handlen for længst var afsluttet. Ophævelse efter en så lang periode vil også medføre en række andre vanskeligheder, da der vil skulle ske fradrag og vederlag for en række forhold, herunder købers eventuelle forringelse/forbedring af ejendommen samt vederlag for dennes brug af ejendommen i perioden inden ophævelse.<sup>62</sup>

Samlet set benyttes hævebeføjelsen dog sjældent af køber i bolighandler, da denne som oftest har købt boligen ud fra et ønske om at bo i netop denne bolig, og denne vil derfor oftest søge økonomisk kompensation i form af enten erstatning eller forholdsmæssigt afslag.<sup>63</sup>

## 5.2. Erstatning

Køber har mulighed for at kræve erstatning for faktiske mangler, såfremt denne kan påvise et ansvarsgrundlag, et økonomisk tab samt kausalitet og adækvans. Ansvarsgrundlaget i misligholdte aftaler er culpa. Med undtagelse af forhold angående sælgers selvbyggeri, så angår culpabedømmelsen i handler med fast ejendom næsten udelukkende sælgers informationer i forbindelse med handlens indgåelse. Bedømmelsen angår hermed hvorvidt sælger culpøst har afgivet

---

<sup>60</sup> Jf. Munk-Hansen s. 323

<sup>61</sup> Jf. Munk-Hansen s. 324

<sup>62</sup> Jf. Munk-Hansen s. 324 & Rosenmeier s. 254

<sup>63</sup> Jf. Munk-Hansen s. 322

forkerte oplysninger eller helt har undladt at afgive relevante oplysninger. Sælger har altså handlet culpøst, hvis denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.<sup>64</sup> Indholdet af sælgers loyale oplysningspligt behandles endvidere i kapitel 2, afsnit 2.4 og afsnit 4, hvorfor dette ikke skal gøres til genstand for yderligere behandling her. Køber kan endvidere søge erstatning, hvis sælger har afgivet en garanti om et bestemt forhold. Garantibegrebet er ligeledes behandlet andetsteds i kapitel 2, afsnit 2.3 og vil ikke være genstand for behandling her.

Køber skal godtgøre, at denne har lidt et tab, førend der kan tilkendes en eventuel erstatning. Det tilfalder køber at løfte bevisbyrden for dette, hvilket almindeligvis sker ved indenretlig syns- og skønsforretning.<sup>65</sup> Kan køberen løfte denne bevisbyrde, så kan denne søge sig erstattet efter hvad der normalt betegnes som den positive opfyldelsesinteresse. Den positive opfyldelsesinteresse indebærer, at køberen stilles økonomisk som om ejendommen ikke var behæftet med den pågældende mangel. Erstatning til positiv opfyldelsesinteresse vil derfor udmåles efter manglens udbedringsomkostninger. Medfører denne ubedring en egentlig forbedring ved ejendommen, f.eks. i form af forlænget levetid, så vil der blive foretaget et fradrag i erstatningen for disse forbedringer.<sup>66</sup> En erstatningsudmåling vil dog ofte indeholde skønsmæssige elementer, hvilket naturligvis afhænger af forholdene i den enkelte sag. Undertiden kan der dog opstå tilfælde, hvor opfyldelse til den positive opfyldelsesinteresse ikke kan lade sig gøre i praksis. Her tænkes særligt på tilfælde, hvor ubedring ikke er muligt. I disse tilfælde vil erstatningen blive udmålt som en erstatning til forringet handelsværdi af boligen.<sup>67</sup> Er betingelserne for at søge erstatning ikke opfyldt vil det ofte være relevant for køber at søge forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvilket vil blive behandlet nedenfor.

### **5.3 Forholdsmæssigt afslag i købesummen**

Forholdsmæssigt afslag i købesummen, eller blot afslag, er den misligholdelsesbeføjelse der oftest indgår i tvister angående mangler ved fast ejendom. Forholdsmæssigt afslag er et udtryk for, at ydelsens værdi med mangler er lavere end ydelsens kontraktmæssige, eller mangelfrie, værdi. Resultatet af dette bør derfor være, at den kontraktmæssige modydelse (vederlaget) skal nedsættes til et niveau svarende til den reelle handelsværdi. Afslagets størrelse vil derfor teoretisk være forskellen

---

<sup>64</sup> Jf. Munk-Hansen s. 325-326

<sup>65</sup> Jf. Munk-Hansen s. 340

<sup>66</sup> Jf. Rosenmeier s. 244-245

<sup>67</sup> Jf. Munk-Hansen s. 340

på handelsværdien med og uden den pågældende mangel.<sup>68</sup> Under huseftersynsordningen kan køber kun gøre afslag gældende, hvis der er tale om mangler, der ikke er fysiske bygningsmangler eller mangler omfattet af de tidligere omtalte undtagelser i LFFE

I modsætning til erstatningsbeføjelsen, så lægger der intet ansvarsgrundlag til grund for afslagsbeføjelsen. Køber vil altså kunne gøre afslagsbeføjelsen gældende, selvom sælger ikke har handlet culpøst. Køber kan dog kun gøre afslagsbeføjelsen gældende, hvis der er tale om en betydelig mangel. En betydelig mangel vil i dette tilfælde være mere betydelig end den bagatelgrænse, der gælder for erstatningsbeføjelsen, men dog ikke så høj, at den kan sammenlignes med de væsentlighedsgrunde, der kan begrunde ophævelse. Bedømmelsen af hvorvidt en mangel er betydelig afhænger af en såvel kvalitativ som kvantitativ vurdering. Den kvalitative vurdering angår selve manglen og dennes beskaffenhed i form af f.eks. mangler ved enkelte bygningsdele. Den kvantitative vurdering angår størrelsen af selve værdiforringelsen f.eks. ved belysning af dennes absolutte størrelse eller størrelse i forhold til købesummen eller i sidste ende størrelsen af de eventuelle udbedringsomkostninger.<sup>69</sup>

Som det er nævnt, så er det forholdsmæssige afslag i teorien forskellen mellem ejendommens værdi med og uden mangler. Beregningsgrundlaget for dette er den kontantregulerede købesum på det tidspunkt hvor handlen blev indgået. Eventuelle fald eller stigninger i værdi over tid vil altså være uden betydning for denne beregning.<sup>70</sup> Når det nævnes at forholdet mellem ejendommens værdi med og uden mangler er det teoretiske udgangspunkt, så skyldes dette, at der i vurderingen indgår en række andre forhold. Herunder kan nævnes, at domstolene i vid udstrækning udmåler afslaget skønsmæssigt, hvilket i sig selv er i strid med det teoretiske grundlag. Desuden udmåler domstolene ligeledes i høj grad afslaget på baggrund af udbedringsafgiften, men på en sådan måde, at der er tale om udbedringsudgiften på handelstidspunktet. Hvis udbedringsudgiften lægges til grund for afslaget, så vil der samtidig skulle foretages fradrag for de forbedringer en udbedring vil medføre. Dette fradrag udmåles også skønsmæssigt.<sup>71</sup> Dernæst er der også anført, at selve prisfastsættelsen af ejendommen er forbundet med en vis usikkerhed, der i sig selv gør vurderingen besværlig. Det anses dog for muligt

---

<sup>68</sup> Jf. Munk-Hansen s. 346-347

<sup>69</sup> Jf. Munk-Hansen s. 347 & Rosenmeier s. 301

<sup>70</sup> Jf. Munk-Hansen s. 349

<sup>71</sup> Jf. Munk-Hansen s 351

for en professionel i markedet at vurdere, hvorvidt en given mangel vil medføre en forringelse af handelsværdien.<sup>72</sup>

Som det ses af det ovenstående, så er afslagsbeføjelsen en vanskelig størrelse at fastlægge, da den indeholder en række skønsmæssige vurderinger. Dette kompliceres yderligere af, at domstolene inden for de seneste år har tilkendt forholdsmæssigt afslag på baggrund af et kriterium kendt som parternes hypotetiske vilje. Dette kriterie og dets udvikling vil blive behandlet i kapitel 4.

## *Kapitel 3*

### Tvivlstilfælde i huseftersynsordningens rækkevidde

#### **1. Ulovlige bygningsindretninger**

Som det tidligere er beskrevet, så omfatter undtagelsen til sælgerbeskyttelsen i LFFE § 2 stk. 5 ulovlige bygningsindretninger. I praksis omfatter dette bygningslovgivningen og regler udstedt i medfør af denne. Dette vil oftest være en række forskrifter af forskellig karakter. Indførelsen af denne undtagelse til sælgerbeskyttelsen gav ved LFFE's vedtagelse anledning til kritik. Det blev påpeget, at langt de fleste fysiske mangler ved bygninger var i strid med en offentligretlig forskrift, hvilket ville underminere huseftersynsordningen, da sælger ikke ville være omfattet af sælgerbeskyttelsen og køber ikke dækket af en ejerskifteforsikring.<sup>73</sup> Den manglende præcisering af omfanget af ulovlige bygningsindretninger kunne på denne måde give anledning til afgrænsningsspørgsmål om undtagelsens rækkevidde.

Dette spørgsmål tager Højesteret stilling til i **U.2002.828H**. Sagen omhandler en køber K, der i forbindelse med køb af en ejendom modtog tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring fra sælger S, men som ikke valgte at tegne denne. S oplyste inden overtagelsen, at denne selv havde udgravet størstedelen af kælderen og indrettet denne med badeværelse og værelser. K ønskede at udgrave den resterende del af boligens kælder, men da K påbegyndte dette, trængte der vand ind i kælderen. Dette skyldtes, at kælderen gulv var udført i strid med et bygningsreglement og manglede en række komponenter, der skulle forhindre vandindtrængning. I sin bedømmelse fandt Højesteret, at forholdet omkring de manglende komponenter i kældergulvet måtte anses som en mangel. S havde

---

<sup>72</sup> Jf. Munk-Hansen s. 354

<sup>73</sup> Jf. Munk-Hansen s. 254



opfyldt betingelserne for at opnå sælgerbeskyttelse, og K kunne derfor kun gøre krav gældende, hvis S havde optrådt groft uagtsomt eller forholdet var omfattet af en af undtagelserne til sælgerbeskyttelsen. Højesteret fandt ikke tilstrækkeligt grundlag til at anse forholdet som værende groft uagtsomt, og Højesteret tog herefter stilling til, om forholdet kunne omfattes af begrebet ulovlige bygningsindretninger. Det fandtes ubestridt, at forholdet var udført i strid med Bygningsreglement 77. Dette fandt Højesteret imidlertid ikke var nok til at anse forholdet som en ulovlig bygningsindretning i undtagelsesbestemmelsens forstand. Som begrundelse for dette anførte Højesteret, at et af formålene med indførslen af huseftersynsordningen var, at køber kun undtagelsesvis skulle kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælger. Højesteret citerer endvidere fra Folketingets behandling af huseftersynsordningen, hvor et spørgsmål angående omfanget af begrebet ulovlige bygningsindretninger.

Hertil lyder Justitsministerens besvarelse bl.a.: ”*Baggrunden for den pågældende bestemmelse er således, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for mangelhæftelsen med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod.*”<sup>74</sup> Dette citat sammenholder Højesteret med de daværende standardvilkår for ejerskifteforsikring. Disse standardvilkår fastslog, at et forhold af denne type ville være en dækningsberettiget skade. Da K dermed ville have haft mulighed for at opnå forsikringsdækning, så afskæres denne fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for S. S blev dermed frifundet.

