

# Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom

---

- med fokus på handel omfattet af  
huseftersynsordningen

Simon Fonseca Ullits Christensen og Paw Allan Møller Christensen

12-05-2015

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

**Titelblad**

**Dansk titel:**

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

**English title:**

The vendor's duty to disclose material facts in real estate contracts – with focus on contracts covered by the property survey solution (huseftersynsordning).

**Udarbejdet af:**

Simon Fonseca Ullits Christensen

Paw Allan Møller Christensen

**Vejleder:**

Carsten Munk-Hansen

**Juridisk institut:** Aalborg Universitet

**Projektart:** Kandidatspeciale

**Retsområde:** Fast Ejendom

**Afleveringsdato:** 12. maj 2015

**Antal sider:** 61

**Antal tegn:** 167.168

**Afleveret af:**

---

Simon Fonseca Ullits Christensen

---

Paw Allan Møller Christensen

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

## **Abstract**

This master's thesis of law focuses on the vendor's duty to disclose material facts in real estate contracts, and whether this obligation is modified when the real estate in question is covered by the property survey solution (huseftersynsordning). The thesis will be delimited to real estate contracts after Danish law. Furthermore the thesis will be delimited to contracts involving existing real estate, and contracts entered in free trade. Thus auctions and newly-built real estate will not be included in the thesis. The thesis will start with an introduction to which statutory provisions apply when trading with real estate, including which rules can be opted in by the parties. This chapter will also include a problem statement, delimitation and a disposition.

Real estate is more complicated than commercial goods. Real estate is thus able to contain a number of defects, which can be difficult, if not impossible, for the buyer to ascertain. It will also be difficult for the parties to cover every aspect of the real estate in the contracts. As it is the vendor's obligations to deliver the real estate without any contractual defects, it will therefore be necessary to determine, which matters are to be considered contractual defects for which the vendor is liable. Contractual defects need not always be physical, but can also be of a legal nature.

The second chapter of the thesis will review the classic Danish law of obligations, which forms the basis of a number of Danish laws concerning amongst others the Rent Act and Sale of Goods Act. The Danish law of obligations is a legal doctrine, which have not been codified as such.

The third chapter of the thesis will review the obligations of the parties when trading with real estate. The obligations of the parties when trading with real estate is similar to the obligations of the parties according to the classic Danish law of obligations in a lot of regards. However case law has established a number of modifications in regards to trade with real estate.

The fourth chapter will review the obligations of the vendor, when the contract is covered by the real estate survey solution (huseftersynsordning). These rules can be opted in by the parties, when certain conditions are met. The real estate has to serve the purpose of residential property of either the vendor or the buyer. The rules change the obligations of the parties to a great extent. However a number of the obligations from chapter three will still be governing the contracts, as not every aspect of the real estate will be covered by the real estate survey solution.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

## Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 – Introduktion.....	5
1.1 – Emnebeskrivelse:.....	5
1.2 – Problemformulering: .....	5
1.3 – Afgrænsning:.....	5
1.4 – Metode: .....	6
1.5 – Systematikken for specialet:.....	6
Kapitel 2: Oplysningspligt i den klassiske obligationsret .....	7
2.1 – Indledende om kapitel 2 .....	7
2.2 – Mangelsbegrebet.....	7
2.2.1 – Faktiske mangler .....	8
2.2.2 – Vanhjemmel.....	8
2.3 – Loyalitetspligt .....	9
2.4 – Realdebitors loyale oplysningspligt .....	10
2.4.1 – Pligten til at afgive oplysninger .....	10
2.4.2 – Pligten til ikke at afgive urigtige eller vildledende oplysninger .....	12
2.4.3 – Garantier og indeståelser .....	14
2.4.4 – Skærpelse af oplysningspligten .....	15
2.5 – Realkreditors undersøgelsespligt .....	15
2.8 – Sammenfatning: .....	17
Kapitel 3: Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom udenfor huseftersynsordningen. ....	18
3.1 – Indledende afsnit om handel i fast ejendom.....	18
3.2 – Mangler ved fast ejendom.....	18
3.2.1 – Faktiske mangler.....	19
3.2.2 – Retlige mangler.....	20
3.3 – Loyalitetspligt i handel med fast ejendom .....	20
3.4 – Sælgers loyale oplysningspligt.....	20
3.5 – Købers undersøgelsespligt.....	24
3.6 – Sammenfatning.....	29
Kapitel 4: Sælgers oplysningspligt når huseftersynsordningen er anvendt .....	30
4.1 Indledende om kapitel 4.....	30
4.2 Anvendelsesområde .....	30
4.3 Fremgangsmåden ved anvendelse af huseftersynsordningen .....	31
4.4 Tilstandsrapportens udfærdigelse.....	32

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

4.4.1 Sælgeroplysningskema.....	33
4.4.2 Elinstallationsrapport .....	33
4.5 Rækkevidden af sælgers hæftelsesfritagelse .....	34
4.5.1. Nedgravede ledninger og rør .....	35
4.5.2. Hårde hvidevarer .....	38
4.5.3. Arealmangler .....	38
4.5.4. Grænsedragningen mellem fysiske og retlige mangler .....	39
4.5.5. Sælgers garantistillelse .....	39
4.5.6. Boliger opført med salg for øje.....	41
4.5.7. Ulovlige bygningsindretninger.....	41
4.5.8. Grov uagtsomhed eller svig .....	41
4.6. Sælgers grove uagtsomhed eller svig ved ikke at opfylde sin oplysningspligt, i tilfælde hvor sælger har opnået legal hæftelsesfritagelse .....	42
4.6.1 Oplysninger fra tidligere tilstandsrapporter.....	43
4.6.2 Selvbyg.....	44
4.6.3 Geotekniske oplysninger .....	48
4.6.4 Sælgers burde-viden.....	50
4.6.5 Urigtige oplysninger i sælgeroplysningskemaet .....	52
4.6.6 Sætningsskader og funderingsfejl .....	53
4.6.7 Materialers ugunstige egenskaber .....	55
4.7 Sammenfatning .....	56
Kapitel 5: Konklusion: .....	57
Litteraturliste .....	59
Bilagsliste .....	59
Domsliste .....	60

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

## Kapitel 1 – Introduktion

### 1.1 – Emnebeskrivelse:

Dette speciale har til formål at undersøge, hvordan sælgers loyale oplysningspligt modificeres ved handel med fast ejendom, når huseftersynsordningen er anvendt. Huseftersynsordningen blev indført med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Formålet var at beskytte både boligsælger og -køber. Boligsælger skulle beskyttes mod de mange mangelskrav, som blev gjort gældende overfor boligsælger. De mange sager om mangler udgjorde en stor byrde for retssystemet, men udgjorde tillige en stor byrde for boligsælger, da kravene kunne være økonomisk uoverskuelige for boligsælger. Boligkøbers beskyttelse skulle bestå i en forsikringsdækning af de faktiske mangler, som ikke fremgik af tilstandsrapporten. Boligsælger og -køber kan vælge at anvende huseftersynsordningen ved handel med ejendomme, når der er tale om beboelse for den ene af parterne. For at anvende huseftersynsordningen kræves det, at visse betingelser er opfyldt. Huseftersynsordningen modificerer væsentligt det obligationsretlige udgangspunkt, herunder sælgers loyale oplysningspligt. Den klassiske obligationsret danner fundamentet for parternes forpligtigelse overfor hinanden. Dette fundament er blevet udviklet i den specielle del, som regulerer handel med fast ejendom. Boligsælger opnår gennem huseftersynsordningen hæftelsesfritagelse for en række forhold ved den handlede ejendom. Boligsælger vil dog fortsat kunne ifalde ansvar for forhold ved den handlede ejendom. Dette kan ske for forhold, der grundet deres art ikke vil være omfattet af huseftersynsordningen. Derudover vil boligsælger fortsat ifalde ansvar ved boligsælgers grove uagtsomhed. Boligsælgers loyale oplysningspligt vil således fortsat, til trods for boligsælgers hæftelsesfritagelse, være en relevant juridisk forpligtigelse. Dette leder os frem til nedenstående problemformulering.

### 1.2 – Problemformulering:

*Hvordan modificeres sælgers loyale oplysningspligt ved handel med fast ejendom, når huseftersynsordningen er anvendt?*

### 1.3 – Afgrænsning:

Nærværende speciale omhandler alene sælgers loyale oplysningspligt efter dansk ret. Specialet vil afgrænse sig til at omfatte handel med fast ejendom i fri handel. Specialet vil således ikke omhandle auktioner, hverken tvangsauktioner eller frivillige. Specialet omfatter endvidere kun eksisterende ejendomme, hvorfor nybyggerier og entrepriser ikke vil blive behandlet. Det erstatningsretlige aspekt af sælgers tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt vil heller ikke blive behandlet.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

### **1.4 – Metode:**

I dette speciale anvendes »den retsdogmatiske metode«, hvis opgave er at beskrive, systematisere og analysere gældende ret.<sup>1</sup> Formålet med nærværende speciale er at undersøge hvordan sælgers loyale oplysningspligt ved handel med fast ejendom modificeres, når huseftersynsordningen er anvendt. Det er derfor nødvendigt at beskrive, systematisere og analysere de relevante retskilder for herefter at kunne konkludere på hvordan sælgers loyale oplysningspligt modificeres. Retskilderne i denne sammenhæng er lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og tilhørende retspraksis. Der vil ligeledes blive anvendt almindelige retsgrundsætninger fra obligationsretten. Den juridiske litteratur udgør ikke en retskilde, men specialet vil henvise til denne til støtte for argumentationen og synspunkterne i specialet.

### **1.5 – Systematikken for specialet:**

For at kunne undersøge hvordan sælgers oplysningspligt modificeres når huseftersynsordningen anvendes, er det nødvendigt først at redegøre for det obligationsretlige udgangspunkt. Med det obligationsretlige udgangspunkt menes, den klassiske obligationsret, hvorfra den specielle del er udviklet. Dette gøres for at kunne undersøge hvordan det obligationsretlige udgangspunkt modificeres af huseftersynsordningen. Sælgers oplysningspligt som den fremgår af det obligationsretlige udgangspunkt vil derfor blive belyst i kapitel 2.

Dernæst vil sælgers oplysningspligt blive belyst når ejendomme handles uden anvendelse af huseftersynsordningen. Dette beskrives for at kunne sammenholdes med næste følgende afsnit, hvor sælgers oplysningspligt beskrives når huseftersynsordningen er anvendt.

Herefter vil sælgers oplysningspligt, når huseftersynsordningen er anvendt, blive undersøgt. Kapitel 4 vil derfor først redegøre for huseftersynsordningens fremgangsmåde, omfang og anvendelsesområde. Herefter vil sælgers oplysningspligt blive undersøgt. Dette gøres ved at analysere retspraksis, hvor huseftersynsordningen har været anvendt ved handlen. Resultatet af dette vil blive sammenholdt med resultaterne i ovenstående.

Afsluttende vil resultaterne af ovenstående blive sammenholdt. Ud fra dette konkluderes hvordan sælgers oplysningspligt modificeres af huseftersynsordningen.

---

<sup>1</sup> Se f.eks. Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 2014, side 86 og 190 og Peter Blume, Retssystemet og juridisk metode, side 40.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

## Kapitel 2: Oplysningspligt i den klassiske obligationsret

### 2.1 – Indledende om kapitel 2

Nærværende kapitel vil indeholde en behandling af realdebitors loyale oplysningspligt i den klassiske obligationsret. Kontraktparterne vil i kapitlet blive benævnt som henholdsvis realdebitor og realkreditor. Disse betegnelser er valgt med henblik på at adskille kontraktparterne fra kontraktparterne i kapitel 3 og 4. Den klassiske obligationsret beskæftiger sig ligeledes med flere typer af kontrakter end blot handel med fysiske genstande.

Kapitel 2 vil være inddelt i fire afsnit. Indledningsvis vil kapitlet behandle mangelsbegrebet. Det vil langt fra altid være klart, hvorvidt et givent forhold ved kontraktgenstanden er en kontraktretlig mangel, der udløser misligholdsbeføjelser for realkreditor. Mangelsbedømmelsen må herefter foretages på baggrund af kontraktparternes obligationsretlige forpligtigelser til handle loyalt over for hinanden. De første tre afsnit vil indeholde en gennemgang af mangelsbegrebet, realdebitors loyale oplysningspligt og realkreditors undersøgelsespligt. Det afsluttende afsnit vil indeholde en sammenfatning.

### 2.2 – Mangelsbegrebet

Efter indgåelse af en kontrakt påhviler det herefter kontrahenterne at levere deres respektive ydelser kontraktmæssigt. Kontrahenterne skal således levere deres respektive ydelser i rette tid, ved rette sted og i rette stand i overensstemmelse med de almindelige obligationsretlige retsgrundsætninger. Såfremt ydelserne ikke leveres kontraktmæssigt kan dette udgøre misligholdelse, hvilket giver medkontrahenten adgang til at gøre misligholdsbeføjelser gældende. Realkreditors ydelse vil ofte bestå i erlæggelsen af en købesum. Rette stand vil i denne henseende skulle f.eks. forstås som værende det rette beløb og ved rette betalingsmiddel. Realdebitors ydelse vil ofte bestå af en fysisk genstand, som overdrages til realkreditor.

Aftalefriheden medfører, at kontraktens parter har frihed til at aftale, hvornår ydelserne skal leveres, hvor de skal leveres og i hvilken stand, de skal leveres. De obligationsretlige retsgrundsætninger giver et deklatorisk udgangspunkt, såfremt kontraktens parter ikke har taget stilling til spørgsmålet om rette tid, rette sted eller rette stand. De deklatoriske regler for rette tid og sted giver et håndgribeligt regelsæt for tilfælde, hvor parterne ikke haft indgået aftale om hvor og hvornår levering skal finde sted. Kontraktgenstanden skal ligeledes leve op til den beskaffenhed og brugbarhed, som realdebitor har solgt kontraktgenstanden med, eller som realkreditor berettiget har forudsat, jf. i det hele Bernhard Gomard<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 123.



Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

### 2.2.1 – Faktiske mangler

Denne almindelige mangelsdefinition er blevet kodificeret i Købelovens § 76, stk. 1, nr. 1-4. Realydelsen skal således ikke alene være i overensstemmelse med realdebitors betegnelse, men ligeledes med, hvad realkreditor kunne forvente. Realkreditors berettigede forventning forudsætter ikke afgivelsen af en garanti eller tilsikring fra realdebitor. Parternes aftale vil selvsagt udgøre udgangspunktet for vurderingen af, hvorvidt realydelsen er mangelfuld.<sup>3</sup> Såfremt aftalen er tavs om forholdet, skal der foretages en vurdering af, hvad realkreditor berettiget kunne forvente.<sup>4</sup> Det er således kun muligt at tale om en mangel, i det omfang, realkreditor ikke var bekendt med forholdet, idet realkreditor ikke kunne forvente at modtage andet, end hvad realkreditor var bekendt med på tidspunktet for kontraktindgåelsen. Mangelsbegrebet har således en nær sammenhæng med realdebitors oplysningspligt, idet et forhold ikke vil udgøre en mangel, såfremt realdebitor har gjort realkreditor bekendt med forholdet forud for kontraktindgåelsen. Dette ses af afgørelsen **U.1968.194 Ø**, behandlet nedenfor, hvori sælger havde oplyst realkreditor loyalt om forholdet. Realkreditor vil endvidere ikke kunne påberåbe et forhold som en mangel, hvis denne var eller burde være bekendt for forholdet forud for sin accept af kontrakten, jf. **U.2009.2630 V**. Bedømmelsen af, hvorvidt realydelsen lider af en mangel, skal tage udgangspunkt i realydelsens egenskaber på tidspunktet for overdragelsen.<sup>5</sup> Bedømmelsen er således sammenfaldende med risikoovergangen, jf. princippet i Købelovens § 44. Realdebitor bærer således ikke risikoen for mangler, som opstår efter levering. Det fremgår dog ligeledes af princippet i Købelovens § 44, at såfremt der opstår mangler ved realydelsen efter levering, vil realdebitor fortsat hæfte for disse, hvis manglen skyldes realdebitors forsømmelse. Parternes respektive obligationsretlige forpligtigelser har stor betydning for, hvorvidt et faktisk forhold udgør en kontraktretlig mangel ved kontraktgenstanden. En mangelsbedømmelse må derfor skulle foretages på baggrund af parternes overholdelse af deres forpligtigelse til loyal handlemåde over for hinanden.