Højesteret anlægger altså her en fortolkning af bestemmelsen, der går på, at hvis forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, så er det ikke et spørgsmål om hvorvidt forholdet er en ulovlig bygningsindretning, men hvis der *ikke* er forsikringsdækning, så er forholdet en ulovlig bygningsindretning. Køberen vil altså kunne rette sit krav mod enten ejerskifteforsikringen eller sælgeren, såfremt de øvrige betingelser for dette er opfyldt. Denne løsningsmodel har sat sit præg på en række efterfølgende domme, herunder **U.2005.1108Ø**

**U.2005.1108Ø** omhandler et dødsbo S, der solgtes til køber K under huseftersynsordningen og med en omfattende ansvarsfraskrivelse. Det viste sig efter handlens afslutning, at bygningen var opført uden den nødvendige kommunale bygningsattest. Kommunen meddelte herefter, at bygningen ikke var egnet til bolig og skulle nedrives. K nedlagde herefter påstand om ophævelse af handlen. Den

---

<sup>74</sup> Jf. U.2002.828H

ansvarsfraskrivelse S havde indsat fandt landsretten ikke omfattede ulovlige bygningsindretninger og dermed ikke fritog S for ansvar. Landsretten henviste herefter i sin begrundelse til den tidligere formulerede begrundelse og fastslog, at sælger som udgangspunkt ikke skal fritages for mangelhæftelse for forhold, der normalt ikke belyses i en tilstandsrapport og som køber ikke kan forsikre sig imod. Da der i dette tilfælde var tale om en mangel af så omfattende karakter, så var K berettiget i at hæve handlen.

Denne dom tjener som eksempel på et tilfælde, hvor der netop er tale om en ulovlig bygningsindretning. Et forhold som det omtalte er ikke en del af bygningsgennemgangen og belyses derfor ikke i en tilstandsrapport. Det kan også dårligt omfattes af skadesbegrebet eller anden del af ordlyden i mindstedækningsbekendtgørelsen. Følges den i **U.2002.828H** fremlagte løsningsmodel, så kan der ikke fremkomme anden afgørelse end den i dommen afsagte. Løsningsmodellen ses også anvendt i **U.2008.2284V**

**U.2008.2284V** omhandler en ejendom solgt til køber K under huseftersynsordningen. Efter handlens afslutning erfarer K, at en del af boligen, der anvendtes som stue og kontor, var en tilbygning der ikke opfyldte bygningsreglementet med hensyn til bl.a. isolering af gulve og manglende radiator på 1. sal. K nedlagde herefter påstand om erstatning for udgifterne til udbedring af de ulovlige forhold. Landsretten fandt, at de omtalte forhold ved tilbygningen var retligt relevante mangler. Da boligen var solgt under huseftersynsordningen, så kunne K kun gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, såfremt S havde givet garanti, handlet svigagtigt eller groft uagtsomt eller såfremt undtagelsesbestemmelsen omkring ulovlige bygningsindretninger er opfyldt. Landsretten fandt ikke, at S havde afgivet garanti eller handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, hvorfor det var et spørgsmål om hvorvidt manglerne var ulovlige bygningsindretninger. Her fandt landsretten, at det var ubestridt, at manglerne ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Da der samtidig var tale om retligt relevante mangler, der strider mod bygningsreglementet, så var K ikke afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. S havde som nævnt ikke handlet ansvarspådragende, så K var henvist til forholdsmæssigt afslag. Landsretten fandt dog, at de øvrige betingelser for at tilkende dette ikke var opfyldt, hvorfor S blev frikendt for K's påstand om betaling af forholdsmæssigt afslag.

Landsretten fremhæver her sammenhængen mellem forsikringsdækningen og spørgsmålet omkring ulovlige bygningsindretninger, hvilket er i tråd med den tidligere fremsatte løsningsmodel. Det forhold, at der ikke kan idømmes forholdsmæssigt afslag skyldes fraværet af de øvrige betingelser for at tilkende dette ikke var opfyldt, og ikke selve løsningsmodellen.

Afslutningsvis kan nævnes **U.2006.1003V**, der tager stilling til betydningen af en udvidet forsikringsdækning. Dommen omhandler en køber K, der købte en bolig af sælger S. Efter handlens afslutning viste det sig, at boligens elinstallationer var ulovligt udført. Boligen var solgt under huseftersynsordningen, og K havde haft mulighed for at tegne en udvidet dækning, mod en merpræmie, der netop dækkede ulovlige elinstallationer. Landsretten anfører, at det er ubestridt at elinstallationerne er ulovlige og dermed i strid med offentligretlige forskrifter. Det forsikringstilbud S havde fremlagt opfyldte mindstekravene for at opnå sælgerbeskyttelse. Af forsikringsbetingelserne for den tilbudte forsikring fremgik det klart, at forsikringen ikke dækkede ulovlige bygningsindretninger. Da K derfor ikke ville kunne forsikre sig imod de omtalte forhold, så var K ikke afskåret fra at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for S. At der eksisterede en mulighed for at tegne en tillægsforsikring, der netop omfattede sådanne forhold kunne efter landsrettens opfattelse ikke ændre på dette resultat. Landsretten tilkendte herefter K forholdsmæssigt afslag.

Landsretten fastslår altså her, at den vurdering der skal foretages af hvorvidt køber kan opnå forsikringsdækning skal ske med den standarddækning, der følger af den gældende mindstedækningsbekendtgørelse og ikke med eventuelle tillægsforsikringer til denne. Dette må anses som ganske fornuftigt, da sælgerens ansvar ellers ville afhænge af kvaliteten af det forsikringstilbud denne kan indhente, hvilket ikke kan sige at være gennemskueligt for hverken køber eller sælger.<sup>75</sup>

Som afsluttende bemærkning til såvel denne dom som dette afsnit, så skal det anføres, at der ved den senestes revision af huseftersynsordningen er indført, at køber ikke kan påberåbe sig, at et forhold er en ulovlig bygningsindretning, hvis dette drejer sig om bygningens el- eller vvs-installationer. Disse forhold vil i dag være dækket af ejerskifteforsikringen. Da en stor del af retssagerne angående ulovlige bygningsindretninger netop angik disse forhold, så forventes det, at antallet af sager angående ulovlige bygningsindretninger vil være ganske begrænset.<sup>76</sup>

## **2. Stikledninger**

Ved den seneste revision af huseftersynsordningen blev der gennemført en præcisering af ordningens dækning af forhold vedrørende ejendommens stikledninger. Af LFFE § 2 stk. 6 fremgår det nu, at

---

<sup>75</sup> Jf. Munk-Hansen s. 259

<sup>76</sup> Jf. Munk-Hansen ret. s. 17

køberen kan påberåbe sig forhold ved bygningens stikledninger, medmindre disse forhold har manifesteret sig i fejl ved bygningen som den bygningsagkyndige burde have omtalt. I dette afsnit behandles en række af de domme på området, der har været medvirkende til at denne præcisering har måttet indføres.

I **U.2004.2556Ø** behandles et søgsmål angående en ejendom købt af K i år 2000. Ejendommen blev solgt under huseftersynsordningen af S. Efter indflytning konstaterede K, at der trængte vand ind i kælderen og reklamerede kort efter over dette. En syns- og skønsforretning konstaterede, at vandindtrængningen skyldtes et defekt drænrør under boligen. Dette drænrør fungerede endvidere som afløb for boligens vaskemaskine. Landsretten fastslog i sin afgørelse, at det omhandlede drænrør, der var et privat vandløb, ikke var omfattet af den faste ejendoms bygninger og derfor ikke omfattet af sælgerbeskyttelsen. Landsretten fandt herefter, at betingelserne for tilkendelse af forholdsmæssigt afslag i købssummen var tilstede og tilkendte K afslag.

Referatet indeholder ingen gengivelser af parternes procedure eller landsrettens bedømmelse af drænrørets tilhørsforhold til bygningerne, hvorfor der vanskeligt kan udledes noget generelt omkring dette på tidspunktet for dommens afsigelse. Den efterfølgende **U.2005.2628Ø** fik da også det modsatte udfald.

**U.2005.2628Ø** omhandler en ejendom solgt under huseftersynsordningen af LE og LS. Køberne CK og KT konstaterede kort efter indflytningen, at der var problemer med tilstopning af husets toilet. Dette blev efter syn- og skøn vurderet til at skyldes fejl ved de kloakanlæg, som toilettet var tilsluttet. Landsretten udtalte herefter, at under disse omstændigheder, er skaden ved kloakanlægget omfattet af sælgerbeskyttelsen. Herefter blev sælgerne frifundet.

Landsrettens resultat i denne sag er som nævnt det modsatte af den foregående behandlede. Dette må nødvendigvis skyldes, at skaden ved kloakanlægget har vist sig i husets toilet, der nødvendigvis må ses som en del af bygningen. Dette kan ses som et argument for, at hvis der opstår synlige følgeskader i ejendommens bygninger, så omfattes forholdet af sælgerbeskyttelsen. Denne tankegang lægges også til grund i **U.2006.1005V**.

**U.2006.1005V** omhandler et ældre hus solgt under huseftersynsordningen af S. Køber K opdagede kort tid efter overtagelsen af huset, at spildevand fra brusekabine og bryggers blev ledt ud på jorden 3-4 meter fra huset. K nedlagde herefter påstand om erstatning fra S, da der ifølge K var tale om en ulovlig bygningsindretning, der er undtaget fra sælgerbeskyttelsen. Dette fandt landsretten imidlertid

ikke bevist, og lagde herefter vægt på, at bygningens afløbsvand ikke ledes væk fra ejendommen, men kommer op i haven og i bryggerset i frostvej. På baggrund af dette fandt landsretten, at manglen havde så nær en tilknytning til bygningens fysiske tilstand, at den var omfattet af sælgerbeskyttelsen. Herefter frifandt landsretten S for erstatningsansvar.

Landsretten lægger her igen vægt på, at manglen har manifesteret sig i ejendommens bygninger, hvilket gør det til et forhold omfattet af sælgerbeskyttelsen. I to efterfølgende domme lægges der imidlertid vægt på forholdenes tilknytning til huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækning, hvilket medførte, at der igen var tale om forhold som sælger muligvis hæftede for.

I **FED2009.27V** behandles en sag anlagt af køber K mod ejerskifteforsikringsselskabet Dansk Boligforsikring. Efter K's overtagelse af ejendommen opstod der en række fugtskader, der skyldtes et defekt omfangsdræn. Ejerskifteforsikringsselskabet nægtede at dække skaderne, hvorefter K anlagde sag. Landsretten lagde til grund for sin afgørelse, at den daværende bekendtgørelse om huseftersynsordningens § 11 nr. 7 fastslog, at indretninger uden for bygningen, herunder vandstik, ikke er omfattet af bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten. Det suppleredes endvidere af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, der fastslog, at forhold undtaget fra bygningsgennemgangen og forhold uden for bygningerne ikke er omfattet af forsikringsdækningen. På baggrund af dette fandt landsretten, at det defekte omfangsdræn og eventuelle opståede skader ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt. Ejerskifteforsikringsselskabet frifandt her.

Landsretten lægger i denne sag vægt på, at forholdet ikke har været omfattet af hverken bygningsgennemgangen eller ejerskifteforsikringens dækning. Hvorvidt de øvrige betingelser for at pålægge sælger dette ansvar var tilstede behandles ikke i sagen, da dette søgsmål angår køber og ejerskifteforsikringsselskabet. En lignende argumentation findes i den efterfølgende **U.2009.1636V**, hvor sælger blev pålagt ansvar for den omhandlede mangel.

**U.2009.1636V** omhandler en køber K, der købte en ejendom solgt under huseftersynsordningen af sælger S. I handlens dokumenter var det anført, at ejendommen var forsynet med vand fra eget vandværk. S fralagde sig ethvert ansvar for den fremtidige kvalitet af vandet, og fremlagde en kopi af en prøvningsrapport for køber. Af denne rapport fremgik det, at vandet havde en svag metallisk lugt og svag gul farve. Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede K, at vandets kvalitet var markant dårligere end forventet, og fik der herefter udført en række kvalitetsprøvnings og forbedringer af brønden. Det påvist her, at vandets indhold af jern og mangan oversteg de tilladte grænseværdier. K anlagde herefter sag mod S med påstand om erstatning. Landsretten tiltrådte

byrettens anførelse af, at de forhøjede grænseværdier og vandets udseende og smag udgjorde en mangel. Denne mangel fandtes ikke at være omfattet af sælgerbeskyttelsen, da vandboringen ikke er en del af ejendommens bygninger, og vandinstallationer ikke er omfattet af bygningsgennemgangen. Landsretten fandt herefter, at S var erstatningsansvarlig da denne havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. S havde nemlig undladt at oplyse, at denne filtrerede drikkevand gennem kaffemaskinen for fjerne en metallisk bismag. Denne manglende oplysning til køberne fandtes så væsentlig, at S blev pålagt at erstatte K's udgifter til udbedring af drikkevandsboringen.

Som det fremgår af den ovenstående gennemgang af en række domme på området, så var spørgsmålet om hvor køber kunne rette krav præget af usikkerhed. Denne usikkerhed blev også påpeget af udvalget bag betænkningen til revision af huseftersynsordningen. Udvalget fandt det derfor hensigtsmæssigt at præcisere ordlyden af LFFE, så det tydeligt ville fremgå, at stikledninger ikke er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Dette fandt udvalget ville være mest i tråd med lovgivers oprindelige intention med huseftersynsordningen. Alternativet til dette ville være at omfatte stikledninger af ejerskifteforsikringens dækning.<sup>77</sup> Denne løsning fandt et flertal af udvalget dog ikke var en anvendelig løsning, da dette ville medføre en markant fordyrelse af såvel bygningsgennemgangen som ejerskifteforsikringens præmiesum. Udvalget anbefalede derfor, at ordlyden af LFFE præciseredes, hvilket skete med indførslen af LFFE § 2 stk. 6.

### 3. Arealmangler

Arealmangler har været genstand for domstolsbehandling i en lang række tilfælde i tidernes løb, men særligt inden for de seneste 5 år har der foregået en for huseftersynsordningens vedkommende særdeles interessant behandling af emnet ved domstolene. I en række afgørelser i denne periode har domstolene, med varierende resultat, vurderet hvorvidt arealmangler skulle anses for omfattet af sælgerbeskyttelsen i huseftersynsordningen.

Den første sag på området er **TBB.2009.187**. Dommen omhandler et 1½ plans hus solgt under huseftersynsordningen, der på handelstidspunktet havde et angivet areal på 100 m<sup>2</sup> i tilstandsrapporten og øvrige salgsdokumenter. Kort efter handlens afslutning blev boligens areal korrigeret til 87 m<sup>2</sup> i BBR-registeret. Køberne K1 og K2 anlagde herefter sag mod sælger S med påstand om erstatning for det manglende areal på 13 m<sup>2</sup>. Byretten fandt, at arealafvigelsen var en

---

<sup>77</sup> Jf. Betænkning 1520 s. 192

retligt relevant mangel grundet husets beskedne samlede størrelse, men fandt samtidig at manglen var relateret til bygningens fysiske tilstand, hvorfor K1 og K2 var afskåret fra påberåbe manglen, med mindre S har afgivet garanti om forholdet. Dette fandt byretten ikke var sket og frifandt derfor S. Landsretten fastslår, at der er ikke var afgivet en garanti om forholdet. Landsretten fastslår samtidig, at betingelserne for at idømme forholdsmæssigt afslag ikke er opfyldt. Dette begrundes med en række konkrete forhold omkring køberens sagkundskab og manglens reelle omfang.

Landsretten tager altså ikke stilling til arealmanglens relation til sælgerbeskyttelsen, men frifinder sælger allerede fordi der ifølge landsretten ikke er tale om en mangel, der kan danne grundlag for forholdsmæssigt afslag eller erstatning som følge af en garanti. Selvom byretten altså anser arealmangler som værende omfattet af sælgerbeskyttelsen, så kan dommen altså ikke anses som præjudikatskabende grundet landsrettens manglende stillingtagen til spørgsmålet. Landsretten tager imidlertid stilling til arealmanglers tilknytning i den efterfølgende sag.

**U.2010.343Ø.** Denne sag omhandler en ejendom solgt under huseftersynsordningen, der havde et angivet boligareal på 142 m<sup>2</sup> i salgsoptillingen. Det reelle boligareal viste sig senere at være 115 m<sup>2</sup>, hvorefter sælger A blev sagsøgt af køber B. Byretten undlod her at vurdere hvorvidt arealmanglen var omfattet af sælgerbeskyttelsen, men fastslog at A havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse tilstrækkeligt om, at en tilbygning var ændret i forhold til den kommunale byggetilladelse. A blev herefter idømt at betale erstatning til B på 440.000 kr. fastlagt efter syn og skøn. A ankede sagen og gjorde gældende, at arealmanglen var omfattet af sælgerbeskyttelsen. Landsretten fastslog, at arealmanglen set i forhold til ejendommens samlede størrelse og købsaftalens karakter var en faktisk mangel. Spørgsmålet var herefter, om denne faktiske mangel var omfattet af sælgerbeskyttelsen i huseftersynsordningen. Landsretten lagde her vægt på en række punkter i betænkningen til LFFE samt bemærkningerne til lovforslaget, der fastslog, at sælgerbeskyttelsen retter sig mod en bygnings fysiske mangler som afdækkes af bygningsgennemgangen. Åbenlyse afvigelser i det angivne og det faktiske areal vil ifølge landsretten endvidere blive bemærket i tilstandsrapporten. På baggrund af dette, så finder landsretten, at arealmangler er omfattet sælgerbeskyttelsen, selvom de ikke har karakter af en skade. A blev herefter frifundet, da landsretten ikke fandt, at A havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Denne dom vakte opsigt af en række årsager og den blev kritiseret fra flere kanter. Rosenmeier retter i sin artikel i U.2010B.210 en skarp kritik af dommen, da den ifølge forfatteren adskiller sig fra udviklingstendenserne i retspraksis i de senere år. Rosenmeier kritiserer dommens antagelse om, at

arealmangler kan være en fysisk bygningsmangel. Det anføres, at dette dårligt harmonerer med LFFE § 2 stk. 1's ordlyd om, at køberen er afskåret fra at påberåbe; ”*at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld*”.<sup>78</sup> På samme måde kan det også undre, at landsretten vælger at anse arealmangler som omfattet af sælgerbeskyttelsen, når der ses på skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Når ordlyden af den tidligere beskrevne mindstedækningsbekendtgørelse analyseres, så kan den næppe på nogen måde strækkes til at omfatte arealmangler. Dette vil så medføre, at køberen ikke har noget sted at rette sit krav for en mangel landsretten selv har anset som værende retligt relevant. Sælgeren er ifølge landsretten omfattet af sælgerbeskyttelsen, men ejerskifteforsikringen dækker ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen ikke arealmanglen. Rosenmeier anser i sin artikel også dommens præjudikatværdi som særdeles begrænset, hvilket også fastslås af Højesteret i to senere sager angående arealmangler.

Disse to sager, **U.2013.3175H** og **U.2013.3181H**, omhandler begge boliger solgt under huseftersynsordningen, hvor det efterfølgende viste sig, at boligarealet var mindre end det angivne areal. Højesteret afsagde dom i begge sager samme dag og lagde identiske begrundelser til grund for afgørelserne angående forbrugerbeskyttelsesloven. Af samme grund vil dommene blive behandlet under ét i dette afsnit. I **U.2013.3175H** var det angivne areal 150 m<sup>2</sup>, hvorefter en senere opmåling viste, at arealet faktisk var 122 m<sup>2</sup>. I **U.2013.3181H** var det angivne areal 113 m<sup>2</sup>, hvorefter den efterfølgende opmåling viste, at arealet faktisk var 95,7 m<sup>2</sup>. Begge sager blev herefter ført til Højesteret med henblik på en vurdering af hvorvidt arealmanglen var omfattet af sælgerbeskyttelsen. Højesteret fastslog indledningsvis, at der foreligger en mangel, hvis sælgeren har givet urigtige oplysninger om salgsgenstanden, som har haft betydning for køberens bedømmelse. Det anføres af Højesteret, at arealafvigelse af en sådan størrelse, som der er omtalt her er væsentlige, da boligarealet normalt har stor betydning for prisfastsættelsen af en ejendom. På denne baggrund anser Højesteret arealafvigelserne som værende en mangel.

Højesteret angiver bemærkningerne til lovforslaget om LFFE og håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige som begrundelse for afgørelsen om hvorvidt arealmangler er omfattet af sælgerbeskyttelsen. I bemærkningerne fremgår det, at formålet med tilstandsrapporten er at fastslå i hvilket omfang en bygning adskiller sig negativt fra andre bygninger af samme alder. Endvidere fremgår det tidligere gennemgåede skadesbegreb af samme citat. På baggrund af dette fastslår Højesteret, i modsætning til den tidligere fortolkning, at arealmangler ikke har en sådan tilknytning

---

<sup>78</sup> Jf. Rosenmeier U.2010B.210



til bygningens fysiske tilstand, at de er omfattet af sælgerbeskyttelsen. I tilknytning til dette fremdrager Højesteret følgende citat: *”Begrænsningen af sælgers hæftelse angår alene de mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig mod, dvs. fysiske mangler ved bygningerne, bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v. Sælgeren hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden.”*<sup>79</sup> Samtidig henvises til Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige, der fastslår, at den bygningsagkyndige ikke har pligt til at verificere oplysningerne fra BBR-registeret og kun bemærke åbenlyse afvigelser fra det oplyste areal. Højesteret fastslår herefter, at det følger af sælgerbeskyttelsens formål, at sælgerne som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse for forhold, der normalt ikke belyses i tilstandsrapporten, og som køberne ikke kan forsikre sig imod. Højesteret tilkender herefter forholdsmæssige afslag i købesummen på henholdsvis 150.000 kr. og 50.000 kr.