### 2.2.2 – Vanhjemmel

Realdebitors pligt til at levere realydelsen i rette stand består ikke blot i at stille realydelsen til realkreditors faktiske rådighed uden fysiske mangler. Realydelsen skal ligeledes stilles til realkreditors retlige rådighed i overensstemmelse med parternes aftale og realkreditors berettigede forventninger. Realydelsen lider således af en retsmangel, "*dersom [real]kreditor ikke får den ifølge aftalen tilsigtede ret til at disponere over realydelsen.*"<sup>6</sup> Retsmanglen kan bestå i fuldstændig vanhjemmel, hvorefter realkreditor ikke opnår retlig rådighed over realydelsen. Denne manglende opnåelse af retlig rådighed kan skyldes, at realdebitor ikke var berettiget til at råde retligt over realydelsen. Retsmanglen kan ligeledes bestå i partiel vanhjemmel.

---

<sup>3</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 56.

<sup>4</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 56.

<sup>5</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 55.

<sup>6</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 86.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Realkreditor vil i disse tilfælde ikke opnå den fulde retlige rådighed over realydelsen, hvilket f.eks. kan skyldes tredjemandsrettigheder. Retsmanglen kan ligeledes betegnes som værende oprindelig, hvilket indebærer, at retsmanglen forelå på tidspunktet for aftalens indgåelse. Retsmanglen kan ligeledes opstå efter indgåelsen af aftalen, hvilket vil kunne betegnes som efterfølgende vanhjemmel. De obligationsretlige grundsætninger om vanhjemmel er kodificeret i Købelovens § 59. Ordlyden af bestemmelsen omfatter kun fuldstændig vanhjemmel. Bestemmelsens indhold finder dog ligeledes anvendelse på partiel vanhjemmel.<sup>7</sup>

Realdebitor hæfter på objektivt ansvarsgrundlag for retsmangler ved realydelsen, jf. princippet i Købelovens § 59. Det er således ikke en forudsætning for realkreditors erstatning, at realdebitor har udvist en culpøs adfærd. Ansvarsgrundlaget udgør dog kun én af fire grundlæggende erstatningsretlige betingelser, hvorfor realdebitor fortsat vil skulle dokumentere et økonomisk tab, hvilket er opstået som en direkte og adækvant følge af retsmanglen.

Realkreditor kan efter omstændighederne have mulighed for at ekstingvere den tredjemandsrettighed, som udgør retsmanglen. Ekstinktion af tredjemandsrettigheden medfører, at realydelsen ikke længere lider af en retsmangel. Der er dog i den juridiske litteratur enighed om, at realkreditor ikke er forpligtiget til ekstingvere tredjemandsrettigheden, men derimod kan vælge at gøre misligholdsbeføjelser gældende mod realdebitor.<sup>8</sup> Realdebitor er, i lighed med faktiske mangler, forpligtiget til at oplyse realkreditor om retlige forhold af betydning for realdebitor. Retlige mangler kan efter deres natur være vanskelige at erkende for realkreditor, idet retsmangler typisk ikke vil give sig til udtryk fysisk på kontraktgenstanden. Der eksisterer udelukkende en retsmangel, hvis det retlige forhold er i strid med parternes aftale, eller hvad realkreditor berettiget kunne forvente. Parternes overholdelse af de obligationsretlige forpligtigelser tjener ligeledes her til bedømmelsen af hvilken part, der er nærmest til at bære risikoen.

## 2.3 – Loyalitetspligt

Kontrahenterne har efter dansk ret en generel loyalitetspligt.<sup>9</sup> Denne loyalitetspligt er i lighed med andre obligationsretlige forpligtigelser blevet skabt gennem obligationsretlige grundsætninger. Loyalitetspligten finder anvendelse for aftaleforholdet uanfægtet af parternes manglende direkte udtalte eller stiltiende vedtagelse af forpligtelsen.<sup>10</sup> Det er ligeledes ikke muligt for parterne at fraskrive sig forpligtelsen ved aftale.<sup>11</sup> Loyalitetspligten er ikke begrænset til dansk ret. Der gælder således en loyalitetspligt i en række

---

<sup>7</sup> Købeloven, note 340, Karnov.

<sup>8</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, , side 218 og Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 88.

<sup>9</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 44.

<sup>10</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 29.

<sup>11</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 70.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

andre retssystemer.<sup>12</sup> Loyaltetspligten fandt ligeledes vej til bestemmelsen i Unidroit Principles art. 1.7 hvorefter *"Each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade. The parties may not exclude or limit this duty"*. Det er ikke muligt at opstille en udtømmende liste over forpligtelser i medfør af loyalitetsforpligtelsen.<sup>13</sup> Det påhviler dog kontrahenten at varetage sin medkontrahents tarv. Loyaltetspligten medfører ligeledes en samarbejdspligt og en omsorgspligt.<sup>14</sup> Realdebitors oplysningspligt er ligeledes en del af loyalitetspligten. Kontrahentens manglende opfyldelse af loyalitetspligten vil udgøre misligholdelse, hvilket vil give medkontrahenten adgang til at gøre misligholdsbeføjelser gældende.<sup>15</sup> Dansk rets almindelige erstatningsretlige betingelser finder ligeledes anvendelse i kontraktforhold, hvorfor en bedømmelse af ansvarsgrundlaget skal ske i henhold til den almindelige culpabedømmelse. Dette udgangspunkt fraviges, såfremt manglen består i vanhjemmel, eller realdebitor har afgivet en indeståelse eller garanti. Loyaltetspligten er imidlertid ikke ubegrænset, *"Da enhver kontraktspart må anses berettiget til først og fremmest at varetage egne interesser, må de nærmere grænser for loyalitetspligten... afhænge af situationen"*.<sup>16</sup> Det beror således på en konkret vurdering, hvorvidt realdebitor har tilsidesat sin loyalitetspligt.

## 2.4 – Realdebitors loyale oplysningspligt

Realdebitors loyale oplysningspligt er, som nævnt ovenfor, en del af loyalitetspligten. Realdebitors loyale oplysningspligt gælder således uanset, parterne ikke har vedtaget den. Det er ligeledes ikke muligt for realdebitor at fraskrive sig pligten til loyalt at oplyse realkreditor. Realdebitors loyale oplysningspligt består af to forpligtelser. Der er tale om henholdsvis pligten til at afgive oplysninger og pligten til ikke at afgive urigtige eller vildledende oplysninger. Forpligtelserne behandles umiddelbart nedenfor. Fælles for de to forpligtelser er, at begge forpligtelser vedrører oplysninger af betydning for realkreditors bedømmelse af kontraktgenstanden.

### 2.4.1 – Pligten til at afgive oplysninger

Realdebitor har en forpligtelse til at afgive oplysninger af betydning for realkreditors bedømmelse af kontraktgenstanden. Denne obligationsretlige grundsætning er blevet kodificeret i Købelovens § 76, stk. 1, nr. 3. Realdebitors manglende videregivelse af oplysninger af betydning for bedømmelsen vil udgøre misligholdelse, hvilket vil give realkreditors adgang til at gøre misligholdsbeføjelser gældende. Realdebitor har dog ikke pligt til at videregive alle oplysninger. Oplysninger skal således vedrøre bedømmelsen af kontraktgenstanden. Henset til realdebitors berettigede varetagelse af sit eget tarv, vil realdebitor ligeledes

<sup>12</sup> Se blandt andet; den tyske BGB §§ 157 og 242 og den amerikanske Restatement of Contract 2d § 205.

<sup>13</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 46.

<sup>14</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 69.

<sup>15</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 68.

<sup>16</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 69.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

være berettiget til ikke at videregive visse oplysninger. Realdebitor er således ikke forpligtet til at meddele realkreditor, at lignende kontraktgenstande kan erhverves hos en tredjemand til væsentlig lavere pris. Realdebitors bevæggrunde for at indgå handelen er ligeledes et eksempel på oplysninger, som realdebitor er berettiget til ikke at videregive.<sup>17</sup>

Realdebitors fortielse af oplysninger af betydning for bedømmelsen medfører ikke nødvendigvis misligholdelse. Realdebitors fortielse skal således kunne betegnes som værende culpøs for at kunne udgøre misligholdelse.<sup>18</sup> Dette fremgår endvidere af ordlyden i Købelovens § 76, stk. 1, nr. 3, hvorefter forsømmelse skal være på trods af, at "*sælger kendte eller burde kende*" til forholdene. Vurderingen af, hvorvidt fortielsen kan betegnes som værende culpøs, skal foretages på baggrund af en objektiv bedømmelse af, om realdebitor var eller burde have været bekendt med forholdet på tidspunktet for kontraktindgåelsen.<sup>19</sup> Denne vurdering kan f.eks. lægge vægt på længden af realdebitors tid som ejer, ligesom eventuelle daglige gener kan medføre, at realdebitor burde have kendt til forholdet. Ved vurderingen sker der identifikation mellem realdebitor, dennes ansatte og eventuelle formidlere, hvilke realdebitor har antaget.<sup>20</sup> Realdebitor bærer således risikoen for, at eventuelle ansatte og formidlere besidder eller burde besidde viden, som realdebitor ikke besidder eller burde besidde. Realdebitor kan ikke omgå sin pligt til at afgive oplysninger ved svigagtigt at fraskrive sig ansvaret for et givent forhold. Realdebitor har således pligt til at oplyse realkreditor, såfremt realdebitor har en mistanke om en mangel ved kontraktgenstanden. Afgørelsen **U.1968.194 Ø** omhandlede salget af en skrivepult. Den omtvistede skrivepult var sat til salg med en annonce, der angav, at skrivepulten havde tilhørt Adam Oehlenschläger. Realdebitor havde dog ikke dokumentation for, at skrivepulten havde tilhørt Oehlenschläger. Realdebitor tilbød at få dette bekræftet. Realkreditor valgte dog at købe skrivepulten forud for resultatet af denne undersøgelse. På baggrund af forklaringer for retten lagde Landsretten til grund, at realdebitor havde tilkendegivet over for realkreditor, at hun ikke besad dokumentation for skrivepultens tilhørsforhold. Realdebitor havde således ikke garanteret for skrivepultens tilhørsforhold eller handlet svigagtigt. Landsretten lagde vægt på, at realkreditor ikke selv havde foretaget egne undersøgelser eller havde afventet realdebitors fremskaffelse af dokumentation. Landsretten fandt således, at realkreditor havde påtaget sig risikoen for, at skrivepulten ikke havde tilhørt Oehlenschläger.

---

<sup>17</sup> David Moalem, *U.2004B.133*, side 4.

<sup>18</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 61.

<sup>19</sup> David Moalem, *U.2004B.133*, side 2.

<sup>20</sup> Købeloven, note 465, Karnov.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Landsretten afviser indledningsvis, at realdebitor skulle have afgivet en garanti eller handlet svigagtigt. Herefter tager Landsretten stilling til, hvorvidt realdebitor har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Realdebitor havde således oplyst om usikkerheden og tilbudt at undersøge dette. Realkreditor valgte dog at gennemføre købet uden at denne usikkerhed var afklaret, hvilket blev lagt denne til last.

#### 2.4.2 – Pligten til ikke at afgive urigtige eller vildledende oplysninger

Realdebitor har en forpligtelse til at sikre sig, at de afgivne oplysninger ikke er urigtige eller vildledende.<sup>21</sup> Den obligationsretlige grundsætning er kodificeret i Købelovens § 76, stk. 1, nr. 1. Det er i lighed med pligten til at afgive oplysninger, at oplysningerne skulle have betydning for realkreditors bedømmelse af kontraktgenstanden.<sup>22</sup> Det påhviler realdebitor at dokumentere, at de urigtige og/eller vildledende oplysninger ikke havde betydning for købers bedømmelse. Det følger således af princippet i Købelovens § 76, stk. 1, nr. 1, at kontraktgenstanden er mangelfuld ”*medmindre disse ikke kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden.*”<sup>23</sup>

Det lægges til grund, at positiv fremsættelse af urigtige oplysninger udgør en ansvarspådragende adfærd.<sup>24</sup> Dette adskiller sig fra pligten til at afgive oplysninger, hvor fortielsen skal kunne bebrejdes realdebitor som værende culpøs. Realdebitor har muligheden for at afhjælpe afgivelsen af urigtige eller vildledende oplysninger, jf. princippet i Købelovens § 76, stk. 2. Køberen kan således ikke påberåbe sig urigtige eller vildledende oplysninger, som realdebitor har berigtiget før indgåelsen af kontrakten, se dog gennemgangen af U.2010.1003 V i afsnit 3.4, hvorefter berigtigelsen skal være loyal. Denne frist for berigtigelse af oplysninger er sammenfaldende med mangelsbedømmelsen. Der er ligeledes et nært sammenspil mellem denne frist og realkreditors undersøgelsespligt.

Realdebitor har i forbindelse med indgåelse af en kontrakt en vis frihed til at anprise sin kontraktgenstand med henblik på at fremme salget af denne.<sup>25</sup> Anprisninger skaber, som udgangspunkt, ikke retlig betydning for realdebitor. Det vil således være nødvendigt at foretage en vurdering af, hvorvidt en oplysning fra realdebitor udgør en anprisning eller en faktisk oplysning, hvilken vil kunne udløse misligholdsbeføjelser.<sup>26</sup> I denne vurdering kan indgå en række momenter, herunder måden, hvorpå oplysningen fremsættes, i hvilken situation, den fremsættes, samt om oplysningen var egnet til at skabe en berettiget forventning hos realkreditor.<sup>27</sup> En realkreditor rettede i **U.2009.2630 V** henvendelse til en ejendomsmægler i anledning af

---

<sup>21</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 57.

<sup>22</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 190.

<sup>23</sup> Købelovens § 76, stk. 1, nr. 1.

<sup>24</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 61.

<sup>25</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 192.

<sup>26</sup> Se gennemgang af U.2009.2630V nedenfor.

<sup>27</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 192.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

en salgsoptilling på en campingplads. Salgsoptillingen henviste til, at campingpladsen var 3-stjernet, men kun få detaljer hindrede pladsen i at blive 4-stjernet. Disse detaljer kunne, ifølge salgsoptillingen, udføres for "få midler". Købsaftalen omtalte ikke en klausul vedrørende antallet af arbejderne, som skulle udføres for at opgradere campingpladsen. Købsaftalen indeholdt ligeledes ikke et estimat over prisen, som disse arbejder ville medføre. Det viste sig efter overdragelsen, at omkostningerne for at opgradere pladsen ville blive betragtelige. Omkostningerne ville således udgøre en tredjedel af købesummen.

Landsretten udtalte, at udtryk som "få midler" og "ganske få detaljer" ikke udgjorde entydige udtryk. Størrelsen af omkostningerne ved opgradering var dog ud over, hvad disse udtryk kunne dække over. Landsretten fandt imidlertid, at udtrykkene ikke kunne anses som værende en tilsikring om, at pladsen kunne udbedres for under et vist beløb. Realkreditor havde ikke betinget købsaftalen af, at pladsen kunne opgraderes for et sådan beløb. Realkreditor havde ligeledes ikke foretaget undersøgelser omkring omkostningerne forinden indgåelse af købsaftalen. Landsretten fandt, at realkreditor som fremtidig campingpladsejer havde haft anledning til at foretage nærmere undersøgelser af kravene for en 4-stjernet campingplads. Landsretten fandt, at udtrykkene i salgsoptillingen ikke var garantier, men derimod blot anprisninger af campingpladsen. Realkreditor havde ligeledes ikke gjort opmærksom på, at opgradering var af betydning for ham.

Bedømmelsen af, hvorvidt kontraktgenstanden er i overensstemmelse, skal foretages på tidspunktet for kontraktindgåelsen.<sup>28</sup> Bedømmelsen er således samtidig med den almindelige mangelsbedømmelsen, jf. ovenfor. Realdebitor hæfter således, som udgangspunkt, ikke for mangler, som er opstået efter, at risikoen er overgået til realkreditor. Dette udgangspunkt modificeres selvsagt, hvis garantien vedrører kontraktgenstandens holdbarhed eller lignende. Afgivelsen af en garanti, kan imidlertid medføre, at realkreditor ikke behøver "sandsynliggøre, at der på afleveringstidspunktet forelå en mangel i relation til den garanterede egenskab."<sup>29</sup> Realdebitor vil endvidere ikke kunne påberåbe sig, at realkreditor burde have opdaget ved sin undersøgelse af kontraktgenstanden, såfremt forholdet er dækket af realdebitors garanti. Afgørelsen U.2004.1784H omhandlede salget af anparterne i en elektronikvirksomhed med overtagelse pr. 1. oktober 2001. Realdebitor afgav i forbindelse med salget garanti for, at anparterne i elektronikvirksomheden var frie og ubehæftede. Realdebitor garanterede ligeledes, at alle krav fra offentlige myndigheder ville være betalt forud for overtagelsesdagen. Realkreditor foretog ikke en due-diligence-undersøgelse af elektronikvirksomheden forud for købet. Realkreditor blev efter overtagelsen opmærksom på, at realdebitors oplysninger om virksomheden var korrekte. Virksomhedens resultat i

---

<sup>28</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 196.

<sup>29</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 60.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

overtagelsesåret var ligeledes væsentlig ringere end forudsat på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Realkreditor ønskede på denne baggrund at hæve købet.

Sø- og Handelsretten fandt, at realdebitor ikke havde oplyst realkreditor om, at virksomhedens vigtigste kunde ikke ville afgive ordre til virksomheden i minimum seks måneder, hvilket var en væsentlig oplysning for realkreditor. Realdebitor havde ligeledes ikke oplyst realkreditor om en betragtelig gældsforpligtelse. Endeligt fandt Sø- og Handelsretten, at realdebitor havde oplyst fejlagtigt om virksomhedens resultat. Sø- og Handelsretten fandt på denne baggrund, at realdebitor havde misligholdt sin aftale med realkreditor ved sin manglende oplysning, trods at realkreditor havde påtaget sig en betydelig risiko ved at indgå aftalen på det foreliggende grundlag. Realkreditor var således berettiget til at hæve købet. Højesteret udtalte udtrykkeligt, at realdebitor havde misligholdt sin loyale oplysningspligt og stadfæstede afgørelsen med de af Sø- og Handelsretten angivne begrundelser.

### 2.4.3 – Garantier og indeståelser

Realdebitor vil kunne afgive en garanti eller indeståelse til realkreditor i forbindelse med indgåelsen af en kontrakt. En garanti eller indeståelse er et løfte, som realdebitor kan afgive til realkreditor.<sup>30</sup> Løftet kan være afgivet ved en positiv meddelelse, men kan ligeledes være afgivet stiltiende.<sup>31</sup> Løftemodtageren vil selvsagt kunne støtte ret på løftet, men afhængigt af omstændighederne vil efterfølgende erhververe ligeledes kunne gøre garantien gældende mod løftegiveren.<sup>32</sup> Det er ikke enhver oplysning fra realdebitor, hvilken udgør en garanti. Realdebitor har således mulighed for at anprise sin ydelse, jf. oven for. En meddelelse fra realkreditor kan dog efter sit indhold få virkning som en garanti.<sup>33</sup> En række faktorer vil indgå i vurderingen af, hvorvidt det må lægges til grund, at der er afgivet en garanti. En høj pengeydelse vil således kunne medføre, at realdebitor stiltiende har afgivet en garanti til realkreditor, jf. U1923.518H. Kontrahenternes sagkundskab vil ligeledes kunne påvirke vurderingen. Realdebitors sagkundskab vil således kunne medføre en berettiget forventning om vejledning hos den realkreditor, som ikke besidder samme sagkundskab. Realkreditors sagkundskab vil modsat kunne medføre en svækkelse af antagelsen om, at realdebitor har afgivet en garanti.<sup>34</sup> Såfremt kontraktgenstanden ikke er i overensstemmelse med den afgivne garanti, foreligger der misligholdelse. Realdebitor hæfter på objektivt grundlag for, at kontraktgenstanden er i overensstemmelse med kontraktgenstanden.<sup>35</sup>

---

<sup>30</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 59.

<sup>31</sup> Bernhard Gomard, Hans Viggo Godsk Pedersen og Anders Ørgaard (2009), *Almindelig kontraktsret*, side 33.

<sup>32</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 197-198.

<sup>33</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 194-195.

<sup>34</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 195.

<sup>35</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 59.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Gennem sin formulering af kontrakten vil realdebitor kunne modificere sin garanti, hvorefter realdebitor kun hæfter ved culpøs adfærd.<sup>36</sup> Realdebitor kan således anvende formuleringer så som: ”så vidt vides” og ”sælger bekendt”. Realdebitor tager herved et forbehold, hvilket medfører, at den objektive hæftelse ikke finder anvendelse. Realdebitor har ligeledes muligheden for at give sig selv et spillerum gennem sin kontraktformulering. Realdebitor kan således afgive en garanti for, at kontraktgenstanden holder sig inden for visse parametre. En producent af en produktionsmaskine kan afgive en garanti for, at kontraktgenstanden er i stand til at producere mellem 400 og 600 enheder om dagen. Realdebitor vil i dette tilfælde have overholdt sin garanti, såfremt kontraktgenstanden kan producere 600 enheder.

#### 2.4.4 – Skærpelse af oplysningspligten

Realdebitors loyale oplysningspligt kan under visse omstændigheder blive udvidet til at omfatte videregivelsen af oplysninger, som realdebitor sædvanligvis ikke ville være forpligtet til videregive. Meddeler realkreditor, at han har et særligt formål med kontrakten, er realdebitor således forpligtet til at oplyse om forhold, der medfører, at kontraktgenstanden er uegnet til dette formål.<sup>37</sup> Der lægges i vurderingen vægt på forhold, som realdebitor kendte eller burde kende til. Realdebitors pligt til at oplyse om forhold af betydning for det påtænkte formål er imidlertid ikke begrænset til de tilfælde, hvor realkreditor positivt har givet meddelelse om dette. Realdebitor har ligeledes pligt til at videregive oplysninger om egnetheden, hvis realdebitor havde grund til at antage, at et forhold ville gøre kontraktgenstanden uegnet til realkreditors formål.<sup>38</sup> Realdebitors oplysningspligt er dog fortsat begrænset til forhold, hvilke realdebitor havde eller burde have kendskab. Realdebitor har således som udgangspunkt ikke pligt til at foretage undersøgelser på vegne af realkreditor.<sup>39</sup>

### 2.5 – Realkreditors undersøgelsespligt

Loyalitetspligten pålægger realdebitor en pligt til at oplyse loyalt om forhold af betydning for realkreditors bedømmelse af kontraktgenstanden. Realkreditor kan i overensstemmelse med det almindelige mangelsbegreb ikke gøre gældende, at forhold, som realkreditor var bekendt med, udgør en mangel. Realkreditor behøver ikke være blevet gjort bekendt med forholdene af realdebitor, men vil ligeledes være afskåret fra at påberåbe sig mangler, som realdebitor ikke var bekendt med. Denne afskæring fra at gøre mangelsbeføjelser gældende benævnes caveat emptor. Realkreditor vil dog bibeholde sine misligholdsbeføjelser, såfremt realdebitor har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.<sup>40</sup> Dette er i overensstemmelse med det almindelige mangelsbegreb, hvorefter et forhold eller egenskab ved en

<sup>36</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 194.

<sup>37</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 66.

<sup>38</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 159.

<sup>39</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 62.

<sup>40</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 73.



Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

kontraktgenstand ikke kan udgøre en mangel, hvis realkreditor var bekendt forholdet eller egenskaben på tidspunktet for kontraktindgåelsen. Realkreditor vidste således, hvilke egenskaber kontraktgenstanden havde forud for erhvervelsen af denne.

Princippet fra *caveat emptor* er kodificeret i Købelovens § 47. Realkreditor er herefter afskåret fra at gøre manglerne gældende, som realkreditor var bekendt med på tidspunktet for kontraktindgåelse. Såfremt realdebitor har opfordret realkreditor til at undersøge kontraktgenstanden, er realkreditor ligeledes afskåret fra at påberåbe sig manglen, hvis realkreditor ville være blevet bekendt med manglen ved sin undersøgelse. Princippet i Købelovens § 47 finder dog kun anvendelse, såfremt den manglende undersøgelse sker "uden skellig grund". Princippet fordrer en loyal adfærd fra begge kontrahenter. Realkreditor kan ikke skaffe sig en bedre retsstilling ved at holde sig i bevidst uvidenhed. Realdebitor kan ikke skaffe sig en bedre retsstilling ved at opfordre til undersøgelse vel vidende, at omstændighederne forhindrer realkreditor i dette. Bestemmelsen i Købelovens § 47 giver ligeledes realkreditor ret til fortsat at gøre sine misligholdsbeføjelser gældende i tilfælde af realdebitors svigagtige adfærd. Realdebitor er således ikke i stand til at aftale sig ud af sin loyale oplysningspligt. Et antal kontrakter indeholder såkaldte "som beset"-klausuler. En sådan klausul vil være uden særskilt retlig betydning,<sup>41</sup> idet en fortielse af betydelige oplysninger vil være svigagtig.<sup>42</sup> *Caveat emptor* omfatter ikke "skjulte mangler", hvilke realkreditor ikke burde have opdaget ved sin undersøgelse.

Realkreditor "*har ikke pligt til selv at tage initiativet til at undersøge varen før købet.*"<sup>43</sup> Realkreditor har således, som udgangspunkt, mulighed for at forlade sig på realdebitors oplysningspligt. Undersøgelsespligten har dog en særskilt betydning. Realkreditor vil ofte have et bestemt formål med en kontraktgenstand. Dette formål kan være mere eller mindre særegnet. Realdebitor vil ikke nødvendigvis være bekendt med, hvorvidt kontraktgenstanden hensigtsmæssigt vil kunne tjene dette formål. Realdebitor vil dog være forpligtiget til at oplyse realkreditor, såfremt realdebitor har grund til at antage, at kontraktgenstanden ikke vil tjene formålet.<sup>44</sup> Realkreditor vil være forpligtet til at undersøge kontraktgenstandens egnethed til formålet, såfremt realdebitor loyalt har oplyst om denne usikkerhed. Realkreditor vil ligeledes være forpligtet til at undersøge kontraktgenstanden, såfremt realdebitor ikke kender eller burde kende til kontraktgenstandens egnethed.<sup>45</sup> Realkreditor vil således typisk have den

---

<sup>41</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 73.

<sup>42</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 203.

<sup>43</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 203.

<sup>44</sup> David Moalem, U.2004B.133, side 2.

<sup>45</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 62.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

bedste forudsætning for at kende kravene til det påtænkte forhold, hvorfor realkreditor vil være nærmest til at foretage undersøgelse af egnetheden.

Kravene til realkreditors undersøgelse af kontraktgenstanden beror på en konkret vurdering.<sup>46</sup> Besidder realkreditor sagkundskab inden for fagområdet, vil dette forhold blive inddraget i vurderingen. Vurderingen foretages således på baggrund af, hvilke mangler realkreditor burde have opdaget i kraft af sin viden. Det vil ikke være usædvanligt, at realkreditor antager sagkyndig bistand i forbindelse med en kontrakt af en vis værdi. Besigtiger realkreditor kontraktgenstanden sammen med sagkyndig bistand, vil vurderingen skulle foretages på baggrund af den sagkundskab, som bistanden besidder.<sup>47</sup> Realkreditor må således tåle identifikation med den sagkyndig.

Kravene til realkreditors undersøgelsespligt kan i lighed med oplysningspligten ligeledes blive skærpet, såfremt realkreditors subjektive forhold giver anledning hertil. Der vil således blive stillet større krav til realkreditors undersøgelsespligt, såfremt realkreditor er erhvervsdrivende og handler inden for sit erhverv<sup>48</sup>. Landsretten udtalte således i U.2009.2630 V, gennemgået ovenfor, at realkreditor havde en udvidet undersøgelsespligt, idet denne var erhvervsdrivende og handlede inden for sit erhverv.

## 2.8 – Sammenfatning:

En kontraktydelse skal leveres til realkreditor i overensstemmelse med aftalen og realkreditors berettigede forventninger. Forhold, hvilke er nævnt i aftalen, giver sjældent anledning til tvivl for så vidt angår mangelsbedømmelsen. Bedømmelsen af, hvad realkreditor berettiget kunne forvente, må derimod foretages på baggrund af henholdsvis oplysningspligten og undersøgelsespligten. Realdebitor har pligt til at give alle oplysninger af betydning for realkreditors bedømmelse af kontraktgenstanden. Realdebitor er ligeledes forpligtet til ikke at afgive urigtige eller vildledende oplysninger. Visse oplysninger, såsom bevæggrunde, vil ikke være omfattet af oplysningspligten. Realdebitor skal oplyse forhold, som han kendte eller burde kende. Der er således tale om en objektiv vurdering af, hvad realdebitor burde være bekendt med. Realdebitor har pligt til at handle redeligt og hæderligt over for realkreditor, hvorfor bagatellisering af forhold og ansvarsfraskrivelser i ond tro ikke vil få retsvirkning. Over for oplysningspligten står realkreditors undersøgelsespligt. Undersøgelsespligten har betydning i forhold til mangelsbedømmelse, idet realkreditor ikke kan påberåbe sig forhold, som realkreditor kendte til på tidspunktet for kontraktindgåelsen. Realkreditor har ikke en selvstændig pligt til at undersøge kontraktgenstanden forud indgåelse af kontrakt. Realdebitor kan dog opfordre realkreditor til at undersøge kontraktgenstanden. Realkreditor vil herefter

---

<sup>46</sup> Købeloven, note 258, Karnov.

<sup>47</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 204.

<sup>48</sup> Søren Bergenser, *Erhvervsjuridisk Tidsskrift* nr. 4 2009, side 318.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

miste retten til at gøre misligholdsbeføjelser gældende, såfremt han burde være blevet opmærksom på manglen. Undtagelsen hertil er en berettiget begrundelse til ikke at undersøge kontraktgenstanden. Realkreditors forpligtigelse til at handle loyalt medfører således, at realkreditor ikke opnår en bedre retsstilling ved bevidst uvidenhed. Realdebitor kan omvendt ikke benytte opfordringer til at omgå sin oplysningspligt. I vurderingen af parternes adfærd inddrages deres respektive subjektive forhold og viden. Oplysningspligten og undersøgelsespligten medfører således, at parterne ikke opnår en fordelagtig retsstilling ved at handle illoyalt. Det fremgår dog, at oplysningspligten typisk vil have en fremtrædende betydning, idet realdebitor vil have et større kendskab til kontraktgenstanden.

## Kapitel 3: Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom udenfor huseftersynsordningen.

### 3.1 – Indledende afsnit om handel i fast ejendom

Den klassiske obligationsret er udviklet til at fastlægge kontraktparternes forpligtelser inden for en række forskellige retsområder. Nærværende kapitel vil behandle sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt i handel med fast ejendom. Handel med fast ejendom inden for huseftersynsordningen vurderes at adskille sig i et sådant omfang, at dette ikke vil blive behandlet i nærværende kapitel. Kontraktparterne vil i nærværende kapitel blive benævnt som henholdsvis sælger og køber. Sælgers garantier og indeståelser er behandlet i foregående kapitel, hvorfor det ikke vil blive behandlet i nærværende. Handel med fast ejendom adskiller sig fra den klassiske obligationsret herved, at fast ejendom ofte vil være en mere kompliceret ydelse. Retlige byrder er ligeledes ikke unormale inden for fast ejendom. Kontraktparterne vil ligeledes oftere gøre brug af sagkyndig bistand i handel med fast ejendom. Nærværende kapitel vil anvende en lignende opbygning som det foregående. Formålet vil være at sammenholde mangelsbegrebet, oplysningspligt og undersøgelsespligt i handel med fast ejendom med den klassiske obligationsret.

### 3.2 – Mangler ved fast ejendom

Aftaleparternes ydelser ved handel med fast ejendom skal således leveres i overensstemmelse med de klassiske obligationsretlige regler. Køberen skal herefter levere købesummen i rette tid, sted og stand. Det vil sjældent være relevant at diskutere, hvorvidt sælger har leveret den faste ejendom ved rette sted. Sælger kan dog levere den faste ejendom for sent, såvel fysisk som retligt. Det sker ligeledes ikke sjældent, at der opstår uenighed mellem parterne om, hvorvidt den faste ejendom er leveret i rette stand. Carsten

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Munk-Hansen definerer en fast ejendom som værende mangelfuld, "*hvis den ikke har de egenskaber, realkreditor efter aftalen kan kræve*".<sup>49</sup> En vurdering af, hvorvidt ejendommen lider af en mangel, skal således tage sit udgangspunkt i parternes konkrete aftale. Selv den mest detaljerede kontrakt vil dog ikke tage stilling til alle forhold omkring ejendommen, hvorfor der må anvendes en række obligationsretlige grundsætninger. Mangler ved fast ejendom kan, i lighed med den klassiske obligationsret, opdeles i to typer: faktiske og retlige mangler. Her skal dog bemærkes visse forhold, som adskiller fast ejendom fra den klassiske obligationsret. Retlige mangler vil således ikke være unormale i forbindelse med fast ejendom, ligesom disse kan variere i art og betydning. En fast ejendom er ligeledes en kompliceret kontraktgenstand, hvilken vil kunne indeholde en række forskellige typer af faktiske mangler. Køberen af en sådan ejendom vil ikke nødvendigvis have forudsætningerne for at erkende disse. Det kan endvidere diskuteres, hvorvidt formålet med besigtigelsen er erkendelse af samtlige forhold omkring ejendommen. Sælger er ligeledes forpligtet til at oplyse om visse forhold såsom selvbyg og forurening.