Med afgørelserne i disse domme har Højesteret affejet den tidligere tvivl om arealmanglers forhold til sælgerbeskyttelsen og fastslået, at køber ikke er afskåret fra at gøre mangelsbeføjelser gældende overfor sælger, såfremt de øvrige betingelser for dette er opfyldt. Denne praksis må nødvendigvis siges at være mere i tråd med ordlyden af LFFE end den tidligere landsretsdom på området. Dommenes tilkendegivelser omkring formålet med sælgerbeskyttelsen er også i tråd med Højesterets tidligere tilkendegivelser omkring tvivlstilfælde i sælgerbeskyttelsens udstrækning.

## ***Kapitel 4***

### **Vurdering af retsstillingen**

#### **1. Domstolenes behandling af tvivlstilfældene i huseftersynsordningen og konsekvenserne af dette.**

Som det foregående kapitel afspejler, så har rækkevidden af sælgerbeskyttelsen været forelagt domstolene til bedømmelse i en række tilfælde siden huseftersynsordningens indførelse. Disse bedømmelser har angået rækkevidden af undtagelsesbestemmelserne i LFFE § 2 stk. 5 i form af bedømmelsen af begrebet ulovlige bygningsindretninger. Denne bedømmelse har dog også angået forhold, der relaterer sig til centrale dele af huseftersynsordningen. Her tænkes særligt på forhold

---

<sup>79</sup> Jf. U.2013.3175H

angående udvendige stikledninger og deres relation til bygningsbegrebet i LFFE § 2 stk. 1, men også på arealmangler og deres relation til samme. Et centralt spørgsmål vil derfor være, om der kan påpeges lighedspunkter i domstolenes bedømmelse af de forelagte grænsetilfælde, og i givet fald hvilke konsekvenser dette medfører.

Ser man på domstolenes begrundelser i de enkelte sager, så tegner der sig en rød tråd for løsningen af grænsetilfælde i bedømmelsen af præjudikatskabende domme. I afsnittet omkring ulovlige bygningsindretninger **U.2002.828H** henviser Højesteret til et svar fra Justitsministeren angående formålet med sælgerbeskyttelsen. Dette lægges til grund for følgende formulering i præmisserne for dommen: *”Baggrunden for undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., hvorefter køberen - uanset modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring - over for sælgeren kan påberåbe sig, at et forhold»strider mod . . . offentligretlige forskrifter«, må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod.”*<sup>80</sup>

Denne præmis ses gentaget i en række senere domme om ulovlige bygningsindretninger, og må derfor siges at have haft en væsentlig gennemslagskraft på dette område. Det særlige ved ulovlige bygningsindretninger er dog, at dette er et forhold, der er nævnt direkte i LFFE § 2 stk. 5 som en undtagelse til sælgerbeskyttelsen. For at fastslå en gennemgående tendens, så vil denne præmis derfor skulle ses anvendt på andre områder end de direkte nævnte ulovlige bygningsindretninger. Dette er imidlertid også tilfældet, da Højesteret gentager præmissen i de to omtalte domme om arealmangler **U.2013.3175H** og **U.2013.3181H**. I disse domme ses præmissen gentaget nærmest ordret, hvorfor det må formodes, at denne løsningsmodel også gør sig gældende for andre områder end blot ulovlige bygningsindretninger. En henvisning til **U.2002.828H** ses også i **U.2009.1636V**, der drejer sig om bygningens stikledninger. Udvalget bag betænkningen til revision af huseftersynsordningen gør sig lignende tanker omkring denne løsningsmodel for stikledninger. Udvalget henviser til **U.2002.828H**, men påpeger netop, at denne dom angår ulovlige bygningsindretninger og derfor ikke er umiddelbart præjudikatskabende for andre områder<sup>81</sup>. Efter Højesterets anvendelse af præmissen i sagerne angående arealmangler, så må det dog anses for rimeligt at antage, at dette også ville have været tilfældet ved ulovlige stikledninger. Når dette omtales i datid, så skyldes det naturligvis, at der er sket en præcisering på området ved den seneste revision af huseftersynsordningen, hvoraf det nu fremgår,

---

<sup>80</sup> Jf. U.2002.828

<sup>81</sup> Jf. Betænkning 1520 s. 182-183

at sælger hæfter for mangler ved bygningens stikledninger. Denne præcisering vil forventeligt medføre, at denne løsningsmodel ikke længere er relevant for dette område. Udvalgets overvejelser i betænkningen vil dog stadigvæk kunne tjene som argument for en gennemgående tendens på området.

Når de ovenstående tilfælde sammenholdes, så kan der netop argumenteres for en gennemgående tendens i domstolenes behandling af grænsetilfældene i huseftersynsordningen. Med anvendelsen af den ovenstående præmis i en række domme på forskellige områder, så angiver domstolene, at denne løsningsmodel må anses som værende anvendelig i grænsetilfælde.

For at kunne vurdere de mulige konsekvenser af denne løsningsmodel, så må det først fastslås hvad den nærmere indebærer. Når det angives, at sælger som udgangspunkt ikke bør fritages for mangler, som ikke belyses i tilstandsrapporten, og som køber ikke kan forsikre sig imod, så foretager domstolene en sammenkædning mellem sælgers fritagelse for mangelsansvar på den ene side, og reglerne for bygningsgennemgangen og reglerne for ejerskifteforsikringens dækningsomfang på den anden side. Spørgsmålet vil herefter være, om denne sammenkædning er hensigtsmæssig, og hvilke konsekvenser der kan tænkes at opstå af denne sammenkædningstendens.

Denne sammenkædningstendens er bemærket af en række forfattere, hvoraf især H.P. Rosenmeier forholder sig kritisk til dens indførelse. I sin artikel U.2010B.210 behandler forfatteren de tegn han ser på denne sammenkædningstendens på dette tidspunkt. Rosenmeier kritiserer sammenkædningstendensen på en række punkter. Indledningsvis påpeger forfatteren, at der er tale om tre forskellige regelsæt, der på den ene side repræsenterer det forsikringsretlige begreb skader, og på den anden side det obligationsretlige begreb mangler. Denne forskel anser Rosenmeier som et problem i forbindelse med sammenkædningen, da de indbyggede begrebsmæssige forskelle i dette gør, at regelsættene ikke kan yde fortolkningsbidrag til hinanden<sup>82</sup>. Rosenmeier anfægter desuden Højesterets begrundelse for resultatet i den oprindelige **U.2002.828H**, men anser dog alligevel det etablerede princip om sammenkædning som værende ledende på området. Dette er ifølge forfatteren dog et problem af flere årsager. Dels påpeger Rosenmeier en indbygget disharmoni i regelsættene, da der er visse områder, der ikke er omfattet af reglerne for bygningsgennemgangen men som alligevel er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. I artiklen nævnes utilgængelige bygningsdele som eksempel på dette<sup>83</sup>. Efter den seneste revision af huseftersynsordningen, er bygningens vvs-installationer også omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, selvom disse ikke er omfattet

---

<sup>82</sup> Jf. Rosenmeier U.2010B.210

<sup>83</sup> Jf. Rosenmeier U.2010B.210

af bygningsgennemgangen. Dette lægges til grund for argumentet om, at hvis der bør foretages en sammenkædning mellem regelsættene, så bør dette ske mellem reglerne om sælgers fritagelse for mangelshæftelse og reglerne om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. En sammenkædning mellem sælgers fritagelse for mangelshæftelse og reglerne for bygningsgennemgangen vil medføre en risiko for forkerte afgørelser, hvilket Rosenmeier anfører **U.2010.343Ø** som eksempel på. Sammenkædningen mellem sælgers fritagelse for mangelshæftelse og ejerskifteforsikringens dækning er dog heller ikke uproblematisk ifølge Rosenmeier. Der kan ifølge forfatteren være en risiko for, at sælgers mangelshæftelse på denne måde bliver knyttet til det enkelte forsikringssselskabs fortolkning af forsikringsvilkårene, hvilket ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med de bindende regler i mindstedækningsbekendtgørelsen<sup>84</sup>.

Rosenmeier forholder sig altså ganske kritisk til den påpegede sammenkædningstendens. Det vil derfor være relevant at efterprøve hvorvidt forfatterens kritik er berettiget, og hvilke konsekvenser den eventuelt vil have. Forfatterens indledende bemærkninger om, at regelsættenes forankring i forskellige juridiske områder skulle gøre dem uegnede til at yde fortolkningsbidrag til hinanden må anses som værende særdeles tvivlsomme. Det påpeges fra en række andre kanter, at der netop er et, hvis ikke totalt, så et nærmest totalt sammenfald mellem de enkelte regelsæt. Carsten Munk-Hansen påpeger, at ordlyden i LFFE § 2. stk. 1, der fastslår, at en *bygningens fysiske tilstand* er mangelfuld, er sammenfaldende med ordlyden i LFFE § 5 stk. 1 litra a, hvor det fastslås, at forsikringsdækningen angår en *bygningens fysiske tilstand*. På baggrund af dette konkluderer Munk-Hansen, at der er et meget nært sammenfald mellem reglerne om sælgers frigørelse for mangelshæftelse og reglerne for ejerskifteforsikringens dækning<sup>85</sup>. Udvalget bag betænkningen for revision af huseftersyns ordningen går et skridt videre og anfører:

*”... Om disse overvejelser skal udvalget indledningsvis anføre, at den bygningsgennemgang, som foretages, nødvendigvis må have meget tæt tilknytning til spørgsmålet om forsikringsdækning og sælgers fritagelse for mangelshæftelse ... ”*<sup>86</sup>

Andetsteds i betænkningen anfører udvalget den nære sammenhæng mellem sælgers frigørelse for mangelshæftelse og ejerskifteforsikringens dækning. I sammenhæng med dette advarer udvalget mod de mulige konsekvenser ved, at dette ikke skulle være tilfældet, konsekvenser som også påpeges af

---

<sup>84</sup> Jf. Rosenmeier U.2010B.210

<sup>85</sup> Jf. Munk-Hansen s. 395

<sup>86</sup> Jf. Betænkning 1520 s.223

Munk-Hansen, men som Rosenmeier tilsyneladende ikke tager højde for. Der advares nemlig om, at hvis der ikke forelå en nær sammenhæng mellem sælgers frigørelse for mangelhæftelse og ejerskifteforsikringens dækning, så ville der opstå tilfælde, hvor køber ville være ”retsløs”, da denne hverken ville kunne rette krav mod sælger eller ejerskifteforsikringen.<sup>87</sup>

Hvis den ovenstående situation var reelt forekommende, så ville køberen være stillet dårligere ved anvendelse af huseftersynsordningen end uden, hvilket som det tidligere er anført ikke var hensigten med ordningen. Det kan undre, at Rosenmeier ikke tager højde for disse konsekvenser i sine overvejelser, da tilstedeværelsen af sådanne konsekvenser ville forringe huseftersynsordningens værdi til det værdiløse på berørte områder. Rosenmeiers påstand om, at regelsættenes forankring i forskellige juridiske områder skulle gøre dem uegnede til fortolkning af hinanden, må derfor i praksis ses som fejlagtig.