### 3.2.1 – Faktiske mangler

En faktisk mangel foreligger, når ejendommen ikke besidder de faktiske egenskaber, som fremgår af aftalen, eller som køber berettiget kunne forvente af ejendommen.<sup>50</sup> Faktiske mangler er ikke begrænset til at omfatte forhold og defekter, der foreligger på købstidspunktet. Begrebet faktiske mangler omfatter således også "*risiko for uønskede faktiske egenskaber eller farer*".<sup>51</sup> Der vil i forbindelse med en ejendomshandel blive udvekslet en række oplysninger mellem parterne. Disse oplysninger kan blive udvekslet i forbindelse med salgsopstilling. Køberen opnår herved kendskab til en række forhold, hvilke vil medføre en berettiget forventning hos køberen. Derudover vil køber have berettiget forventning i henhold til ejendommens art, alder, beliggenhed, anvendt byggeteknik, pris og øvrige omstændigheder.<sup>52</sup> Såfremt ejendommen er opført i strid med de offentligretlige forskrifter, der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse, betegnes dette som ulovlige bygningskonstruktioner.<sup>53</sup> En ulovlig bygningskonstruktion behandles som en faktisk mangel.<sup>54</sup> Dette medfører, at sælger udelukkende er erstatningsansvarlig for disse mangler, såfremt sælgers adfærd kan henføres som culpøs.

---

<sup>49</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 129.

<sup>50</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 241.

<sup>51</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 242.

<sup>52</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 243.

<sup>53</sup> Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, side 165.

<sup>54</sup> H.P. Rosenmeier(2008), *Mangler ved fast ejendom*, side 33.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

### 3.2.2 – Retlige mangler

Fast ejendom tager en særlig stilling i forhold til retlige mangler i medfør af tinglysningsystemet. Rettigheder over fast ejendom skal således tinglyses i tingbogen for at være beskyttet mod efterfølgende erhververe og kreditorers ekstinktion af rettigheden, jf. Tinglysningslovens § 1, stk. 1. Tingbogen giver således køberen et udgangspunkt for hvilke retlige byrder, ejendommen er underlagt. Sælger er forpligtet til at levere et skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.<sup>55</sup> Der foreligger ikke en retlig mangel, hvis tredjemandsrettigheden ikke er i strid med, hvad køberen kan kræve af aftalen.<sup>56</sup> Retlige mangler kan opdeles i en henholdsvis fuldstændig og partiel vanhjemmel. Fuldstændig vanhjemmel består i køberens manglende adkomst til ejendommen. Tinglysningsystemet medfører, at tilfælde af fuldstændig vanhjemmel sjældent forekommer.<sup>57</sup> Partiel vanhjemmel kan opdeles i fire typer af vanhjemmel: privat faktisk råderet, privat retlig råderet, offentligretlig regulering og offentligretlige forbud eller vilkår for tilladelse.

### 3.3 – Loyaltetspligt i handel med fast ejendom

Der gælder ligeledes i handel med fast ejendom en generel loyalitetspligt mellem parterne. Denne loyalitetspligt har sin oprindelse i den klassiske obligationsret og indebærer en pligt til at handle hæderligt og redeligt over for medkontrahenten i forbindelse med kontraktindgåelsen.<sup>58</sup> Loyaltetspligten giver sig ligeledes til udtryk i en loyal oplysningspligt for sælger og en undersøgelsespligt for køber. Disse pligter har en indgående betydning for retsstillingen mellem parterne. Pligterne er endvidere ikke to særskilte pligter, men skal forstås i sammenhæng med hinanden, idet pligterne er udtryk for målet med en hæderlig og redelig adfærd over for sin medkontrahent. Tilsidesættelse af pligterne kan medføre henholdsvis ret til erstatning eller bortfald af misligholdsbeføjelser.

### 3.4 – Sælgers loyale oplysningspligt

Sælgeren af en fast ejendom er forpligtet til at oplyse køberen om alle forhold, som måtte have betydning for køberens vurdering af ejendommen. Sælger har pligt til at gøre dette hæderligt og redeligt, hvilket vil kunne tjene som retningslinje i en vurdering af, hvorvidt sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Ved *"en sælger[s] kendskab til defekter eller forhold, som denne bør indse kan have betydning for køberen, skal han oplyse om de konkrete defekter eller forhold"*<sup>59</sup>, ellers har sælger tilsidesat sin oplysningspligt. Der foretages en objektiv vurdering af, hvorvidt sælger havde, eller burde have haft, kendskab til den aktuelle

---

<sup>55</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 87.

<sup>56</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 458.

<sup>57</sup> H.P. Rosenmeier(2008), *Mangler ved fast ejendom*, Thomson, 5. udgave, side 32.

<sup>58</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 128.

<sup>59</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 130.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

mangel.<sup>60</sup> Der skal ligeledes foretages en vurdering af, hvorvidt sælger havde grund til at tro, at det aktuelle forhold havde betydning for køberens vilje til at indgå kontrakten på de aftalte vilkår. En række forhold vil altid have betydning for købers vurdering af ejendommen, hvorfor en vurdering ikke vil være nødvendig. Der vil dog ligeledes kunne være forhold, hvilke ikke vil have haft en betydning for købers vilje til at indgå kontrakten på de aftalte vilkår.<sup>61</sup> Sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten kan være forsættelig, eller den kan skyldes sælgers uagtsomhed. Det er dog som udgangspunkt ikke af betydning, hvorvidt tilsidesættelsen er forsættelig eller uagtsom, idet den erstatningsretlige betingelse om ansvarsgrundlag opfyldes allerede ved uagtsomhed.<sup>62</sup> Sælgers loyale oplysningspligt er ikke begrænset til forhold, som sælger positivt kendte til. Sælger skal således også oplyse om sin mistanke om forhold på ejendommen.<sup>63</sup> I afgørelsen U.2010.1003 V købte to købere en parcelhusvilla af to sælgere med overtagelse den 1. oktober 2006. I forbindelse med salget havde de to sælgere udarbejdet en salgsopstilling, hvori boligarealet blev opgjort til 176 kvadratmeter. Ud over boligarealet var det angivet i salgsopstillingen, at ejendommen bestod af en garage på 23 kvadratmeter og et udhus på 7 kvadratmeter. Salgsopstillingen blev understøttet af BBR-meddelelsen for ejendommen. Køberne fik i forbindelse med købsaftalen udleveret en yderligere salgsopstilling. Denne salgsopstilling angav ligeledes, at boligarealet for ejendommen var 176 kvadratmeter, men arealet af de resterende bygninger var imidlertid angivet til syv kvadratmeter, hvilket var i overensstemmelse med de faktiske forhold. Køberne blev ikke opmærksomme på denne ændring. Køberne anlagde herefter sag mod sælgerne med påstand om erstatning for differencen i antallet af kvadratmeter. Efter partsforklaringerne blev det lagt til grund, at den ene sælger ikke alene havde godkendt salgsopstillingerne, sælgerne havde ligeledes tegnet størstedelen af ejendommen og været ansvarlig for byggeriet.

Landsretten fandt på denne baggrund, at sælgerne havde handlet groft uagtsomt ved at have afgivet fejlagtige oplysninger om størrelsen af boligarealet til køber. Sælgerne var derfor erstatningsansvarlige over for køberne. Landsretten fandt herefter, at det ikke kunne lægges køberne til last, at de ikke var blevet opmærksomme på ændringen i antallet af kvadratmeter. Landsretten fandt ligeledes, at det ikke kunne lægges til grund, at køberne skulle have tilsidesat deres undersøgelsespligt i øvrigt. Sælgerne blev derfor dømt til at betale erstatning til køberne lydende på kr. 300.000 i overensstemmelse med skønserklæringen. Landsretten fandt i sin afgørelse, at sælgerne havde tilsidesat sin oplysningspligt. Oplysningerne var således ikke korrekte, trods at antallet af kvadratmeter må antages at have en stor betydning for en boligkøber. Sælgerne havde ikke udbedret udlevering af de fejlagtige oplysninger ved at korrigere antallet i en senere salgsopstilling uden at oplyse særskilt herom. Såfremt sælgerne havde gjort køberne opmærksomme på, at

---

<sup>60</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 136.

<sup>61</sup> Købeloven, note 463, Karnov

<sup>62</sup> Bo von Eyben og Helle Isager(2007), *Lærebog i erstatningsret*, 6. udgave, side 64.

<sup>63</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 139-140.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

det oprindelige antal kvadratmeter ikke havde været korrekt, ville der ikke have været tale om en mangel, hvorfor køberne ikke ville have kunnet gøre misligholdsbeføjelser gældende mod sælgerne. Landsretten fandt ikke, at køberne havde tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Den sælger, som kender til eller har mistanke om mangler ved sin ejendom, vil have incitament til at forsøge at fraskrive sig ansvaret for manglerne. En sådan adfærd er uforlignelig med loyalitetspligten, hvorfor en ansvarsfraskrivelse ikke kan påberåbes, såfremt sælgeren var i ond tro på tidspunktet for aftaleindgåelsen. Dansk Ejendomsmæglerforening har i sin standardformular for grundkøb inkluderet en ansvarsfraskrivelse fra sælger. Denne ansvarsfraskrivelse er formuleret som en "som beset"-klausul, hvorefter køberen bærer risikoen for ledninger og installationer mv.<sup>64</sup> Ansvarsfraskrivelsen giver ligeledes kun køberen 20 dage fra købsaftalens indgåelse til at foretage sine jordbundsundersøgelser og give meddelelse til sælgeren. Denne tidsperiode forekommer i praksis kort, henset til hvor lang tid det tager at foretage en jordbundsundersøgelse.

Til illustration af dette skal der henvises til afgørelsen U.1974.475H, hvori sælger solgte en industriejendom i 1971. Køber oplyste i forbindelse med købet, at denne ønskede at anvende ejendommen til kontorer og tegnestue. Sælger var i 1966 blevet meddelt af Arbejdstilsynet om, at ejendommens første sal ikke kunne anvendes til kontorlokaler, idet højden af første salen ikke var de lovbestemte 2,5 m. Sælger havde imidlertid fået dispensation indtil 1968. Sælger videregav ikke denne oplysning til køberne i forbindelse med købet. Sælger havde inkluderet en ansvarsfraskrivelse i slutsedlen. Sælger fraskrev sig således ansvaret for *"alle fejl og mangler, skjulte som ikke skjulte"*. Ansvarsfraskrivelsen indeholdte ligeledes en passus, hvilken opfordrede køber til at undersøge bygningen og hvorvidt, den kunne anvendes til købers påtænkte anvendelse. Køber blev orienteret om Arbejdstilsynets påbud efter overtagelsen af ejendommen.

Højesteret lagde i sin afgørelse vægt på, at de pågældende lokaler havde været anvendt til kontorlokaler, da køber besigtigede ejendommen. Køber havde således en berettiget forventning om, at lokalerne fortsat kunne anvendes til dette formål. Højesteret fandt, at sælger havde handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse køber om skrivelserne fra Arbejdstilsynet. Højesteret tillagde det således vægt, at køber havde oplyst om formålet med købet, hvilket sælger vidste eller burde vide ikke ville være i overensstemmelse med lovgivningen. Højesteret udtalte sig i forhold til ansvarsfraskrivelsen, at *"uanset de i slutsedlen indeholdte opfordringer til indstævnte om at lade foretage undersøgelser vedrørende ejendommen og dens anvendelighed til formålet, ikke at kunne tillægge dette forhold en sådan vægt, at det kan føre til*

---

<sup>64</sup> Standardvilkårene er vedlagt som bilag 1.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

*erstatningens bortfald eller nedsættelse.* Sælger kunne således ikke påberåbe sig ansvarsfraskrivelsen. Køber fik med denne begrundelse medhold i sin påstand.

Sælger var i denne afgørelse positiv bekendt med købers formål med kontraktgenstanden. Sælgers loyale oplysningspligt indebar derfor en pligt til at orientere køber om, at kontraktgenstanden ikke kunne anvendes til dette formål. Sælger inkluderede imidlertid en ansvarsfraskrivelse, der efter sit formål forekommer som et forsøg på at fratage køber sine misligholdsbeføjelser. Højesteret fastslår hermed, at en sælger ikke blot kan opfordre køber til at undersøge forhold, som sælger er bekendt med et forsøg på at slippe uden om sin oplysningspligt. Højesteret fastslår ligeledes, at købers manglende undersøgelse ikke kommer ham til skade, såfremt sælger ikke har overholdt sin loyale oplysningspligt.

Sælger har altid pligt til at oplyse om forurening på en ejendom. Såfremt forurening stadig består, udgør det selvsagt en mangel. Sælger skal dog fortsat oplyse om forureningen, selv om forureningen er oprenset i henhold til alle forskrifter.<sup>65</sup> Forurening har således en påvirkning på værdifastsættelsen af en ejendom efter, at forureninger er oprenset. Sælgers oplysningspligt omfatter ligeledes forpligtelsen til at oplyse om mistanke om forurening, jf. U.2014.301 V. Der forelå i denne afgørelse ikke positiv viden hos sælger om forurening af den handlede ejendom. Sælger havde imidlertid haft grund til mistanke om, at forureningen fra nabogrunden var trængt ind på den handlede ejendom. Sælger havde ikke oplyst køberen om sin mistanke, hvorfor landsretten fandt, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælger er forpligtet til at oplyse køber om selvbyg. Selvbyg finder hyppigere sted i beboelsesejendomme end ved erhvervsejendommen. Det er dog ikke utænkeligt, at der vil være udført selvbyg på en erhvervsejendom. Sælger har således ikke alene pligt til at oplyse om, at der er udført selvbyg på ejendommen, men har ligeledes pligt til at oplyse, hvis sælgeren har grund til at tro, at arbejdet ikke er udført korrekt.<sup>66</sup>

Identifikation vil i høj grad kunne have en indvirkning på retsforholdet mellem sælger og køber i handel med fast ejendom. Sælger vil således ofte lade sig bistå ved en professionel ejendomsformidler. Sælger må tåle identifikation med ejendomsformidleren, såfremt ejendomsformidleren ikke videregivere oplysning, som denne har modtaget fra sælgeren.<sup>67</sup> Sælgeren vil endvidere skulle tåle identifikation, såfremt ejendomsformidleren ikke videreformidler købers udtrykte formål med købet over for ejendomsformidleren.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 136-137.

<sup>66</sup> Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, side 315.

<sup>67</sup> H.P. Rosenmeier(2008), *Mangler ved fast ejendom*, Thomson, 5. udgave, side 262.

<sup>68</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 134.



Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Sælgers oplysningspligt kan under visse omstændigheder udvides, således at sælger bliver forpligtet til at skaffe oplysninger af betydning for køber. Denne udvidelse af pligten begrænser sig dog ”formentligt” til fremskaffelse af papiroplysninger.<sup>69</sup>

### 3.5 – Købers undersøgelsespligt

Det er i henhold til caveat emptor-grundsætningen ikke muligt for boligkøber at påberåbe sig mangler, som denne var bekendt med på tidspunktet for kontraktindgåelsen. Disse vil således ikke udgøre mangler, idet køberen indgå aftalen vel vidende, at ejendommen led af de pågældende forhold. Fast ejendom kan lide af såvel faktiske som retlige mangler.

Tinglysningsystemet giver, som angivet, en potential køber en høj grad af indsigt i hvilke byrder, der påhviler en given ejendom. Det kan herefter overvejes, hvorvidt køber har en pligt til undersøge tingbogen for sådanne byrder. Det kan næppe statueres, at køberen af en fast ejendom har pligt til undersøge tingbogen forud for kontraktindgåelse.<sup>70</sup> En generel henvisning i salgsoptilling til tingbogens udvisende vil ligeledes ikke give køberen en undersøgelsespligt, såfremt salgsoptillingen ikke specificerer hvilke forhold, der vil have betydning for købers vurdering af ejendommen.<sup>71</sup> Lader køberen sig bistå af en advokat i forbindelse med kontraktindgåelse, må køberen tåle identifikation med advokaten. Dette har umiddelbart betydning for køberen, da en advokat vil have pligt til at gennemgå tingbogen.<sup>72</sup> Købers bortfald af misligholdsbeføjelser mod sælgeren vil dog blive opvejet af købers mulighed for at anlægge en advokatansvarssag mod den pågældende advokat, såfremt denne ikke har opfyldt sine forpligtelser over for sin klient.

Der er ikke komplet enighed i den juridiske litteratur om, hvorvidt der påhviler køberen af en fast ejendom en pligt til at besigtige den pågældende ejendom. H. P. Rosenmeier argumenterer således for, at køber har en pligt til at undersøge ejendommen for faktiske mangler.<sup>73</sup> Dette synspunkt finder dog ikke udbredt støtte i den juridiske litteratur. Anders Vinding Kruse og Hans Henrik Edlund anfører modsat, at køberen ikke har pligt til at besigtige ejendommen af egen drift.<sup>74</sup> Carsten Munk-Hansen anfører, at konkrete omstændigheder kan medføre en pligt for køber til at besigtige.<sup>75</sup> Køberen kender således bedst selv de behov, som ejendommen skal opfylde. En erhvervsdrivende købers erhvervelse af en ejendom til brug for

---

<sup>69</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 135.

<sup>70</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 462.

<sup>71</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 462.

<sup>72</sup> Søren Halling-Overgard (2011), *Advokaters Erstatningsansvar*, side 128.

<sup>73</sup> H.P. Rosenmeier(2008), *Mangler ved fast ejendom*, side 302.

<sup>74</sup> Anders Vinding Kruse, *Ejendoms køb(1992)*, side 170 og Hans Henrik Edlund(1998), *Handel med fast ejendom*, side 166. – 155

<sup>75</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 155.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

virksomhedens drift kan således have en række specielle behov, som sælgeren ikke har mulighed for at erkende. Carsten Munk-Hansen anfører ligeledes, at køber i praksis sjældent vil undlade at besigtige ejendommen.<sup>76</sup> Købers adfærd kan således ikke betegnes som værende sædvanlig agtpågivende, hvorfor køber kan miste sine misligholdsbeføjelser. Vurderingen er dog konkret begrundet, hvorfor omstændighederne kan medføre, at køber ikke havde pligt til at besigtige ejendommen. Sådanne begrundelser vil være sammenlignelige med de grunde, hvilke kan fritage køber fra at imødekomme sælgers opfordring om undersøgelse i den klassiske obligationsret. Sælgers oplysning om, at ejendommen lider af en defekt, vil ligeledes udløse en pligt for køber til at undersøge den konkrete defekt.<sup>77</sup> Undersøgelsespligten udløses dog kun, såfremt sælger har oplyst loyalt om forholdet, jf. U.2002.530H. I afgørelsen U.2002.530H havde sælgers oplysninger givet køberen det indtryk, at oversvømmelse af ejendommen havde været en engangsforeteelse. Dette var ikke i overensstemmelse med de faktiske omstændigheder, idet oversvømmelse af ejendommen var et tilbagevendende problem. Sælgeren havde således ikke oplyst loyalt om forholdet. Køber har således ikke en undersøgelsespligt, såfremt sælger har bagatelliseret forholdet, jf. U.2009.1636 V. I afgørelsen U.2009.1636 V havde sælger fremlagt en vandprøvningsrapport, hvilken angav, at vandet havde en svag lugt af metal og en svag gul farve. Kvaliteten af vandet var dog så slem, at det var nødvendigt at køre vandet igennem en kaffemaskine forud for brug. Sælgers tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved at bagatellisere forholdet medførte således, at køber, trods sin manglende undersøgelse af forholdet, bibeholdt retten til at gøre misligholdsbeføjelser gældende mod sælger. Det skal endvidere nævnes, at Landsretten tilsidesatte sælgers ansvarsfraskrivelse. Carsten Munk-Hansen er således også af den opfattelse, at *"køber [har] formentlig en almindelige undersøgelsespligt."*<sup>78</sup>

Det vil være relevant at klarlægge kravene til hvilke mangler, køber burde være blevet opmærksom på ved sin besigtigelse. Dette har stor betydning i forhold til købers mulighed for at gøre misligholdsbeføjelser gældende overfor sælgeren. Såfremt køber uden skellig grund har undladt at besigtige ejendommen, vil køber ikke kunne påberåbe sig mangler over for sælger, som køberen ville have erkendt ved sin besigtigelse. Køber kan ligeledes ikke påberåbe sig mangler, hvilke køberen burde have erkendt ved sin besigtigelse. Omvendt vil spørgsmålet om, hvorvidt køber havde eller ikke havde en undersøgelsespligt ikke have betydning for mangler, som køberen ikke ville have erkendt ved sin eventuelle besigtigelse. Det er herefter af betydning for købers misligholdsbeføjelser, hvorvidt manglens karakter var af en sådan beskaffenhed, at køber burde være blevet opmærksom på forholdet ved sin besigtigelse. Carsten Munk-

---

<sup>76</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 156.

<sup>77</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 157.

<sup>78</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 160.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Hansen angiver, at der skal inddrages to hensyn i denne vurdering. Handel med fast ejendom er således en kompliceret størrelse, hvorved køberen næppe har mulighed for at undersøge samtlige forhold og egenskaber. Derudover vil køberen næppe besidde særlige fagkundskab.<sup>79</sup> Kravene til købers undersøgelse vil herefter være lempeligere i forbindelse med handel med fast ejendom, end kravene til undersøgelsen ved f.eks. løsøre. Den omhandlende ejendom vil ikke nødvendigvis være opført med henblik på opfyldelse af købers formål. Den ikke-sagkyndige køber vil ikke have mulighed for at få kendskab til alle forhold af betydning ved en besigtigelse. Formålet med besigtigelse kan således beskrives som en overordnet vurdering af, hvorvidt ejendommen opfylder de aktuelle behov og formål.<sup>80</sup> Det er således ikke formålet med besigtigelsen at efterprøve samtlige forhold og egenskaber ved ejendommen. Vurderingen af, hvorvidt køber burde være blevet opmærksom på et givent forhold, er en objektiv vurdering. Køberens subjektive forudsætninger skal dog inddrages i vurderingen.<sup>81</sup> Domstolene skal således foretage en vurdering af, hvad en person med købers forudsætninger burde være blevet opmærksom på ved en besigtigelse. Dette er i overensstemmelse med parterne generelle loyalitetspligt. Afgørelsen U.2002.1096 V omhandlede salget af en ejendom i 1993. Køberne solgte efterfølgende ejendommen, hvorefter ejendommen blev solgt til en tredje køber. Det viste sig efter denne handel, at kælderens ikke lovligt kunne anvendes til beboelse til trods for, at denne var indrettet til det. Afgørelsen omhandlede udelukkende forholdet mellem den oprindelige sælger og køber. De efterfølgende købere havde begge opnået et forholdsmæssigt afslag. Byretten lagde til grund, at der ikke var grundlag for at antage, at sælger havde eller burde have kendskab til, at kælderens ikke lovligt kunne anvendes til beboelse. Kælderens var således indrettet til beboelse forud for sælgers erhvervelse af ejendommen. Dette spørgsmål blev ikke efterfølgende rejst for Landsretten. Landsretten lagde i sin afgørelse vægt på, at køber drev ejendomsrådgivervirksomhed og var uddannet jurist. Køber havde besigtiget ejendommen. Landsretten fandt, at *"efter denne besigtigelse burde det have stået klart for ham som sagkyndig i handel med fast ejendom, at indretningen af rummene i kælderetagen sandsynligvis ikke var lovlig, og at dette spørgsmål i hvert fald måtte undersøges nærmere."* Ved ikke at have foretaget nærmere undersøgelser, havde køber ikke opfyldt sin undersøgelsespligt. Køber kunne derfor ikke kræve forholdsmæssigt afslag.

Byretten fandt i sin afgørelse, at sælger ikke havde eller burde have kendskab til, at kælderens ikke lovligt kunne anvendes til beboelse. Byretten fandt imidlertid ligeledes, at køber ikke burde være blevet opmærksom på dette ved sin besigtigelse til trods for dennes beskæftigelse inden for ejendomsbranchen. Byretten fandt derfor, at køber var berettiget til et forholdsmæssigt afslag. Denne afgørelse blev ændret af

---

<sup>79</sup> H.P. Rosenmeier(2008), *Mangler ved fast ejendom*, side 303.

<sup>80</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 162.

<sup>81</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 165.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Landsretten, der fandt, at købers beskæftigelse medførte, at han burde være blevet opmærksom på denne mulighed. Afgørelsen kan tages til indtægt for, at køber ikke kan påberåbe sig mangler, som denne burde være bekendt med.

Køber må tåle identifikation med eventuel professionel bistand, som denne har antaget. Køber vil ikke have pligt til at antage sagkyndig bistand.<sup>82</sup> Konkrete oplysninger vil dog kunne medføre en pligt for køberen til at antage sagkyndig bistand. Oplyser sælger, at han ikke har viden om ejendommens egnethed til at opfylde et specifikt formål, kan det således medføre en pligt for køberen til at antage bistand med henblik på at klarlægge forholdet.<sup>83</sup> Ved spørgsmålet om identifikation, skal der dog sondres mellem to forskellige situationer. Køber kan således have antaget sagkyndig bistand i forbindelse med dennes egen besigtigelse af ejendommen. Køberen kan ligeledes have antaget den sagkyndige bistand til at foretage en særskilt faglig undersøgelse. Denne sondring har betydning i forhold til omfanget af, hvad den sagkyndige bistand bør se.<sup>84</sup> Denne sondring er således i overensstemmelse med parternes loyalitetspligt. Sælger kan således ikke påberåbe sig, at køber burde have været bekendt med forholdene i videre omfang, end den sagkyndige bistand gav anledning til.

Sælger kan i forbindelse med kontraktforhandlingerne opfordre køberen til at besigtige ejendommen. Denne mulighed kendes fra den klassiske obligationsret og køberet. Som angivet ovenfor, er der en formodning om, at køberen har en selvstændig pligt til at besigtige ejendommen. Dette adskiller sig fra den klassiske obligationsret. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt sælgers generelle opfordring til at besigtige ejendommen har retslig betydning for køberen. Anders Vinding Kruse anfører, at en generel opfordring fra sælger medfører en pligt for køberen til at undersøge ejendommen.<sup>85</sup> Hans Henrik Edlund og Carsten Munk-Hansen tillægger dog ikke selv den generelle opfordring nogen retlig betydning for køberen.<sup>86</sup> Idet køberen allerede har pligt til at besigtige ejendommen medfører en generel opfordring til at undersøge ejendommen ikke skærpet krav til denne besigtigelse. I forlængelse af dette kan spørgsmålet om, hvorvidt sælgers generelle opfordring om, at køberen skal lade ejendommen besigtige af en sagkyndig, skal have betydning for mangelsbedømmelsen. En række forhold taler imod at tillægge sælgers opfordring betydning. Sælgers generelle opfordring til at besigtige ejendommen med en sagkyndig, vil således kunne forsøges anvendt som en måde, hvorpå sælger forsøger at opnå fritagelse for mangelshæftelse. Sælger vil endvidere have lidet incitament til at foretage undersøgelser af sin ejendom forud for et salg, idet sælger vil kunne

---

<sup>82</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 164.

<sup>83</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 164.

<sup>84</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 168.

<sup>85</sup> Anders Vinding Kruse, *Ejendoms køb(1992)*, side 174-175.

<sup>86</sup> Hans Henrik Edlund (Handel med fast ejendom), side 168 og Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 173.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

undgå omkostningerne hertil. Muligheden foreligger således for, at flere købere ville skulle foretage undersøgelse af den samme ejendom, uden at nogen af dem vil ende med at købe ejendommen. Hensynet til sælger vil tale imod, at sælger skulle bære risikoen for købers særlige formål. Som angivet ovenfor, vil køberen dog allerede bære risikoen for ejendommens egnethed til særlige formål.<sup>87</sup> Carsten Munk-Hansen og Anders Vinding Kruse anfører begge, at sælgers opfordring til at gennemgå ejendommen med en sagkyndig ikke har betydning for mangelsbedømmelsen.<sup>88</sup> H. P. Rosenmeier anfører modsat, at opfordringen skal tillægges betydning.<sup>89</sup> Sælger kan dog opfordre køberen til at undersøge et bestemt forhold omkring ejendommen. En sådan opfordring kan være et led i sælgers loyale oplysningspligt, dersom sælger gør opmærksom på sin manglende viden om forholdet vil være egnet til at opfylde købers formål. Efter sin art, kan opfordringen medføre en pligt til at gennemgå ejendommen med en sagkyndig.<sup>90</sup> Der skal dog være tale om præcise oplysninger for at udløse undersøgelsespligten.<sup>91</sup> Det skal dog anføres, at køberen allerede vil have en undersøgelsespligt, såfremt sælger blot gør opmærksom på sådanne forhold. I afgørelsen U.1978.92/2H købte køber i 1974 en grund af sælger. Køber havde i forbindelse med købet meddelt sælger, at formålet med købet var opførelsen af en automobilforhandlervirksomhed. Sælger indførte i skødet, at denne ikke påtog sig ansvaret for bundforholdene på grunden. Køber ville dog have beføjelsen til at hæve købet, såfremt jordundersøgelser fandt større forekomster af "blød bund". Efter købet viste det sig, at grunden ikke var bæredygtigt til det formål, som køber havde tiltænkt. Køber havde på dette tidspunkt påbegyndt sit byggeri på grunden. Sælger krævede herefter sig tilkendt erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i købsprisen svarende til udgifterne ved at udbedre grunden.

Landsretten fandt det ikke dokumenteret efter bevisførelsen, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælger havde gennem indførelsen af klausulen gjort køber opmærksom på, at bundforholdene muligvis ikke egnede sig til købers formål med ejendommen. Sælger var imidlertid ikke bekendt med det fulde omfang af bundforholdene. Landsretten fandt, at idet sælger ikke havde handlet i strid med sin loyale oplysningspligt, var klausulen gældende. Det kom således køber til skade, at han havde iværksat arbejder på grunden forinden, at han havde foretaget en undersøgelse af bundforholdene. Højesteret stadfæstede Landsrettens afgørelse.

---

<sup>87</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 175.

<sup>88</sup> Kruse side 175-176 og Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 175.

<sup>89</sup> H.P. Rosenmeier(2008), *Mangler ved fast ejendom*, side 304.

<sup>90</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 177.

<sup>91</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 177.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Landsretten fandt indledningsvis, at sælger opfyldte sin loyale oplysningspligt ved at oplyse om, at grunden muligvis ikke kunne tjene til købers formål. Sælger havde således ikke pligt til at iværksætte sine egne undersøgelser med henblik på at oplyse køber om forholdene. Køber var nærmest til at undersøge, om grunden kunne tjene netop hans formål. Den i skødet indførte klausul var ligeledes ikke en total ansvarsfraskrivelse, men begrænsede derimod købers valg af misligholdsbeføjelser. Landsretten og Højesteret lader det komme køber til skade, at han ikke undersøgte bundforholdene, idet han var blevet gjort opmærksom på, at disse muligvis ikke var egnede til bebyggelse. Køber havde derved ikke opfyldt sin undersøgelsespligt.

Carsten Munk-Hansen angiver, at det ikke er muligt at opstille klare regler for indholdet af købers undersøgelsespligt. Der skal derimod foretages en konkret vurdering, hvor en række momenter indgår.<sup>92</sup> Hovedmomentet i denne vurdering er, hvorvidt køberen har udvist en forsvarlig adfærd i forhold til forholdene. Manglens beskaffenhed, mangfoldige omstændigheder ved aftalens indgåelse og inddragelse af professionel bistand skal ligeledes inddrages i vurderingen. Endelig skal sælgerens adfærd inddrages i vurderingen. Sælgers illoyale adfærd vil således kunne påvirke kravene til købers besigtigelse.

### 3.6 – Sammenfatning

Gældende dansk ret for handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen har sit udspring i den klassiske obligationsret. Sælgers og købers forpligtelser er således nært beslægtede med realdebitors og realkreditors. Der er dog en række forskelle mellem den klassiske obligationsret og handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen. Retlige forhold spiller således en ikke ubetydelig rolle i handel med fast ejendom. Fast ejendom er ligeledes en kompliceret størrelse, hvilken kan indeholde en lang række faktiske forhold, hvilke ikke alle er let genkendelige for køberen uden sagkundskab. Parternes forpligtelser udtrykker en pligt til redelig og hæderlig adfærd overfor sin medkontrahent. Sælger skal således oplyse loyalt om alle forhold af betydning for købers bedømmelse. Retspraksis har fastslået, at visse forhold altid vil betragtes værende af betydning for købers bedømmelse. Sælger har herefter pligt til at oplyse om selvbyg og (mistanke) om forurening. Sælger kan ikke omgå denne pligt gennem ansvarsfraskrivelse. Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformular er således i stor risiko for at blive tilsidesat af domstolene. Identifikation spille en stor rolle i handel med fast ejendom, idet en række købere og sælgere vil lade sig bistå af sagkyndig bistand eller formidlere. Her må parterne tåle identifikation med deres bistand. Sælgers oplysningspligt kan blive påvirket af købers påtænkte formål med købet. Køber har ikke en pligt til at undersøge ejendommens ting forud for indgåelse af kontrakt. Købers bistand vil dog kunne have en forpligtelse hertil. Køber vil dog formentlig have en forpligtelse til at besigtige ejendom. Dette adskiller sig fra den klassiske obligationsret. Købers forhold vil dog kunne fritage køber fra denne undersøgelsespligt.

---

<sup>92</sup> Carsten Munk-Hansen (2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 171.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Købers undersøgelsespligt bliver ligeledes påvirket af de oplysninger, som sælger har afgivet til køber. Købers besigtigelse af ejendom vil endvidere være med henblik på at undersøge, i hvilket omfang ejendommen kan tjene købers formål, hvilket skal inddrages ved en vurdering af, hvorvidt køber burde være blevet opmærksom på manglen. En deklatorisk undersøgelsespligt for køber medfører, at sælgers generelle opfordring til at undersøge ejendommen ikke vil have retsvirkning. En opfordring til at undersøge specifikke forhold skal ses i lyset af sælgers oplysningspligt.