Kastes der et nærmere blik på Rosenmeiers kritik af sammenkædningstendensen, så kan der påpeges en række svagheder ved andre punkter af denne kritik. Forfatterens kritik af **U.2010.343Ø** forekommer indledningsvist som ganske berettiget, da denne som tidligere anført må anses som værende forkert af en række årsager. I **U.2010.343Ø** henvises der til forarbejderne til LFFE og den daværende bekendtgørelse om huseftersynsordningen, hvor det angives, at åbenlyse afvigelser fra den indhentede BBR-registrering ville blive bemærket i tilstandsrapporten. Dette kritiserer Rosenmeier, hvilket må anses som værende berettiget, da en sammenkædning foretaget på baggrund af de i dommen angivne præmisser må anses som forkert. I dommen sammenkædes på baggrund af de angivne bestemmelser i den daværende bekendtgørelse for huseftersynsordningen. Dette tager dog ikke højde for de supplerende regler for bygningsgennemgangen, der fremgår af håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige. De følgende regler om den bygningsagkyndiges behandling af afvigelser af arealet fremgår af denne håndbog: ”*Det er ikke et krav, men det kan dog anbefales, at den bygningsagkyndige oplyser om eventuelle åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen i tilstandsrapporten. Dette gælder både antallet af bygninger, deres arealer samt oplysninger om de enkelte bygninger, så tilstandsrapporten bliver så retvisende som muligt.*”...” *Da gennemgangen er visuel, skal der ikke foretages en egentlig opmåling af ejendommen, eller en detaljeret gennemgang af oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen sammenholdt med bygningernes indretning på stedet.*”<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> Jf. Munk-Hansen s. 395 & Betænkning 1520 s. 181

<sup>88</sup> Jf. Håndbog for bygningsagkyndige s. 36

Lægges disse regler til grund for sammenkædningen, så må det fremstå som mere åbenlyst, at arealmangler ikke er omfattet af bygningsgennemgangen. Der kan dog være tvivlmomenter angående det ikke nærmere definerede ”åbenlyse afvigelser”, men da der ikke er et decideret krav om angivelse af dette, så kan det næppe ændre på resultatet. Det skal bemærkes her, at det er den på tidspunktet for handlen gældende håndbog, der skal foretages sammenkædning med. Det ovenstående citat er fra den nuværende udgave af håndbogen, hvorfor formuleringen er anderledes end den formulering, som Højesteret foretager sammenkædning med i **U.2013.3175H** og **U.2013.3181H**. Dette kan i det store hele ikke undre at håndbogen lægges til grund for sammenkædningen, da håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige indeholder detaljerede angivelser omkring bygningsgennemgangen, der må anses som værende bedre egnet til fortolkning og sammenkædning, end de mere overordnede tilkendegivelser i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen alene giver. Rosenmeiers kritik af sammenkædningen må i tilfældet **U.2010.343Ø** derfor anses som værende en kritik af sammenkædningen i det konkrete tilfælde. Dette påviser dog et væsentligt punkt, nemlig vigtigheden af, at sammenkædningen sker efter de detaljerede regler om såvel bygningsgennemgangen såvel som ejerskifteforsikringens dækning.

I forlængelse af sin kritik af sammenkædningen mellem reglerne om bygningsgennemgangen og sælgers frigørelse for mangelshæftelse, så påpeger Rosenmeier den indbyggede disharmoni, der eksisterer i disse regelsæt. Som det er nævnt tidligere, så er der en række tilfælde, hvor forhold der ikke er omfattet af bygningsgennemgangen alligevel er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse og ejerskifteforsikringens dækning. Det kan derfor tilsyneladende virke uhensigtsmæssigt, at søge harmoni mellem regelsæt, der fra lovgivers side har en indbygget disharmoni.

Undersøges denne disharmoni imidlertid nærmere, så kan der påpeges en række praktiske grunde til dens tilstedeværelse. Rosenmeier nævner utilgængelige bygningsdele som eksempel på et af de ikke undersøgte men alligevel forsikringsdækkede forhold. Set i lyset af, at selve bygningsgennemgangen foretages uden destruktive indgreb, hvorfor dette naturligvis ikke afdækker forhold ved utilgængelige bygningsdele, så kan det næppe anses som værende til hindre for, at der kan foretages en sammenkædning mellem regelsættene. Dette illustreres af, at udvalget bag betænkningen til revision af huseftersynsordningen påpegede et stort ønske blandt forbrugerne om, at vvs-installationer blev omfattet af forsikringsdækningen. Når dette samtidig ikke medførte en udvidelse af bygningsgennemgangen, så skyldtes dette også praktiske grunde. Udvalget nævner det forhold, at visse varmeinstallationer kun benyttes i vinterhalvåret som eksempel på en praktisk hindring i en

undersøgelse af disse<sup>89</sup>. Når disse forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, så kan det ses som eksempel på et af de indledende formål med huseftersynsordningens indførelse. Et af disse formål var at indrette de civilretlige regler på en måde så søgsmål mellem køber og sælger kunne undgås i videst muligt omfang. Hvis disse forhold ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækning eller sælgers fritagelse for mangelshæftelse, så ville det medføre et øget antal søgsmål angående disse forhold, hvorimod hvis forholdene var omfattet sælgers fritagelse for mangelshæftelse men ikke af ejerskifteforsikringen, så ville køberen igen være retsløs. Når dette sammenholdes med de praktiske grunde til ikke at udvide bygningsgennemgangen til at omfatte de nævnte forhold, så kan Rosenmeiers kritik næppe anses som værende til hindre for en sammenkædning på området.

Rosenmeiers afsluttende kritik af sammenkædningen mellem sælgers fritagelse for mangelshæftelse og ejerskifteforsikringens dækning er en advarsel om en påstået fare for, at sælgers mangelshæftelse i tvivlstilfælde vil være afhængig af det enkelte forsikringsselskabs fortolkning af forsikringsvilkårene. Dette vil ifølge forfatteren være en risiko, hvis advokater og domstole ikke er opmærksomme på, at en given fortolkning er i strid med de bindende regler i mindstedækningsbekendtgørelsen. Denne formodning må dog siges at have praksis imod sig. Rosenmeier angiver selv, at Ankenævnet for forsikring fortolker i overensstemmelse med de bindende regler, og med undtagelse af landsrettens misvisende anvendelse af skadesbegrebet i **U.2010.343Ø**, så kan der næppe påvises tegn på, at dette skulle udgøre et reelt problem.

Selvom den kritik af sammenkædningstendensen, der anføres ovenfor, er kritisabel på en række punkter, så må man dog have visse andre problemer ved sammenkædningen for øje. Hvis det forudsættes, at der påvises en retligt relevant mangel, så vil situationen være den, at køberen enten vil kunne opnå dækning via ejerskifteforsikringen eller via et søgsmål mod sælger. Dette vil dog have den utilsigtede konsekvens, at køberen i grænsetilfælde er henvist til at rejse krav mod både ejerskifteforsikringen og sælger, da én af disse hæfter for forholdet, uden at det på forhånd kan fastslås hvem<sup>90</sup>. Dette kan kun anses som værende særdeles uhensigtsmæssigt for køberen. En løsning på denne problemstilling vil dog kunne findes. Foretages der en præcisering af indholdet af LFFE, så vil antallet af tvivlstilfælde formindskes kraftigt. En sådan præcisering er netop sket ved den seneste revision af huseftersynsordningen, hvor el- og vvs-installationer er blevet omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Reglerne omkring bygningens stikledninger er ligeledes blevet

---

<sup>89</sup> Jf. Betænkning 1520 s. 114

<sup>90</sup> Jf. Munk Hansen s. 260

præciseret, så det nu tydeligt fremgår, at sælger hæfter for forhold angående disse, dog med undtagelse af særlige tilfælde hvor ejerskifteforsikringen hæfter. Hvorvidt det ønskes, at yderligere præcisering skal føre til en skærpelse af enten sælgerens eller ejerskifteforsikringens ansvar må bero på en politisk vurdering af de mulige fordele og ulemper ved dette. Det centrale er blot at præciseringen foretages, da dette vil medføre færre grænsetilfælde. Om den seneste præcisering af huseftersynsordningen er nok til at forebygge dette må tiden dog vise, da den seneste revision ikke har sat sig spor i retspraksis på nuværende tidspunkt.

## **2. Parternes hypotetiske vilje og udviklingen i domstolenes anvendelse af denne**

Som det er beskrevet tidligere, så er forholdsmæssigt afslag i købesummen den misligholdelsesbeføjelse, der oftest finder anvendelse i handler med fast ejendom. Forholdsmæssigt afslag adskiller sig fra erstatningsbeføjelsen ved, at den ikke kræver et ansvarsgrundlag. Køber kan, forudsat de øvrige betingelser er opfyldt, gøre krav om forholdsmæssigt afslag så snart der foreligger en betydelig mangel og ikke kun i tilfælde hvor sælger har handlet culpøst. Munk-Hansen fører dog i sin artikel U.2010B.49 bevis for, at der kan påpeges et særligt vurderingskriterie i en række nyere domme. Der er her tale om parternes hypotetiske vilje. Udtrykket ses anvendt af Anders Vinding Kruse, der i sin bog Ejendomskøb kommer med følgende betragtning: *I denne forbindelse har jeg også gjort mig til talsmand for, at man i sådanne sager også burde spejle efter »parternes hypotetiske vilje«; her forstået således: Om det med rimelighed kan antages, at oplysning om mangelen ved køkets afslutning i den konkrete handel ville have haft indflydelse på prisens fastsættelse og i bekræftende fald: hvor stor? »<sup>91</sup>*

Munk-Hansen anfører, at synspunktet ikke synes at have haft den store indflydelse på retspraksis frem til 1998. Dette ændrer sig dog ifølge forfatteren markant i tiden efter 1998, hvor synspunktet har sat sit præg på en række afgørelser. Den første dom er **U.1998.474H**.

**U.1998.474H** omhandler ulovligt udførte elinstallationer i et parcelhus. Højesteret tilkender her forholdsmæssigt afslag med begrundelsen: ”Det må *antages*, at en køber af den foreliggende ejendom ville have forlangt...”

---

<sup>91</sup> Jf. Munk-Hansen U.2010B.49



Dommen efterfølges af **U.1999.293V**. I denne dom, der omhandler et utæt tag på et parcelhus, tilkender landsretten forholdsmæssigt afslag på følgende grundlag: ”...må det antages, at kendskab til manglen ville have medført en reduktion i salgsprisen.”

I **U.2000.1846V**, hvor omdrejningspunktet igen er ulovlige elinstallationer, frifindes sælger med begrundelsen:”... der er *ikke* belæg for at antage, at en køber – selv om manglerne ved elinstallationerne blev fremdraget under salgsforhandlingerne – på handelstidspunktet... ville have opnået nedslag i købesummen”.

**U.2000.1857V** drejer sig om utætte tagsten. Her tilkender flertallet køber afslag med begrundelsen: ”Efter det oplyste om manglens art og omfang må det herefter antages, at køber ville have krævet købesummen... nedsat med udgangspunkt i udgiften til udskiftning..”

I **U.2002.1088V** der omhandler mangler ved et kloaksystem tilkender flertallet afslag med begrundelsen: ”Efter manglernes karakter må det endvidere antages, at køber ville have forlangt købesummen reduceret i en størrelsesorden svarende til udgifterne til istandsættelse.”