## Kapitel 4: Sælgers oplysningspligt når huseftersynsordningen er anvendt

### 4.1 Indledende om kapitel 4

Nærværende afsnit har til formål at beskrive huseftersynsordningen, herunder at beskrive lovens anvendelsesområde, tilstandsrapportens udformning samt rækkevidden af sælgers hæftelsesfritagelse. Afsnittets sigte er at klarlægge sælgers oplysningspligt i bolighandel, når huseftersynsordningen anvendes. For at kunne gøre dette, er det nødvendigt først at klarlægge huseftersynsordningen, herunder dens fremgangsmåde og anvendelsesområde. Herefter klarlægges rækkevidden af sælgers hæftelsesfritagelse, hvilket er nødvendigt at beskrive, da ikke alle forhold ved en bygning er omfattet af huseftersynsordningen, selv om den er anvendt ved handelen. Herefter vil rækkevidden af sælgers oplysningspligt, når huseftersynsordningen er anvendt, forsøgt belyst gennem den anvendte retspraksis.

Kontraktparterne vil i kapitlet blive benævnt som henholdsvis boligsælger og boligkøber. Disse betegnelser er valgt med henblik på at adskille kontraktparterne fra kontraktparterne i kapitel 3 og 4

### 4.2 Anvendelsesområde

Huseftersynsordningen omfatter erhvervelse af fast ejendom, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsageligt skal anvendes til beboelse for køber, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 1, stk. 1. Som det også fremgår af betænkningen ovenfor, skal forbrugerbegrebet i denne sammenhæng forstås som både køber og sælger, når disse handler bolig. Ejendommen behøver således ikke at være bestemt som bolig for køber, blot sælger hovedsageligt har anvendt den som bolig. På samme måde behøver ejendommen ikke at have været benyttet af sælger som bolig, før end forbrugerbeskyttelsesloven kan anvendes. Dog vil dette medføre, at en ejendom, som på salgstidspunktet udlejes af sælger, og fortsat skal være det efter købers overtagelse, *ikke* vil være omfattet

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

af forbrugerbeskyttelsesloven<sup>93</sup>. Ejendomsbegrebet skal fortolkes dynamisk<sup>94</sup>. Et dynamisk ejendomsbegreb giver domstolene mulighed for til enhver tid at fortolke en aftale som værende omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens regler<sup>95</sup>. Af eksempler inden for anvendelsesområdet kan nævnes, parcelhuse, tofamiliesejendomme, rækkehuse og fritidshuse. Ejerlejligheder, ideelle anparter mm., vil også være omfattet, men der opstår behov for indhentning af yderligere én tilstandsrapport, når boligerne er inddelt af vandrette skel. Da vil der skulle indhentes en tilstandsrapport for hele bygningskomplekset<sup>96</sup>. Køb af byggegrunde, køb af bygninger under opførelse, ejendomme med landbrugspligt og erhvervsejendomme falder således uden for huseftersynsordningens anvendelsesområde<sup>97</sup>. Hvis ejendommen opfylder ovenstående krav, men generelt ikke kan forsikres, da finder huseftersynsordningen ikke anvendelse<sup>98</sup>. Dog er det ikke et krav, at køber tegner en ejerskifteforsikring, men sælger skal fremlægge tilbud om en ejerskifteforsikring, jf. mere om nedenfor.

### 4.3 Fremgangsmåden ved anvendelse af huseftersynsordningen

Lovgivningen er i dag udformet således, at det er sælger, som initierer processen til anvendelse af huseftersynsordningen. Sælger indhenter således en tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 4, 4a og 5. Alle disse forelægges køber forinden købsaftalens indgåelse. Køber kan således ikke blive omfattet af huseftersynsordningen, hvis sælger undlader at indhente el- og tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring. Dog kan køber på egen hånd indhente en tilstandsrapport og dermed indgå aftale med et forsikringssselskab om en ejerskifteforsikring. Ved denne konstruktion er sælgers ansvarsfritagelse dog ikke nødvendigvis sikret, men afhænger af den konkrete aftale med forsikringssselskabet<sup>99</sup>.

Vælger køber ikke at tegne forsikring, kan sælger alligevel opnå ansvarsfritagelse. Sagt med andre ord er sælgers hæftelsesfritagelse er ikke betinget af, at køber tegner en ejerskifteforsikring. I en Landsretsafgørelse, U.2006.1003V, blev sælger ikke hæftelsesfritaget for sit ansvar ved ulovlige elinstallationer, selv om køber kunne have tegnet et tillæg til ejerskifteforsikringen, som dækkede ulovlige elinstallationer. Afgørelsen viser tydeligt, at sælgers hæftelsesfritagelse ikke alene har sammenhæng med købers forsikringsdækning eller mulighed for forsikringsdækning. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at udvidelsen af sælgers hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1 til at omfatte el-

<sup>93</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 401

<sup>94</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 399

<sup>95</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 27

<sup>96</sup> Finn Tråff(2005), *Køb og salg af fast ejendom*, side 167

<sup>97</sup> Finn Tråff(2005), *Køb og salg af fast ejendom*, side 167

<sup>98</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 401

<sup>99</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, side 37



Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

installationer endnu ikke var gennemført. Dog kan dommen stadig bruges til at illustrere, at sælgers hæftelsesfritagelse ikke udelukkende har sammenhæng med købers forsikringsdækning eller mulighed for forsikringsdækning, men derimod bl.a. hvilke elementer, den byggesagkyndige gennemgår, jf. mere om nedenfor. Køber kan frit vælge at tegne en forsikring hos et andet forsikringsselskab, end det af sælger foreslåede.

#### 4.4 Tilstandsrapportens udfærdigelse

Tilstandsrapporten er en skriftlig rapport, som beskriver ejendommens tilstand, herunder evt. mangler og disse manglers karakter. Det kan umiddelbart virke ejendommeligt, at sælger vil beskrive sin vares mangler. Hensigten med huseftersynsordningen er at styrke sælgers og købers generelle oplysningsniveau for at begrænse ubehagelige overraskelser for begge<sup>100</sup>. En bygning er en kompliceret salgsgenstand, og den ikke-sagkyndige boligsælger vil ofte mangle viden om byggetekniske aspekter til at kunne bedømme bygningens tilstand. Med en tilstandsrapport ”spilles der med åbne kort”, og både køber og sælger får dermed bedre mulighed for at vurdere ejendommens værdi.

Huseftersynet og tilstandsrapportens udarbejdelse er lovreguleret i forbrugerbeskyttelsesloven og huseftersynsbekendtgørelsen<sup>101</sup>. For at en tilstandsrapport skal kunne tillægges retsvirkning efter forbrugerbeskyttelsesloven, skal den være udarbejdet af en beskikket eller certificeret byggesagkyndig og foreligge på et skema, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren. Samtidig må rapporten ikke være ældre end 6 måneder forinden handlen, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 4, stk. 1<sup>102</sup>. Sælger vælger selv den byggesagkyndige. Der har tidligere været uheldige interessekonflikter. Dette har medført, at Dansk Ejendomsmæglerforening har indgået en aftale med økonomi- og erhvervsministeren, hvorefter sælger selv skal vælge og rette henvendelse til den sagkyndige. Aftalen er endnu ikke kodificeret i lovgivningen, og selve aftalen har næppe nogen retskildemæssig værdi, men det må formodes, at aftalen efterleves i praksis.<sup>103</sup>

Huseftersynet har til formål at afklare i hvilket omfang, bygningens tilstand er ringere i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 13, 1. pkt.. Der skal ved gennemgangen afdækkes tegn på skader, så som brud, lækager, deformationer, svækkelser,

---

<sup>100</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, side 37

<sup>101</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 417

<sup>102</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, side 37

<sup>103</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 417

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

revnedannelser og ødelæggelser, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 13, 2. pkt. Den sagkyndige foretager alene en visuel gennemgang, og ingen destruktive indgreb<sup>104</sup>.

#### 4.4.1 Sælgeroplysningsskema

I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten udfylder sælger og den sagkyndige det såkaldte sælgeroplysningsskema. Det udfyldte sælgeroplysningsskema danner grundlag for den byggesagkyndiges gennemgang af bygningerne<sup>105</sup>. Her er altså tale om en lovbestemt oplysningspligt for sælger. Sælger skal bl.a. oplyse, om der er foretaget tilbygninger, skiftet tag, fjernet bærende konstruktioner, om sælger har foretaget selvbyg, om der har været fugtskader, om der har været vandindtrængen fra taget og om møbler eller andet skjuler mangler.

Spørgsmålene er generelt rettet mod forhold, den byggesagkyndige ikke vil opdage ved sin gennemgang af ejendommen, men som en person, der har beboet huset, normalt vil have fået kendskab til. Om der for eksempel tidligere foretaget reparationer af fundamentet, har der været problemer med opstigende kloakvand, har taget været utæt, har ejendommen været udsat for svampeangreb, har sælger eller andre foretaget selvbyg, er der foretaget installationer uden nødvendig autorisation?<sup>106</sup>

Besvarelsen har ikke garantivirkning, men sælger vil kunne pådrage sig erstatningsansvar eller berettigede køber til et forholdsmæssigt afslag ved ikke at besvare oplysningsskemaet korrekt eller undlade oplysninger, jf. nærmere herom nedenfor. Sælger vil tillige kunne pådrage sig ansvar, hvis dennes repræsentant har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt over for køber. Ved urigtige oplysninger afgivet af sælgers repræsentant kan sælger formentlig kun ifalde ansvar, såfremt sælger var klar over oplysninger blev afgivet. Sælger hæfter formentlig ikke, hvis sælgers repræsentant undlader at overgive negative oplysninger til køber.<sup>107</sup>

#### 4.4.2 Elinstallationsrapport

Som supplement til tilstandsrapporten er det siden 2012 blevet et krav, at der udarbejdes en rapport, som omfatter tilstanden af elinstallationer. Gennemgangen af el-installationerne er tillige en visuel gennemgang. Dog adskiller gennemgangen sig ved, at den sagkyndige skal foretage stikprøver ved

---

<sup>104</sup> Det har for nogle forbrugere givet anledning til undren og misforståelser. 8 ud af 10 forbrugere kan ikke forstå, at der alene foretages en visuel gennemgang, jf. Realdania's rapport *"Huseftersynsordningen – plus minus – set med forbrugerpøje"*. At der alene foretages en visuel gennemgang er begrundet i, at omkostningerne til udarbejdelsen af tilstandsrapporten skal holdes lave, således at ordningen får størst mulig tilslutning. Samtidig viser det sig at, et flertal af forbrugere også er villige til at udvide ordningen, mod merbetaling, for at få et bedre oplysningsniveau.

<sup>105</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 420

<sup>106</sup> Lars Hjortnæs(1997), *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer*, side 58

<sup>107</sup> Lars Hjortnæs(1997), *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer*, side 58

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

destruktive indgreb<sup>108</sup>. Dette indebærer, at aftagelige dele ved fx stikkontakter og loftsspots skilles ad, og installationen undersøges. Uden destruktive indgreb vil en gennemgang af el-installationerne være vanskelig, da disse i store træk er skjulte. Indgreb foretages sådan, at tilstanden kan genoprettes umiddelbart efter, jf. § 8, stk. 2 og stk. 4 i bekendtgørelse om el-installationsrapporter som led i huseftersynsordningen<sup>109</sup>. Gennemgangen nedfældes ligeledes som den almindelige tilstandsrapport på et skema. El-installationen karaktergives efter samme skala som den almindelige tilstandsrapport.

I forbindelse med udarbejdelsen af el-installationsrapporten skal sælger besvare, om el-installationen fungerer korrekt. Den sagkyndige skal kontrollere rigtigheden af sælgers svar<sup>110</sup>. Der er altså tillige for sælger en lovbestemt oplysningspligt ved udarbejdelsen af el-installationsrapporten.

#### 4.5 Rækkevidden af sælgers hæftelsesfritagelse

Det har betydning for sælgers oplysningspligt, om sælger har opnået hæftelsesfritagelse for manglen eller ej, da sælger vil skulle optræde groft uagtsomt for at ifalde ansvar, såfremt manglen falder inden for rækkevidden af sælgers hæftelsesfritagelse. Med andre ord, sælger kan "tillade sig mere", når denne har opnået hæftelsesfritagelse, idet sælger ikke ifalder ansvar for simpel uagtsomhed ved overtrædelse af oplysningspligten, men alene ifalder ansvar for grov uagtsomhed. Derfor vil rækkevidden af sælgers hæftelsesfritagelse blive beskrevet i nærværende afsnit. Dette illustreres af afgørelsen U2015.962H. Sælger havde oplyst at der var omfangsdræn, dette var der imidlertid ikke. Omfangsdræne fandtes ikke omfattet af huseftersynsordningen. Sælger havde alene optrådt simpelt uagtsomt ved ikke at overholde sin oplysningspligt, men i faldt altså ansvar, da manglen ikke var omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse.

Beskyttelsen efter forbrugerbeskyttelsesloven omfatter alene fysiske mangler ved bygningen. Uden for hæftelsesfritagelsen falder således grunden. Hvad der kan anses som at udgøre en del af bygningen har altså afgørende betydning for, om sælgers ansvar for de pågældende installationer, tilbygninger og andet, er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Varige indretninger, som er fysisk forbundet med bygningen, f.eks. carporte, overdækkede terrasser, solcelleanlæg, udvendige trapper, som giver adgang til bygningen, vil formentlig være omfattet. Løsøre, der er indføjjet og gjort til en del af bygningen, som f.eks. vinduer, radiatorer, fastmonterede borde, er utvivlsomt omfattet<sup>111</sup>.

---

<sup>108</sup> Da der er tale om stikprøver, vil der eksistere en vis usikkerhed. Tillige er der gennem tiden sket konstante ændringer af lovkravene til el-installationer. Det er således ofte dage, som vil adskille, om en installation var lovlig eller ulovlig på opførelsestidspunktet. Noget, som selv den skarpeste sagkyndige vil kunne overse.

<sup>109</sup> Bekendtgørelse 2012-01-16 nr. 19

<sup>110</sup> Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, s. 45

<sup>111</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 402

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

En række forskellige indretninger og forhold ved boliger har i praksis givet anledning til en del tvivl. Disse vil blive beskrevet nedenfor.

#### 4.5.1. Nedgravede ledninger og rør

Nedgravede ledninger har i praksis været omgivet af nogen tvivl om, hvorvidt disse er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. En ny højesteretsdom, U.2015.962H, går i retning af, at en indretning, som ellers er tæt tilknyttet til ejendommen, omfangsdræn, falder udenfor hæftelsesfritagelsen. Køber havde af sælger erhvervet en boligejendom fra 1978-1979. Der var i ejendommen opstået fugt i kældervæggene. Fugtproblemet var opstået på grund af mangler ved omfangsdrænet rundt om kælderdelen. Skaden kan således umiddelbart anses som en fysisk mangel omfattet af hæftelsesfritagelsen, idet den fysiske mangel ikke er blevet konstateret (skjult)<sup>112</sup> ved gennemgangen og er opstået inde i selve bygningen. Det er netop denne type fysiske mangler i boligejendomme, som forbrugerbeskyttelsesloven skal beskytte køber og sælger imod. Højesteret udtalte i denne sammenhæng, at:

*”begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse af ejendommen retter sig mod, ligesom det er forudsat, at der er en vis sammenhæng mellem sælgerens fritagelse for mangelhæftelsen, tilstandsrapportens sigte og indhold og de generelle muligheder for at tegne ejerskifteforsikring.”*

Det fremgik af reglerne på det tidspunkt, da ejerskifteforsikringsaftalen blev indgået, at indretninger uden for selve bygningen falder uden for den bygningsagkyndiges gennemgang, ligesom der ikke gælder et krav om, at omfangsdræn skal være dækket af en ejerskifteforsikring. Højesteretsafgørelsen ændrede herved landsrettens afgørelse. Det kan virke paradoksalt, at sælger ikke har opnået hæftelsesfritagelse, idet manglen er opstået *inde i bygningen*, men at årsagen skyldes en installation *uden for bygningen*, og at det er skadesårsagen og ikke dér, hvor den giver udslag, som er afgørende for Højesterets afgørelse. Dette skal imidlertid ses i sammenhæng med tilstandsrapportens udformning og den gennemgang, den byggesagkyndige udfører. Den byggesagkyndige gennemgår ikke installationer uden for bygningen, og dermed har forsikringsselskabet ikke haft mulighed for at vurdere tilstanden af den del af ejendommen, og derfor kan installation naturligvis ikke være omfattet af forsikringen. Endnu mere problematisk er det, at sælger efter lovens ordlyd, og som i Landsrettens begrundelse, ved at anvende forbrugerbeskyttelseslovens huseftersynsordning, er det udgangspunktet at boligsælger har opnået hæftelsesfritagelse for fysiske mangler i bygningen.