**U.2004.1873H** angår mangler ved tagplader, og her finder Højesteret ikke grundlag for at tilkende forholdsmæssigt afslag: ”Højesteret finder det ikke sandsynliggjort, at kendskab til tagpladernes beskaffenhed ville have ført til en sådan nedsættelse, at betingelserne for at indrømme K(A) og K(B) afslag i købesummen er opfyldt.”

I den tidligere omtalte **U.2004.2556Ø**, der angår mangler ved en bygnings stikledninger, finder landsretten belæg for at tilkende afslag med følgende begrundelse: ”hvis han havde kendskab til manglerne, ville have krævet købesummen reduceret med et beløb svarende til udbedringsudgifterne”.

Endelig afviser landsretten at tilkende forholdsmæssigt afslag i **U.2009.36V**. Sagen omhandler ulovlige elinstallationer og landsretten giver følgende begrundelse: ”uanset manglernes karakter ikke sandsynliggjort, at kendskab til manglerne ville have ført til en nedsættelse af købesummen.”

I sin gennemgang af de ovenstående domme påpeger Munk-Hansen, at den gennemgående formulering er ”ville have”. Der er med andre ord forudsat, at såfremt parterne havde kendskab til ejendommens reelle tilstand, så ville dette have ført til en anden købssum end den aftalte. Der kan spores forskelle i de enkelte dommes sproglige formuleringer, hvor der i enkelte domme lægges vægt

på køberens hypotetiske vilje, mens der i andre lægges vægt på såvel købers som sælgers hypotetiske vilje. Samlet set kan der dog ikke tolkes en afgørende forskel i disse formuleringer.<sup>92</sup>

Munk-Hansen påpeger i sin artikel en række negative konsekvenser ved domstolenes anvendelse af parternes hypotetiske vilje som begrundelse for forholdsmæssigt afslag. Indledningsvis påpeges det interessante forhold, at alle domme med denne begrundelse kan anses som rigtige, da ingen har mulighed for at modsige domstolenes bedømmelse af, hvorvidt en køber ville eller ikke ville have krævet købesummen nedsat. Modsætningsvis kan det også påpeges, at alle frifindelser må være forkerte, da en køber næppe ville indlede en så krævende proces som en domstolsbehandling, hvis denne ikke ville have krævet købesummen nedsat.<sup>93</sup> Dette er dog ifølge forfatteren ikke den væsentligste konsekvens ved anvendelsen af parternes hypotetiske vilje som begrundelse. Den væsentligste konsekvens ved denne anvendelse er, at det bliver stort set umuligt for parterne at forudse deres retsstilling. Denne uforudsigelighed gælder for begge parter, da køber ikke kan forudse om domstolen vil finde dennes subjektive forudsætninger værdige til afslag. På den anden side vil en sælger heller ikke kunne indrette sig efter dette. Munk-Hansen fremdrager de to domme **U.1998.474H** og **U.2009.36V** som eksempel på denne uforudsigelighed. Begge domme omhandler mangler ved elinstallationer i parcelhuse. Forholdene omkring mangler var kvalitativt og kvantitativt så ens, at et ens resultat med rimelighed måtte kunne forventes. Dette var imidlertid ikke tilfældet, da der i **U.1998.474H** tilkendtes forholdsmæssigt afslag, mens dette ikke var tilfældet i **U.2009.36V**. Dette resultat havde køber i den sidste sag ikke mulighed for at forudse, hvilket understreger konsekvensen ved at anvende parternes hypotetiske vilje som begrundelse.<sup>94</sup>

Sammenholdes denne uforudsigelighed med de mulige konsekvenser af domstolenes løsningsmodel for tvivlstilfælde beskrevet i det foregående afsnit, så vil der teoretisk kunne opstå tilfælde, der vil være præget af en stor grad af usikkerhed. Domstolenes anvendelse af den tidligere beskrevne løsningsmodel har den mulige konsekvens, at køber i tvivlstilfælde kan være henvist til at gøre krav mod både sælger og ejerskifteforsikringen, da en af disse hæfter for manglen, det er blot ikke givet hvem. Hvis domstolene samtidig lagde parternes hypotetiske vilje til grund for bedømmelsen af forholdsmæssigt afslag, så ville resultatet være en særdeles høj grad af uforudsigelighed for parterne angående deres retsstilling.

---

<sup>92</sup> Jf. Munk-Hansen U.2010B.49 s. 1

<sup>93</sup> Jf. Munk-Hansen U.2010B.49 s. 1

<sup>94</sup> Jf. Munk-Hansen U.2010B.49 s. 2

Munk-Hansen påpeger med en vis forundring, at domstolene lægger vægt på subjektive betingelser ved afslagsbeføjelsen, selvom det teoretiske udgangspunkt for afslagsbeføjelsen ikke lægger vægt på dette. Dette understreges også af den stigende grad af objektivisering, der er sket i nyere tid på andre områder. Her tænkes særligt på erstatningsretten, hvor man har bevæget sig væk fra den subjektive bedømmelse og i dag benytter en objektiviseret culpabedømmelse. Munk-Hansen overvejer kort hvorvidt parternes hypotetiske vilje er egnet til en sådan objektivisering. Dette er dog ikke tilfældet, da parternes forhold og den enkelte handels forløb er så forskelligartede, at spørgsmålet ikke er egnet til anvendelse som en objektiviseret norm.<sup>95</sup> Munk-Hansen anbefaler derfor en tilbagevenden til det forholdsmæssige afslags teoretiske udgangspunkt, nemlig en forskel i handelsværdi med og uden mangler. Denne forskel kan med fordel påpeges syns- og skønsmæssigt ved brug af f.eks. en valuar. Anvendes denne fremgangsmåde, så vil domstolene være fritaget for at foretage overvejelser om parternes hypotetiske vilje<sup>96</sup> Denne fremgangsmåde vil også medføre en højere grad af forudsigelighed for parterne.

Spørgsmålet er herefter, om denne foreslåede tilbagevenden til det oprindelige teoretiske udgangspunkt har sat sig spor i retspraksis, eller om domstolene til stadighed forlader sig på en bedømmelse af parternes hypotetiske vilje?

Tages der udgangspunkt i trykt retspraksis fra de senere år, så ses der tegn på at domstolene har forladt parternes hypotetiske vilje som begrundelse for tilkendelse af forholdsmæssigt afslag. De første tegn på dette ses i **U.2012.3483H**

**U.2012.3483H** omhandler en ejendom, hvor der efter afslutningen af salget konstateredes forurening af grunden. Forureningen viste sig at stamme fra en nedgravet olietank. Højesteret udtaler i dommen følgende om udmålingen af afslaget: *”Sagen angår en forurening af en fast ejendom, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks. I et sådant tilfælde må det som udgangspunkt antages, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb, der svarer til udgifterne til afhjælpning af forureningen, således at det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag”*. Herefter anføres det, at afhjælpningen af forureningen ikke har gået videre end nødvendigt, og at ingen af omkostningerne til denne har oversteget det nødvendige. Da der dog er en vis usikkerhed tilknyttet til bedømmelsen af forureningens betydning for handelsværdien samt visse omstændigheder

---

<sup>95</sup> Jf. Munk-Hansen U.2010B.49 s. 1-2

<sup>96</sup> Jf. Munk-Hansen U.2010B.49 s. 2

omkring selve afhjælpningen, så fastsætter Højesteret afslaget på skønsmæssig basis til 350.000 kr., hvilket er lavere end omkostningerne til afhjælpning af forureningen.

Højesteret kommer altså ikke med tilkendegivelser omkring hvad parterne *ville have forlangt* og har derfor forladt parternes hypotetiske vilje som argument for tilkendelsen af forholdsmæssigt afslag. Afslaget udmåles her efter objektive kriterier i form af de faktiske afhjælpningsomkostninger og forringelsen af handelsværdien. Højesteret tilkendegiver samtidig, at anvendelsen af syn og skøn til fastlægning af forringelsen af handelsværdien ville have gjort, at afslaget ville kunne fastlægges efter et mindre frit skøn end det er sket i dette tilfælde. Anvendelsen af syn og skøn som udgangspunkt for fastlæggelsen af forholdsmæssigt afslag ses også i de følgende afgørelser **U.2013.3175H** og **U.2013.3181H**

**U.2013.3175H** og **U.2013.3181H** omhandler som tidligere gennemgået arealmangler ved boliger. I begge domme lægger Højesteret vægt på skønsmændens vurdering af den reelle handelsværdi. I **U.2013.3181H** udtaler Højesteret: *”Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed. I lyset af manglens karakter og skønsmændens vurdering tiltræder Højesteret, at værdiforringelsen kan fastsættes til 50.000 kr.”*. Højesteret lægger altså skønsmændens vurdering af den reelle handelspris til grund for udmålingen af det forholdsmæssige afslag og forbigår igen en vurdering af parternes hypotetiske vilje omkring dette.

Tages de ovenstående domme som udtryk for den nuværende retstilstand, så må det antages, at domstolene har forladt parternes hypotetiske vilje til fordel for mere objektivt konstaterbare kriterier. Dette kan kun ses som en forbedring for parterne, da deres retsstilling bliver markant mere forudsigelig ved anvendelsen af objektivt konstaterbare kriterier. En objektivisering af bedømmelsen må også ses som værende mere i tråd med den generelle udvikling af andre retsområder.

## *Kapitel 5*

### Konklusion

Formålet med dette speciale var undersøge parternes retsstilling i tvivlstilfælde om huseftersynsordningens rækkevidde og sammenholde dette med udviklingen af domstolenes anvendelse af det forholdsmæssige afslag, da den usikkerhed der kunne konstateres på området gør emnet teoretisk og praktisk velegnet til analyse og vurdering med henblik på en afklaring af retsstillingen.

Det er indledningsvis beskrevet, at huseftersynsordningen finder anvendelse på handler med fast ejendom, der hovedsagelig tjener som bolig for køber eller sælger. Vælger sælger at anvende huseftersynsordningen, så kan denne opnå sælgerbeskyttelse, hvilket indebærer, at køber ikke kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Bygningsbegrebet har været omgærdet af en vis usikkerhed, men det er utvivlsomt at selve boligen og faste indretninger, der er fysisk forbundne med boligen er omfattet af dette. Begrebet fysiske mangler har været genstand for megen debat i retslitteraturen, men det må konkluderende kunne fastslås, at der foreligger en mangel, når den overdragne ejendom ikke er som parternes aftale foreskriver. Denne vurdering må siges at være konkret i hvert enkelt tilfælde og den beror samtidig på række elementer omkring ejendommen set i forhold til andre intakte ejendomme af samme alder.

Sælgerbeskyttelsen omfatter i henhold til LFFE de ovennævnte punkter. LFFE § 2 stk. 5 angiver dog en række punkter, der ikke er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Ulovlige bygningsindretninger er ikke omfattet af sælgerbeskyttelsen. Ulovlige bygningsindretninger er forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter eller servitutter, og selvom disse forhold ofte er fysiske mangler, så vil disse ikke være omfattet huseftersynsordningen. Garantier er heller ikke omfattet sælgerbeskyttelsen. Garantibegrebet er ikke autoritativt fastlagt, men er fastlagt gennem retspraksis. Heraf kan det udledes, at der foreligger en garanti, når en part garanterer ubetinget for indholdet af et aftalevilkår. Sælgerbeskyttelsen omfatter heller ikke svig og grov uagtsomhed. Såfremt sælger bevidst har fortiet eller afgivet fejlagtige oplysninger eller har denne bevidst undladt at korrigere en købers vildfarelse omkring forhold ved ejendommen, så har sælger handlet svigagtigt. Grov uagtsomhed opstår, når en sælger ved sædvanlig brug af ejendommen opdager eller burde have opdaget mangler og ikke oplyser køber om disse. Det vil ligeledes være groft uagtsomt, hvis sælger ikke loyalt oplyser om forhold, der kan føre til mangler, eller forhold køber har lagt vægt på ved ejendommen. Boliger opført med salg

for øje er heller ikke omfattet af sælgerbeskyttelsen. Endeligt er stikledninger ikke omfattet sælgerbeskyttelsen. Sælger vil altså hæfte for mangler ved eksempelvis kloakker. Dette gælder dog ikke i de tilfælde, hvor forholdet har manifesteret sig i bygningen på en sådan måde, at den bygningsagkyndige burde have opdaget dette under bygningsgennemgangen.

For at opnå den omtalte sælgerbeskyttelse, så skal sælger opfylde en række betingelser. For at opnå beskyttelse så skal sælger indhente og fremlægge en godkendt tilstands- og elinstallationsrapport. Herudover skal sælger indhente et tilbud om ejerskifteforsikring og forpligtige sig til at betale halvdelen af præmien for denne. Endelig skal sælger sikre sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af sælgerbeskyttelsen.

Tilstandsrapporten udarbejdes på baggrund af en visuel bygningsgennemgang udført af en beskikket bygningsagkyndig. Bygningsgennemgangen har til formål at fastslå i hvilket omfang en boligs fysiske tilstand er ringere en tilstanden på en tilsvarende bygning af samme alder. Formålet med bygningsgennemgangen er altså ikke at give en generel beskrivelse af boligen, men at påpege egentlige fysiske skader, eller forhold der på sigt vil kunne udvikle sig til en skade. Resultatet af bygningsgennemgangen angives i et karaktersystem, der vurderer skaderne efter hvor kritiske de er. Afslutningsvis indeholder tilstandsrapporten sælgers oplysninger om boligen samt en række andre praktiske oplysninger. Elinstallationsrapporten udarbejdes på lignende måde af en autoriseret elinstallatør. Formålet er her at fastslå hvorvidt bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovligt udførte samt om de på kortere eller længere sigt udgør en risiko for brand eller personskade. Resultatet af denne gennemgang angives i et karaktersystem meget lig det i tilstandsrapporten anvendte.

På baggrund af de ovenstående rapporter skal sælger indhente tilbud om ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen skal som minimum dække skader ved en bygning fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af boligen, eller som ikke anført i tilstandsrapporten eller beskrevet fejlagtigt heri. De nærmere regler for ejerskifteforsikringens dækning er beskrevet i den såkaldte mindstedækningsbekendtgørelse. Mindstedækningsbekendtgørelsen uddyber de forhold der er nævnt omkring dækning og tilføjer betingelser, som et tilbud om ejerskifteforsikring skal overholde. De forhold der omfattes af mindstedækningsbekendtgørelsen angives i et bilag til samme. Mindstedækningsbekendtgørelsen angiver desuden en række forhold, der er undtaget fra forsikringsdækning. Ejerskifteforsikringen dækker skader, der begrebsmæssigt adskiller sig fra det ellers anvendte mangelsbegreb. Det traditionelle mangelsbegreb er en juridisk vurdering, hvorimod

skadesbegrebet er en byggeteknisk vurdering. Da skadesvurderingen samtidig foretages på et sammenligningsgrundlag med en bygning af samme alder i god vedligeholdelsesstand, så kan vurderingen af hvorvidt et forhold er dækningsberettiget forekomme vanskelig i visse tilfælde. Endeligt skal sælger sikre sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af sælgerbeskyttelsen. Dette volder i praksis sjældent problemer, da de fleste bolighandler sker gennem ejendomsmæglere, hvorigennem køber gøres opmærksom på retsvirkningerne.

Parternes adfærd ved handlens indgåelse er et væsentligt led i bedømmelsen af hvorvidt der foreligger en mangel. Dette kommer til udtryk som en almindelig ulovbestemt loyalitetspligt mellem parterne. Dette beskrives i retslitteraturen som sælgerens loyale oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt. Sælgerens loyale oplysningspligt karakteriseres ved, at sælger har pligt til at oplyse køber om mangler som sælger kender eller burde kende til. Hvorvidt sælger har overholdt denne pligt er underkastet en culpavurdering. I sager omfattet af huseftersynsordningen vil spørgsmål om overholdelse af den loyale oplysningspligt oftest dreje sig om, hvorvidt sælger har afgivet forkerte eller mangelfulde oplysninger til den bygningsagkyndige under udarbejdelsen af tilstandsrapporten. De mangelfulde eller manglende oplysninger afgivet under udarbejdelsen skal dog være svigagtige eller groft uagtsomme førend sælger ifalder ansvar for dem.

Som modsætning til sælgerens loyale oplysningspligt står køberens undersøgelsespligt, der også benævnes *caveat emptor*. I handler omfattet af huseftersynsordningen formodes køberen at have en begrænset undersøgelsespligt, da denne må kunne regne med, at den bygningsagkyndiges undersøgelse er betryggende. Køberens undersøgelsespligt vil i handler omfattet af huseftersynsordningen derfor være begrænset til køberens egne konkrete krav og behov samt forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Konstateres der mangel ved en bolig, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen, så har køberen en række misligholdelsesbeføjelser som denne kan gøre gældende mod sælger. Er der tale om en væsentlig mangel kan køberen hæve købet. Hvorvidt der er tale om en væsentlig mangel afhænger af en række forhold, herunder omkostningerne til udbedring af manglen samt ejendommens brugbarhed. Køber kan dog kun hæve et køb omfattet af huseftersynsordningen, hvis manglen ikke er en fysisk bygningsmangel, eller hvis der er tale om en mangel omfattet af undtagelsesbestemmelserne. Kan køber påvise at sælger har handlet culpøst, så kan køber kræve erstatning. De fleste tilfælde af denne culpabedømmelse angår sælgerens tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt. Kan køber løfte bevisbyrden for dette udmåles erstatningen, såfremt det er muligt, som den såkaldte positive

opfyldelsesinteresse, der indebærer, at køber stilles økonomisk som om manglen ikke var til stede. Købers sidste misligholdelsesbeføjelse er det såkaldte forholdsmæssige afslag i købesummen, der er et udtryk for, at ydelsens værdi med mangler er lavere end den kontraktmæssige ydelse. Køber kan kun gøre afslagsbeføjelsen gældende, såfremt der foreligger en betydelig mangel. Bedømmelsen af hvorvidt der foreligger en betydelig mangel afhænger af en række kvalitative og kvantitative vurderinger. Det teoretiske udgangspunkt for udmålingen af forholdsmæssigt afslag er derfor forskellen på handelsværdien med og uden den pågældende mangel. Domstolene har dog afvejet fra dette udgangspunkt og har lagt en række skønsmæssige forhold til grund for udmålingen af det forholdsmæssige afslag, herunder parternes hypotetiske vilje.

Huseftersynsordningens anvendelsesområde og undtagelserne hertil er som beskrevet reguleret af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom samt en række bekendtgørelser udstedt på baggrund heraf. Køberens mulighed for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger reguleres af en række ulovbestemte obligationsretlige principper. Rækkevidden og anvendelsen af disse regler har dog været forbundet med en vis usikkerhed i retspraksis. Specialet har fokuseret på tre områder af huseftersynsordningen, hvor denne usikkerhed har kunnet spores. Det første af disse er ulovlige bygningsindretninger. Ulovlige bygningsindretninger er direkte undtaget fra sælgerbeskyttelsen, men der har i retspraksis hersket tvivl om rækkevidden af begrebet ulovlige bygningsindretninger. Den præjudikatskabende dom på området er **U.2002.828H**. I denne dom fastslår Højesteret på baggrund af forarbejderne til LFFE, at sælger som udgangspunkt ikke bør fritages for mangelshæftelse for forhold, som normalt ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod. I den konkrete sag ville forholdet have været omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor der ikke var tale om en ulovlig bygningsindretning. Denne løsningsmodel satte sine spor i en række efterfølgende domme angående ulovlige bygningsindretninger, der alle blev bedømt efter samme løsningsmodel.

Ejendommens stikledninger er i dag klart angivet som værende sælgers ansvar med undtagelse af særlige tilfælde. Dette blev dog først præciseret ved den seneste revision af huseftersynsordningen i 2012, og mangler ved ejendommens stikledninger var anledning til en række domme inden denne præcisering blev foretaget. Dommene angik forskellige dele af ejendommens stikledninger, men anlægges der et samlet blik på dommene, så ses der en tendens til at domstolene idømte sælger ansvar for manglerne, da disse ikke var omfattet af bygningsgennemgangen eller ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Dette gjaldt dog ikke tilfælde hvor manglen havde manifesteret sig i bygningen.



Her fandtes forholdene at have så nær relation til ejendommens bygninger, at forholdet ville være omfattet af sælgerbeskyttelsen.

Areal mangler har ligeledes givet anledning til tvivl om huseftersynsordningens rækkevidde. Den tvivlskabende dom på området var **U.2010.343Ø**. I denne dom anser landsretten afvigelse fra det angivne boligareal som en fysisk bygningsmangel og dermed omfattet af sælgerbeskyttelsen. Denne dom var en afvigelse fra udviklingstendenserne og blev kritiseret fra flere kanter. Kritikken angik særligt domstolenes angivelse af, at areal mangler var en fysisk bygningsmangel. Dette harmonerede dårligt med ordlyden i såvel LFFE og mindstedækningsbekendtgørelsen. Dommen blev da heller ikke præjudikatskabende, da Højesteret i to efterfølgende sager ikke anså areal mangler som omfattet af sælgerbeskyttelsen. Dette begrundede Højesteret med en henvisning til det tidligere etablerede princip om, at sælgerene ikke bør fritages for ansvarshæftelse for mangler som ikke er omfattet af bygningsgennemgangen eller ejerskifteforsikringen.