---

<sup>112</sup> I sagens natur er alle mangler skjulte, idet hvis køber var bevidst om forholdet, da ville forholdet ikke udgøre en mangel.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

*”...er det udgangspunktet, at en køber, der har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Drænene blev etableret i forbindelse med husets opførelse, og efter vores opfattelse er de aktuelle mangler, som resulterer i fugt i kælderen, omfattet af udtrykket »en bygnings fysiske tilstand«. Det er ikke afgørende for dette fortolkningsspørgsmål, om en eventuel ejerskifteforsikring ville have dækket udbedringsomkostningerne.”*

Som anført af Carsten Munk Hansen, er det teoretisk anfægteligt, at sælgers hæftelsesfritagelse er afhængig af huseftersynet, idet forsikringen skal dække skjulte fejl, og idet defekter, der må antages at have betydning for bygningens funktion til boligformål i almindelighed må anses som faktiske mangler<sup>113</sup>. Højesteretsafgørelsen kan muligvis anskues som værende en praktisk løsning, idet køber vil kunne søge sit tab dækket hos både sælger og forsikringsselskab<sup>114</sup>, og derfor vil det i denne sammenhæng ikke skade køber. Dette er imidlertid en sandhed med modifikationer. For det første er denne retstilstand ikke særlig gennemsigtig for køber<sup>115</sup>. For det andet giver retstilstanden ikke køberen den fornødne tryghed og sikkerhed for, at købers tab kan dækkes. Sælgers solvens vil altid være en betydelig usikkerhed for køber. Herudover tilsidesættes hensynet til sælger, tillige, da sælger ikke opnår hæftelsesfrihed. Til trods for, at retstilstanden synes uhensigtsmæssig, kan den dog vanskeligt forandres. Det vil være kostbart at udvide huseftersynet til at omfatte nedgravede ledninger. Det er netop essentielt for ordningens anvendelighed, at omkostningerne holdes nede, således at både sælger og køber bevarer incitament til at benytte ordningen. Ved afgørelsen af hvem, der må bære tabet, synes sælger at være nærmest til dette. Alternativt, hvis tabet blev pålagt køber, ville sælger have opnået en uberettiget berigelse, idet det forudsættes, at køber, såfremt han var bevidst om manglen, ville have betalt mindre for ejendommen. Det synes tillige uhensigtsmæssigt at lade forsikringsselskaber bære tabet, da disse ikke har haft mulighed for at vurdere den fysiske tilstand, da denne ikke er blevet gennemgået af den byggesagkyndige.

Retstilstanden efter Højesterets afgørelse kan dog ikke siges at være helt nyskabende. Tendensen har således kunnet ses i en række tidligere afgørelser. I en Ankenævnskendelse, FED2003.599, fandt nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke omfattede grundvandspumpe og afløbsledning. Argumentation var, at sådanne installationer befinder sig uden for bygningen og er tillige ikke en del af huseftersynet. Landsretten fandt i en afgørelse fra 2004, U.2004.2556Ø, at defekte drænrør, som forårsagede vandindtrængen i kælderen, ikke var omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse med den begrundelse, at de ikke kunne anses som

---

<sup>113</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 404

<sup>114</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 404

<sup>115</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 404

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

omfattede af bygningen<sup>116</sup>. Ligeledes blev et forsikringselskab fritaget for dækningen af skade, som opstod i en kælder pga. defekt omfangsdræn. Afgørelsen, FED2009.27, var ligeledes begrundet med, at omfangsdræne ikke kunne anses at udgøre en del af bygningen, hvorfor udbedringsomkostningerne ikke kunne kræves afholdt af ejerskifteforsikringen<sup>117</sup>. Vestre Landsret fandt i en afgørelse, U.2009.1636V, at en brønd, som forsynede ejendommen med drikkevand, ikke var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.

I modsat retning af ovenstående går en landsretsafgørelse, U.2005.2628Ø. Køber oplever problemer med toilettet, da dette ikke kan skylle ud. Problemets årsag var at finde i bygningens kloakanlæg. Huseftersynsordningen var anvendt ved handelen. Ligesom i de ovenstående eksempler har manglen således givet udslag inden i bygningen, men årsagen til manglen skyldes bygningens kloakanlæg. Fysisk ligger noget af kloakeringen i bygningen, men en hel del må også siges fysisk at strække sig ud over bygningen. Både horisontalt og vertikalt føres en kloakering typisk væk fra bygningen. Det fremgår af landsretsafgørelsen, at manglen er opstået som følge af træødders indtrængen i rørledningen. Afgørelsen ville i dag højst sandsynligt have haft et andet udfald, da drænrør tæt op af bygningen ikke kan anses som værende omfattet af bygningsbegrebet, mens kloakledninger, beliggende i større afstand fra bygningen, kunne anses som værende omfattet af bygningsbegrebet i nærværende afgørelse.

I U2015.702Ø, skulle et spørgsmål om sælgers hæftelse for mangler ved et omfangsdræn afgøres ud fra dansk rets almindelige erstatningsregler, således fandt forbrugerbeskyttelsesloven altså ikke anvendelse.

I ovenstående blev det omtalt, at købers forsikringsdækning eller mulighed for forsikringsdækning ikke alene er afgørende for sælgers hæftelsesfritagelse. Efter Højesteretsafgørelse, U.2015.962H, må retstilstanden kunne opsummeres som værende, at 1) manglen skal være inden for bygningen, og selve årsagen til manglen skal være inden for bygningen, 2) forholdet skal være omfattet af tilstandsrapporten og den byggesagkyndiges gennemgang, 3) det skal være muligt for køber at tegne en forsikring, som dækker forholdet, og sælgers forsikringstilbud skal omfatte forholdet, dog ikke sådan, at det er et krav, at køber faktisk tegner forsikringen.

---

<sup>116</sup> Sælger kunne dog ikke anses som have handlet ansvarspådragende. Imidlertid blev køber indrømmet et forholdsmæssigt afslag som følge af den værdiforringende mangel, idet køber, såfremt denne havde haft kendskab til manglen, ville have erlagt en mindre købssum. De facto bliver sælger ikke indrømmet bedre retsstilling, end hvis han var blevet idømt et erstatningsansvar, da han alligevel må afholde købers tab i form af udbedringsomkostningerne. Dog vil man kunne forestille sig en afgørelse, hvor manglen ikke vil være omfattet af forsikringsdækningen samtidig med, at sælger kan siges at have handlet ansvarspådragende, og der samtidig ikke kan indrømmes køber et forholdsmæssigt afslag, fordi betingelserne herfor ikke er opfyldte.

<sup>117</sup> Spørgsmålet om sælgers ansvar var ikke genstand for afgørelsen, men formentligt ville køber kunne have søgt sit tab dækket hos sælger.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

#### 4.5.2. Hårde hvidevarer

Det har tidligere i litteraturen været diskuteret, om hårde hvidevarer er omfattet. Diskussionen er imidlertid i dag afklaret, da hårde hvidevarer ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse.

Ifølge Carsten Munk-Hansen<sup>118</sup> har diskussionen om hårde hvidevarer kun været teoretisk interessant, da ejerskifteforsikringens selvrisiko ofte vil overstige omkostningerne til udskiftning af én hård hvidevare. Dog har det betydning for købers mulighed i at gøre krav gældende over for sælger. Man kunne forestille sig, at køber ville kunne tage defekte hårde hvidevarer ind i en samlet erstatningsopgørelse eller et forholdsmæssigt afslag. Denne mulighed er for køber effektivt afskåret med hårde hvidevarers omfattelse af sælgers hæftelsesfritagelse i mindstedækningsbekendtgørelsen.

#### 4.5.3. Areal mangler

Siden vedtagelsen af forbrugerbeskyttelsesloven har retspraksis om arealmangler, der er omfattet af loven, været varierende<sup>119</sup>. I en landsretsafgørelse fra 2010, U.2010.343Ø, blev en arealafvigelse på 27 m<sup>2</sup> anset som værende en fysisk mangel og omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Afgørelsen bryder med tidligere praksis. Vestre Landsret tog i en afgørelse fra 2009, TBB 2009.187V' stilling til et lignende problem. Vestre Landsret fandt, at en arealafvigelse ikke kunne henføres under sælgers hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelsesloven. Argumentationen for ikke at henføre arealfravigelsen under sælgers hæftelsesfritagelse var, at arealafvigelsen ikke udgør en fysisk mangel, og den kan dermed ikke være omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse.

Siden landsretsafgørelserne er Højesteret kommet med to afgørelser omhandlende arealafvigelser, og om disse er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, når huseftersynsordningen er anvendt ved handlen. I U.2013.3175H fandt Højesteret, at en arealafvigelse ikke var omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Arealafvigelsen var en mangel ved den faste ejendom, men ikke en mangel omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Højesteret henviser til forarbejderne for forbrugerbeskyttelsesloven, hvoraf det fremgår, at begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de fysiske mangler ved bygningen, som den byggesagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Tilstandsrapporten indeholder en rubrik, som angiver bygningens areal. Oplysningerne er imidlertid indhentet direkte fra BBR-registret og er således ikke genstand for den byggesagkyndiges gennemgang af bygningen. Arealafvigelsen i dette konkrete tilfælde var 15 % eller 17,3 m<sup>2</sup>, og den byggesagkyndige burde

---

<sup>118</sup> Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, side 404

<sup>119</sup> Carsten Munk-Hansen(2014), U2014B.23, *Mangler der ikke skader i bolighandel*

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

således ikke have bemærket afvigelsen. I U.2013.3181H kommer Højesteret til samme resultat, dog uden yderligere begrundelse.

Retstilstanden vedrørende arealafvigelsers omfattelse af sælgers hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelsesloven må derfor nu anses som afklaret<sup>120</sup>. Dog kunne man forestille sig, at afgørelserne ville have haft et andet udfald, såfremt arealopmåling havde været en del af den byggesagkyndiges gennemgang.

Retspraksis omhandlende arealafvigelser stemmer overens med retspraksis om nedgravede ledninger. I begge tilfælde synes de fysiske mangler umiddelbart at være omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1, da de som sådan kan siges at være en del af bygning eller have en så nær tilknytning til bygningen, at de må anses som en del af bygningen. Imidlertid kan begge tilfælde ikke anses som værende omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, da begge tilfælde ikke er genstand for den byggesagkyndiges gennemgang af bygningen. Samme test, som ovenfor omtalt, burde derfor tillige kunne anvendes ved spørgsmål om arealmangler. Muligvis vil testen kunne anvendes til efterprøvning af, om andre typer af mangler er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. En videre undersøgelse af dette skal dog ikke være genstand for denne afhandling.

#### 4.5.4. Grænsedragningen mellem fysiske og retlige mangler

Grænsedragningen mellem fysiske og retlige mangler er relevant i forhold til rækkevidden af sælgers hæftelsesfritagelse, da forbrugerbeskyttelseslovens § 2 udelukkende afskærer køber i at gøre krav gældende for fysiske mangler - køber vil således fortsat gøre krav gældende for retlige mangler. Eksempelvis vil en ulovlig bygningsindretning både kunne udgøre en retlig mangel, idet f.eks. en kælder er uegnet til beboelse, samtidig vil forholdet tillige kunne siges at udgøre en fysisk mangel, idet kælderen kan mangle eller have defekte installationer, som gør kælderen uegnet til beboelse.

#### 4.5.5. Sælgers garantistillelse

Hvis sælger har afgivet køber en garanti, vil dette bevirke, at den bygningsdel, sælger har stillet garanti for, ikke vil være omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Derimod vil sælger være objektivt ansvarlig over for køber, hvis der viser sig mangler ved den garantisikrede egenskab eller bygningsdel<sup>121</sup>. Forbrugerbeskyttelsesloven regulerer ikke spørgsmålet om, hvornår der er afgivet en garanti eller hvilke retsvirkninger, der skal være knyttet til en garanti.<sup>122</sup> Disse spørgsmål reguleres af den

---

<sup>120</sup> Carsten Munk-Hansen(2014), U.2014B.23, *Mangler, der ikke skader, i bolighandel*

<sup>121</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, 2. udgave, Karnov Group side 101

<sup>122</sup> Lars Hjortnæs(1997), *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer*, side 53



Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

almindelige obligationsret. En garanti anses ikke alene stilet, når det er i aftalen udtrykkeligt er anvendt formulering ”garanti”. Der foretages en samlet bedømmelse af parternes adfærd, købsaftalens ordlyd, forhandlingerne mellem parterne, hvorefter det konkluderes, om sælger har givet køber en tilsikring. I princippet kan sælgers mundtlige fremsættelse, f.eks. under fremvisning af ejendommen, tillægges betydning som en garantistillelse. Dog er det som oftest skriftlige tilkendegivelser, der tillægges betydning som en garantistillelse, f. eks. salgsmateriale eller købsaftalen<sup>123</sup>.

Ikke alle oplysninger og beskrivelser, sælger har givet til køber, skal opfattes som garantier. Hvis dette var tilfældet, ville det underminere sælgers hæftelsesfritagelse, idet stort set hele ejendommen er beskrevet i tilstandsrapporten. Hvad der skal opfattes som en garanti fra sælger til køber, når huseftersynsordningen anvendes, må derfor skulle fortolkes indskrænkende. Selve tilstandsrapporten er altså ikke en garanti for de beskrevne bygningsdele.<sup>124</sup>

At tilstandsrapporten ikke giver køber en garanti er U.1998.185Ø et eksempel på. I tilstandsrapporten havde sælger i sælgeroplysningskemaet oplyst, at der ingen mangler var ved tildækket gulv. Tillige var der af den byggesagkyndige ikke angivet nogle bemærkninger vedrørende gulvet. Det viste sig efter købers overtagelse af ejendommen, at der manglede sildeparketbelægning i en del af 1. salen. Landsretten udtaler, at oplysningerne, opgivet i tilstandsrapporten, ikke kan anses som en garanti, afgivet af sælger.

Sælger havde i U.2011.3342 afgivet en garanti for en bygningsdel omfattet af huseftersynsordningen, således sælger selv ikke opnåede hæftelsesfritagelse. Sælger havde i tilstandsrapporten oplyst, at bygninger eller dele af bygninger var opført som selvbyg eller medbyg, herunder at dele af vvs-installationerne var udført af personer uden autorisation. Sælger skulle forinden handelens overtagelsesdag indhente en VVS-erklæring, og såfremt dette ikke var muligt, skulle sælger udbedre alle mangler nødvendige for udstedelse af en erklæring. Der var i købsaftalen angivet, at erklæringen indeholdt en tilkendegivelse om, at installationerne er udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende lovgivning, og være afgivet af en autoriseret VVS-installatør. Køber modtog en erklæring, men denne erklæring omfattede alene gulvvarmeinstallationen og angav alene, at installationens komponenter var godkendte. Højesteret finder, at sælger, ved at acceptere vilkåret om at indhente VVS-erklæring, har afgivet en garanti til køber, om at VVS-installationerne er udført fagmæssigt korrekt og efter gældende lovgivning. Endvidere finder Højesteret, at erklæringen, som sælger havde overgivet til køber, ikke var tilstrækkelig til at opfylde sælgers forpligtigelse. Sælger havde påberåbt sig forbrugerbeskyttelseslovens §

---

<sup>123</sup> Lars Hjortnæs(1997), *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer*, side 54

<sup>124</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, side 101

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

21, stk. 1, hvorefter bestemmelserne i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 ikke kan fraviges til skade for sælger eller køber. Baggrund for sælgers påstand var, at forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 alene omfatter garantier, ydet til det ”pågældende forhold”. Sælger mente, at en garanti angående hele vvs-installationen var for vidtgående til, at det kunne indeholdes i formuleringen ”det pågældende forhold”. Eller sagt med andre ord: sælger mente, at garanti var lignende ”blanco garanti”, som efter forarbejderne ikke er muligt, da garanti skal være rettet mod et bestemt angivet forhold ved bygningens fysiske tilstand. Højesteret fandt imidlertid, at en indeståelse for vvs-installationerne kunne indeholdes i ”et bestemt angivet forhold ved bygningens fysiske forhold”. Sælger opnåede derfor ikke hæftelsesfritagelse for det i garantien indeholdte forhold. Af dommen kan det konstateres, at sælger kan stille en garanti ved at acceptere én af køber stillet betingelse. Herudover kan det konstateres, at ”et bestemt angivet forhold ved bygningens fysiske forhold” kan siges at omfatte hele vvs-installationen. Man kunne derfor forestille sig at, sælger på lignende måde, som anført i dommen, kunne garantere for eksempelvis hele tagkonstruktionen.