Analysen af retspraksis har påvist en gennemgående argumentation i domstolenes præmisser i sager angående tvivl om rækkevidden af huseftersynsordningen. Det centrale i disse domme er, hvorvidt forholdet har været omfattet af bygningsgennemgangen og om køber har haft mulighed for at forsikre sig mod forholdet. Dommene vidner altså om en sammenkædningstendens, hvor domstolene sammenkæder sælgers mangelsansvar på den ene side, og reglerne for bygningsgennemgangen og reglerne for ejerskifteforsikringens dækningsomfang på den anden side. Denne sammenkædningstendens kritiseres af H.P. Rosenmeier, der anser det som problematisk at sammenkæde regelsæt, der har udspring i forskellige retsområder. Forfatteren påpeger en række problematiske punkter ved denne sammenkædning, der ifølge forfatteren gør dem uegnet til sammenkædning. Det er imidlertid dette speciales konklusion, at forfatterens kritik må anses som fejlagtig på en række punkter. Det væsentligste punkt er, at en manglende sammenkædning mellem regelsættene vil kunne føre til tilfælde, hvor køber vil være "retsløs". Hvis der ikke er nær sammenhæng mellem sælgers fritagelse for mangelshæftelse og ejerskifteforsikringens dækning, så ville der opstå tilfælde, hvor køber ville være retsløs, da denne hverken ville kunne rette krav mod sælger eller ejerskifteforsikringen. En sådan situation ville stille køberen ringere ved anvendelse af huseftersynsordningen end uden, hvilket harmonerer særdeles dårligt med hensigten med ordningen. Rosenmeiers kritik tilbagevises endvidere på en række andre punkter. Forfatteren påpeger en disharmoni mellem regelsættene, der går på at visse forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, men ikke omfattet af bygningsgennemgangen. Dette må imidlertid afvises, da denne disharmoni skyldes en række praktiske grunde, der næppe kan siges at være til hindring for sammenkædningen. Selvom

Rosenmeiers kritik af sammenkædningen kan betegnes som tvivlsom, så kan der dog påpeges visse andre problemer. Hvis en retligt relevant mangel kan påvises, så vil køber enten kunne opnå dækning via ejerskifteforsikringen eller via et søgsmål mod sælger. Dette kan dog have den konsekvens, at køberen i grænsetilfælde er henvist til at rejse krav mod både ejerskifteforsikringen og sælger, da én af disse hæfter forholdet, det er blot ikke på forhånd givet hvem. En sådan situation vil være særdeles uhensigtsmæssig for køberen, men der kan dog anvises en løsning på dette. En præcisering af indholdet af LFFE vil mindske antallet af disse tvivlstilfælde. En sådan præcisering af indholdet er sket løbende og i særdeleshed ved den seneste revision af huseftersynsordningen. Hvorvidt den seneste præcisering af huseftersynsordningen er nok til at forebygge dette må tiden dog vise, da effekterne af den seneste revision endnu ikke har sat sig spor i retspraksis.

Afslutningsvis undersøges domstolenes anvendelse af det forholdsmæssige afslag. Carsten Munk-Hansen påviser en anvendelse af et særligt vurderingskriterie i en række domme afsagt efter 1998. Domstolene har i disse domme lagt vægt på parternes hypotetiske vilje. Domstolene har herved lagt vægt på hvad parterne "ville have" aftalt, såfremt de havde haft kendskab til en given mangel. Dette kritiserer forfatteren skarpt, da domstolene dermed lægger vægt på subjektive forudsætninger, der i ringe grad lader sig føre bevis for. Konsekvensen af dette er, at parterne ikke kan forudsige deres retsstilling, hvilket må anses som særdeles uhensigtsmæssigt. Denne uforudsigelighed ville i teorien kunne opstå i de tvivlstilfælde omtalt ovenfor, hvor køber er henvist til at gøre krav mod såvel sælger som ejerskifteforsikringsselskabet. Dette ville medføre en særdeles høj grad af uforudsigelighed for parterne, hvilket naturligvis ikke er ønskværdigt. Munk-Hansen anbefaler derfor en tilbagevenden til det teoretiske udgangspunkt for det forholdsmæssige afslag, nemlig forskellen på handelsværdien med og uden mangler. Denne forskel ville med fordel kunne påpeges ved brug af syn- og skøn. Dette ville fritage domstolene for hypotetiske overvejelser, og samtidig medføre større forudsigelighed for parterne. Spørgsmålet var derfor, om denne anbefaling har sat sig spor i nyere retspraksis. Specialets undersøgelse af dette peger på, at domstolene er vendt tilbage til det teoretiske udgangspunkt. En række nyere domme, herunder Højesterets domme angående arealmangler, har lagt vægt på objektive forhold omkring forringelsen af handelsværdien, herunder en valuars tilkendegivelser omkring den reelle handelsværdi. Det må derfor konkluderes, at domstolene har objektiviseret bedømmelsen af det forholdsmæssige afslag, hvilket må anses som en forbedring af parternes retsstilling, da anvendelsen af objektive konstaterbare kriterier medfører større forudsigelighed for parterne.

Konklusionen på specialets undersøgelser kan derfor opsamles til det følgende. Huseftersynsordningen indretning har medført en række punkter, hvor der kan siges at være

usikkerhed om ordningens rækkevidde. Som løsning på dette har domstolene foretaget en sammenkædning mellem huseftersynsordningens enkelte regelsæt, hvilket har medført, at såfremt et forhold ikke er omfattet af bygningsgennemgangen eller ejerskifteforsikringens dækning, så hæfter sælger for forholdet såfremt de øvrige betingelser for dette er opfyldt. Denne sammenkædning må anses som den logiske konsekvens af huseftersynsordningens indretning, da manglende sammenkædning ville medføre tilfælde, hvor køber ville være ringere stillet ved anvendelse af ordningen end hvis denne ikke anvendte ordningen. Denne løsningsmodel har dog den konsekvens, at køber i grænsetilfælde vil være henvist til at gøre krav mod såvel sælger som ejerskifteforsikringen, da det ikke på forhånd kan fastslås hvem af disse, der hæfter for forholdet. Denne uforudsigelighed kan imidlertid undgås ved en præcisering af LFFE's indhold, så det heri fastslås hvorvidt sælger eller ejerskifteforsikringen hæfter for et givent forhold. Domstolenes anvendelse af det forholdsmæssige afslag har i de senere år tilsvarende været præget af en uforudsigelighed, da domstolene har lagt vægt det subjektive kriterie kendt som parterne hypotetiske vilje. Dette har dog ændret sig i en række nyere domme, hvor domstolene har lagt vægt på mere objektivt konstaterbare kriterier. Dette må anses som en styrkelse af parternes retsstilling, da anvendelsen af objektivt konstaterbare forhold vil medføre større forudsigelighed for parterne.

## **Summary**

The purpose of this thesis is an investigation of the parties legal position in cases of doubt regarding the extent of the house inspection system. The investigation also aims to investigate the courts application of the so-called proportionate reduction of the price.

The house inspection system was implemented in 1996. The main purposes of the house inspection system was to offer protection for the consumers, and reduce the amount of litigation between buyer and seller regarding physical defects in real estate. The house inspection system has since its' implementation undergone several revisions, but the core premise of the system remains unchanged; namely that the seller can avoid responsibility for any physical defects that may appear after the buyer has acquired the property. In order to avoid responsibility the seller must obtain and present a condition report regarding the property, and a separate report regarding the electrical installations of the property. The seller must also obtain and present an offer for a change-of-ownership insurance.

Should the buyer accept the offer, the seller is required to pay half of the insurance premium. Lastly, the seller is required to present the buyer with written guidance of the consequences of utilizing the house inspection system. There is however a number of defects, that the seller is liable for regardless of his utilization of the house inspection system. Defects that are not physical defects, defects regarding the land of the property and defects regarding several other parts of the property are excluded from the sellers' protection. If a defect arises, that is not covered by the sellers' protection, the buyer has several remedies for breach of contract. In cases of severe defects, the buyer can choose to terminate for breach of contract. In cases where the seller is culpable, the buyer can seek damages. Lastly, the buyer can seek proportionate reduction of the price should the defect result in a diminished trade value. The extent of the house inspection system has been the center of several lawsuits. In cases regarding illegal building facilities, the courts have established a practice that dictates that if the conditions regarding the defect were not examined during the house inspection, and if the buyer is not covered by the change-of-ownership insurance, then it is an illegal building facility that the seller is liable for. This practice has spread to cases regarding defect service pipes and defects regarding the property's livable area. Based on the court practice there is evidence of a coupling between the different regulatory systems that constitutes the house inspection system. Certain legal authors criticize this coupling, but it is the conclusion of this thesis, that the coupling is a necessity based on the construction of the house inspection system. Without this coupling, there would be cases where the buyer could not exercise remedies for breach of contract, which would be a deterioration of his legal position. The thesis points to one weakness of the coupling, specifically that the buyer is forced to seek damages by the seller and the insurance company without knowing which of them is liable. This can be avoided by clarifying the house inspection system.

The last point of the investigation is concerning the courts' application of the proportionate reduction of price. The theoretical background for this remedy of breach is a difference in price with and without the defect in case. However, the courts have disregarded this background and adopted a practice based on a subjective basis called the hypothetical will of the parties. On this basis the courts have awarded proportionate reduction based on what the parties *would have* agreed upon, if the defect had been known at the time of negotiation. This leads to the unfortunate effect, that the parties will have no means of foreseeing their legal status. The investigation does however point to, that the courts have abandoned this practice in recent years, and have adopted a more objective basis for the proportionate reduction. This can only be seen as an improvement, since the awarding of proportionate reduction on an objective basis makes for a more transparent legal status for the parties.

## Litteraturliste

### Bøger:

*Munk-Hansen, Carsten*: Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse 1. udgave, 1. oplag. Jurist- og Økonomforbundets forlag. (Citeret **Munk-Hansen**). (Forfatterens eget rettelsesblad til bogen anvendes sideløbende; citeret **Munk-Hansen ret.**)

*Rosenmeier, H.P.*: Mangler ved fast ejendom 6. udgave, 1. oplag. Karnov Group Denmark (Citeret **Rosenmeier**)

*Jønsson, Henning; Kjærgaard, Lisbeth*: Dansk Forsikringsret 9. udgave, 1. oplag. Jurist- og Økonomforbundets forlag. (Citeret **Dansk Forsikringsret**)

### Rapporter, betænkninger og håndbøger:

*Edlund, Hans Henrik*: Rapport om kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Tilgængelig online (Citeret **Edlund**)

Betænkning nr. 1520/2010 – Betænkning om huseftersynsordningen. (Citeret **Betænkning 1520**)

Betænkning nr. 1276/1994 – Betænkning om huseftersynsordningen (Citeret **Betænkning 1276**)

Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige: Ministeriet for By, bolig & landdistrikter: (Citeret **Håndbog for bygningsagkyndige**)

Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter: Sikkerhedsstyrelsen:

(Citeret **Håndbog for elinstallatører**)

### Artikler:

*Munk-Hansen, Carsten*: Den hypotetiske vilje og betingelser for afslagsbeføjelsen, U.2010B.49 (Citeret **Munk-Hansen U.2010B.49**)

*Rosenmeier, H.P.:* En interessant dom om mangler ved fast ejendom. Udviklingstendenser, U.2010B.210 (Citeret **Rosenmeier U.2010B.210**)

**Domsregister:**

<b>U.1998.474H</b>	<b>U.2006.1003V</b>
<b>U.1999.293V</b>	<b>U.2006.1005V</b>
<b>U.2000.1846V</b>	<b>U.2008.2284V</b>
<b>U.2000.1857V</b>	<b>U.2009.1636V</b>
<b>U.2002.828H</b>	<b>U.2009.36V</b>
<b>U.2002.1088V</b>	<b>U.2010.343Ø</b>
<b>U.2004.1873H</b>	<b>U.2012.3483H</b>
<b>U.2004.2556Ø</b>	<b>U.2013.3175H</b>
<b>U.2005.1108Ø</b>	<b>U.2013.3181H</b>
<b>U.2005.2628Ø</b>	<b>TBB.2009.187</b>
	<b>FED2009.27V</b>