#### 4.5.6. Boliger opført med salg for øje

Hvis boligen, af sælger, er opført med salg for øje, vil sælger ikke blive betragtet som en forbruger, men en professionel sælger. Af den årsag vil denne sælger ikke kunne opnå hæftelsesfritagelse efter huseftersynsordningen. Denne undtagelse omfatter ikke den sælger, som har erhvervet og beboet en ejendom, og efterfølgende lavet en større tilbygning.<sup>125</sup>

#### 4.5.7. Ulovlige bygningsindretninger

Selv om sælger har opfyldt betingelserne i huseftersynsordningen for at opnå hæftelsesfritagelse, kan sælger alligevel ifalde hæftelse for ulovlige bygningsindretninger, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Der skal ved en ulovlig bygningsindretning forstås, at et forhold strider mod en offentligretlig forskrift eller mod en servitut. Sælger vil alene hæfte for bygningens ”ulovlighed”, forstået på den måde, at de fysiske mangler, der måtte være, er sælger hæftelsesfritaget for. For eksempel vil sælger alene hæfte for, at tilbygningen til ejendommen ikke har den fornødne tilladelse, mens de fysiske mangler ved tilbygningen fortsat vil være omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Køber kan ej hellere gøre krav gældende for fysiske skader, som er forårsaget af den ulovlige bygningsindretning.<sup>126</sup>

#### 4.5.8. Grov uagtsomhed eller svig

Dette afsnit skal beskrive, hvornår sælger optræder groft uagtsomt eller svigagtig og dermed mister sin hæftelsesfritagelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. I afsnittet nedenfor vil sælgers grove uagtsomhed eller svig ved overtrædelse af den loyale oplysningspligt blive beskrevet, og dette vil derfor

<sup>125</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, side 106

<sup>126</sup> Lars Hjortnæs(1997), *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer*, side 60

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

ikke blive behandlet i nærværende afsnit. Eksempelvis vil sælger kunne optræde groft uagtsomt eller svigagtig under udførelsen af selvbyg, men sælger vil tillige kunne optræde groft uagtsom eller svigagtig ved ikke at oplyse om selvbygget. I nærværende afsnit er det tilfældet ved uagtsom eller svigagtig "udførelse af selvbyg", altså udførelsesfejl, der bliver beskrevet, og ikke tilsidesættelse af oplysningspligten<sup>127</sup>. Som eksempel på dette kan nævnes U2012.986, hvor sælger selv havde støbt fundamentet. Landsretten fandt, at sælger havde optrådt groft uagtsomt, ved ikke at udføre arbejdet efter god håndværksmæssig skik<sup>128</sup>.

#### 4.6. Sælgers grove uagtsomhed eller svig ved ikke at opfylde sin oplysningspligt, i tilfælde hvor sælger har opnået legal hæftelsesfritagelse

Hvis sælger optræder groft uagtsomt eller svigagtigt, vil sælger ikke opnå hæftelsesfritagelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Såfremt manglen falder inden for hæftelsesfritagelsen, kan sælger alene miste denne, såfremt sælger har optrådt groft uagtsomt. Dette har stor sammenhæng med sælgers oplysningspligt, idet sælger, ved at tilbageholde oplysninger eller ved at holde sig bevidst uvidende, kan optræde groft uagtsom eller svigagtigt. Af lovforslagets bemærkninger, til forbrugerbeskyttelsesloven, er sælgers grove uagtsomhed eller svigagtig adfærd, eksemplificeret med en sælger, som bevidst undlader at oplyse den byggesagkyndige om en mangel, som sælger er bekendt med, og som han ved, den byggesagkyndige ikke vil opdage<sup>129</sup>.

Sælger vil ikke blive ansvarlig for simpel uagtsomhed ved overtrædelse af oplysningspligten, når forbrugerbeskyttelsesloven anvendes<sup>130</sup>. Af forarbejderne fremgår det, at der skal meget til, før den uprofessionelle boligsælgers adfærd kan karakteriseres som svigagtig eller groft uagtsom, og det vil tillige ikke kunne kræves, at sælger foretager en kritisk gennemgang af den byggesagkyndiges gennemgang og tilstandsrapporten. Sælger behøver ej hellere at oplyse om synlige forhold, f.eks. træværkets alder og tilstand eller betydningen af skjulte installationer. Ifølge forarbejderne vil sælger heller ikke overtræde sin oplysningspligt, hvis han undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte for den byggesagkyndige<sup>131</sup>. Hensigten fra lovgivers side har været, at den sælger, der har givet køber et godt

---

<sup>127</sup> Sondringen kan virke omstændelig, da det i tilfældet af udførelsesfejl kan siges, at sælger burde have oplyst om disse. Tilfældet kan imidlertid være, at sælger har oplyst om selvbygget, men ikke om udførelsesfejlene, da sælger typisk ikke er klar om de fejl, denne har begået. Det kan i dette tilfælde så siges, at sælger burde have indset sine fejl og dermed burde have en viden, som han skulle have oplyst køber om. Retspraksis synes dog at lægge vægt på, at sælgers udførelse af selvbygget har været uagtsomt og ikke selve det forhold, at sælger ikke har overholdt sin oplysningspligt.

<sup>128</sup> Se tillige FED2006.4V

<sup>129</sup> Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2993

<sup>130</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, side 102

<sup>131</sup> FT 1994-95, A, s. 2993

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

beslutningsgrundlag i form af en autoriseret tilstandsrapport og forsikringstilbud, kan "sove trygt om natten", idet køber vil være afskåret fra at komme med krav mod sælger<sup>132</sup>. Derimod vil den sælger, som ikke har givet køber et godt beslutningsgrundlag ved at fortie eller fordreje oplysninger om væsentlige forhold, ikke kunne "sove trygt om natten", da der med forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5 er indbygget en ventil, således at denne sælger ikke bliver indrømmet hæftelsesfritagelse.

Når en bolighandel er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, vil sælger typisk optræde som uprofessionel. Derfor skal der ganske meget til, før sælger idømmes ansvar for grov uagtsomhed eller svigagtig adfærd. I U.2010.2986H udtalte Højesteret, "at der skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller grov uagtsom, når ejendommen er gennemgået af den byggesagkyndige".<sup>133</sup>

En stor del af oplysningspligten er altså væltet over på den byggesagkyndige og tilstandsrapporten. Retspraksis viser imidlertid, at der er visse oplysninger, som sælger fortsat skal afgive for at undgå at optræde groft uagtsomt eller svigagtig. I U.1999.1739 havde sælger modtaget en erstatningsleverance til et gulv. I stedet for at anvende leverancen og udbedre manglerne valgte sælger at videresælge erstatningsleverancen. Der blev senere udarbejdet en tilstandsrapport, og ejendommen blev videresolgt til køber. Sælger havde ikke oplyst i tilstandsrapporten eller andet sted om manglerne ved gulvet og den videresolgte leverance. Landsretten fandt, at sælger havde optrådt groft uagtsomt og var erstatningsansvarlig for manglen. Den byggesagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, nævnte intet om det mangelfulde gulv. Dog var sælger bevidst om, at gulvet ikke var nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor sælger burde have oplyst køber om manglen. Såfremt sælger ikke havde været bevidst om det mangelfulde gulv eller i det mindste havde beviset for, at sælger var bevidst om, at manglen var så klar, ville ansvaret formentlig blive pålagt den byggesagkyndige eller ejerskifteforsikringen. Dommen illustrerer, at sælger ikke blot kan "lade stå til" i ond tro, hvis ikke tilstandsrapporten er fyldestgørende.

#### 4.6.1 Oplysninger fra tidligere tilstandsrapporter

Ved ikke at have oplyst om en tidligere tilstandsrapport blev sælger i U.2001.1422/2Ø dømt for svigagtig tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt. Sælger havde tidligere fået udarbejdet en tilstandsrapport, hvori der var angivet kritiske skader ved tag og undertag. I forbindelse med udarbejdelsen af den nye tilstandsrapport havde sælger udfyldt et sælgeroplysningsskema. Sælger havde i skemaet skullet oplyse, hvorvidt der tidligere var udarbejdet en tilstandsrapport. Sælger havde i feltet afkrydset "ja", men ikke

---

<sup>132</sup> Lars Hjortnæs(1997), *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer*, side 57

<sup>133</sup> Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, side 102

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

oplyst årstal. Samtidig er der i den nye tilstandsrapport ikke angivet nogen kritiske skader. Sælger er altså klar over, at der foreligger en tidligere tilstandsrapport. Udover dette har sælger i en korrespondance med sælgers ejendomsmægler forholdt sig til den tidligere tilstandsrapport og bemærket, at den angiver ejendommens tilstand meget kritisk. Sælger var altså også klar over de kritiske skader på tidspunktet, da handlen med køber blev indgået. Landsretten fandt derfor, at sælger svigagtigt havde tilsidesat sin oplysningspligt<sup>134</sup>. Sælger skal altså tillige oplyse, i hvert fald om alvorlige mangler, fra tidligere tilstandsrapporter, hvis disse er kommet sælger til kundskab. Således vil sælger i ond tro ikke kunne undlade at oplyse om forhold fra tidligere tilstandsrapporter.

I U.2002.2726V havde sælger, da han i sin tid købte ejendommen, modtaget en tilstandsrapport. I tilstandsrapporten var angivet kritiske skader, bl.a. ved skorstensinddækningen. Sælger havde udbedret en række af manglerne, men ikke manglerne ved skorstensinddækningen. I den nye tilstandsrapport, udarbejdet til brug mellem sælger og køber, angav tilstandsrapporten intet om manglerne ved skorstensinddækningen. Sælger havde i den tidligere tilstandsrapport sat flueben ved de mangler, som sælger mente selv at kunne udbedre ved selvbyg. Som de eneste mente sælger ikke at kunne udbedre manglerne ved taget og skorstensinddækningen, hvoraf skorstensinddækningen udgjorde en K3 skade. Sælger havde oplyst om de mangler, han havde udbedret, og at disse havde været angivet i den tidligere tilstandsrapport. Sælger var altså også i dette tilfælde bevidst om den tidligere tilstandsrapport, dens mangler og manglernes karakter. Landsretten fandt derfor også i dette tilfælde, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse sælger om skorstensinddækningen tilstandsangivelse fra den tidligere tilstandsrapport. Det skal også bemærkes, at den byggesagkyndige, som ved udarbejdelsen af den nye rapport overså manglerne ved skorstensinddækningen, ikke kunne blive erstatningsansvarlig for købers tab under de konkrete omstændigheder. Dette til trods for, at den byggesagkyndige havde begået en klar fejl. Dette kan muligvis fortolkes, som at sælgers overtrædelse af den loyale oplysningspligt vægter tungere end begåede fejl af den byggesagkyndige, når ansvaret skal fordeles.

#### 4.6.2 Selvbyg

Undlader sælger at oplyse om selvbyg, vil dette efter omstændighederne tillige kunne karakteriseres som groft uagtsomt eller svigagtigt. At selve bygningen eller dele af den er opført som selvbyg er ikke i sig selv en mangel. Dog vil der ofte være mangler ved selvbyg, da disse som regel ikke er foretaget af en fagkyndig eller i hvert fald ikke af en person, som er kyndig i hele bygningsprocessens omfang. Derfor vil det ofte være væsentligt for køber at blive oplyst om, hvorvidt der er foretaget selvbyg på ejendommen, herunder

---

<sup>134</sup> Det skal bemærkes, at det er sælger, som anlægger sag mod køber, da køber har hævet handlen. Såfremt køber havde anlagt sagen, ville han formentlig tillige have søgt sig fyldestgjort i den sagkyndige for at have overset manglerne.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

også særligt, hvordan selvbygget er foretaget, og om sælger er stødt på problemer ved udførelse af selvbyg. Sælger kan være stødt på mangler, som man ved en almindelig gennemgang ikke ville have opdaget, eller sælgers udførelse af selvbygget kan bevirke, at sælger er nødt til at informere køber om den valgte fremgangsmåde, materialevalg eller andet. Disse oplysninger vil efter omstændighederne skulle videregives til køber, særligt når det har betydning for købers vurdering af ejendommen, forinden sælgers oplysningspligt kan anses som opfyldt. I bemærkningerne til lovforslaget om forbrugerbeskyttelsesloven<sup>135</sup> er det anført, at en sælger, som har repareret og dermed skjult en bygningskade, normalt ikke har handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse køber om dette, når sælger ikke selv længere hæfter sig ved manglen, men som han burde have haft mistanke om, også selvom manglen nu vil være skjult for den byggesagkyndige. Eller sagt med andre ord, vil sælger, som efter sin bedste overbevisning og viden mener at have udbedret manglerne, ikke tilsidesætte sin oplysningspligt ved ikke at oplyse køber om reparationen. Eksempelvis udbedrer sælger revner i fundamentet, og sælger burde have mistanke om, at problemerne skyldes funderingsfejl, men hæfter sig ikke længere ved manglen, da der ikke er opstået revner sin sælger udbedret dem. Dog vil sælger optræde groft uagtsomt, hvis sælger overmaler en fugtplet.

I FED2006.2560E havde et forsikringselskab, efter udbetaling af erstatning til køber, søgt regres mod sælger. Sælger havde fået renoveret facaden af et tømrerfirma og sidenhen et murerfirma, sælger kunne dog ikke huske navne på disse. Herudover havde sælger også selv forsøgt at tildække revner i facaden. Da sælger ej heller kan fremlægge fakturaer, finder Landsretten, at sælger selv har udført arbejderne eller i hvert fald har kendskab til og indflydelse på arbejdets omfang og udførelse. Landsretten finder derfor, at sælger burde have oplyst køber om, at udførelsen ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, og dermed har sælger optrådt groft uagtsomt. Ved - formentligt - at have udført arbejderne selv med den af sælger anvendte metode, burde fortsat sælger have hæftet sig ved manglerne - og altså oplyst køber om disse.

Som anført ovenfor er det ikke i alle tilfælde, at sælger optræder groft uagtsomt ved at "skjule" mangler, ved at tildække manglerne. Hvis sælger ikke længere hæfter sig ved manglen, vil sælger ikke optræde groft uagtsomt ved ikke at oplyse om denne. I U.2002.1881V havde sælger oplyst køber og den byggesagkyndige om, at renoveringer på ejendommen var foretaget af sælger selv, herunder facaden. Forinden handlen havde sælger repareret facaden på grund af afskallende puds. Sælger oplyste ikke køber om reparationen. Et år efter købers overtagelse af ejendommen, begynder facadepudset at afskalle. Syns- og skønsmanden oplyste, at renoveringen ikke var foretaget i overensstemmelse med god håndværkerskik, idet den oprindelige facade var pudset med kalk, og sælger havde brugt mørtel, som er tungere end kalk, hvilket medfører, at kalken ikke kan bære mørtlen og dermed afskaller. Byretten finder, at sælger havde handlet

---

<sup>135</sup> Folketingstidende 1994.95, tillæg A, side 2993

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

groft uagtsomt. Ifølge byretten burde sælger have oplyst køber, da sælger havde udført renoveringen uden professionel rådgivning. Ved ikke at gøre dette har sælger ifølge byretten ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt og har optrådt groft uagtsomt. Landsretten når til et andet resultat. Sælger havde oplyst skønsmanden og køber om, at ejendommen i sælgers ejertid havde gennemgået omfattende renoveringer, og at disse var foretaget som selvbyg, herunder facaden. I hvert fald var den ene reparation af facaden foretaget et år inden handlen. Under disse omstændigheder finder Landsretten ikke, at sælger har handlet groft uagtsomt. At renoveringen ikke er udført i overensstemmelse med god håndværker skik, ændrer ikke ved afgørelsen. Formentlig ligger landsretten vægt på at, sælger ikke længere hæftede sig ved manglen, idet manglerne ikke havde vidst sig i 1 år. Sælger har altså ikke haft nogen mistanke eller viden om manglens eksistens, og sælger kan derfor ikke have en oplysningspligt over for køber dette.

I U.2013.72V havde sælger selv og dennes svigerfar udført renovering af ejendommen, herunder isolering af gulv. Af tilstandsrapporten fremgik det, at huset var renoveret indvendigt, og nogle af arbejderne var udført ved selvbyg eller medbyg.<sup>136</sup> I forbindelse med renoveringen havde sælger ansøgt om byggetilladelse. Af ansøgningen fremgik det, at sælger ville isolere gulvet med 200 mm isolering. Sælger og dennes svigerfar renoverede i fællesskab ejendommen. Svigerfar foreslår under renoveringen, at de blot kan benytte 100 mm flamingoplader, da disse har samme isoleringsevne som 200 mm murbatts. Landsretten finder i sin afgørelse, at sælger burde have oplyst køber om den mindre isoleringstykkelse, da dette er en oplysning, som en køber vil lægge vægt på, når denne skal erhverve ejendommen. Sælgers oplysningspligt er dermed ikke opfyldt blot ved at angive i tilstandsrapporten, at der er foretaget selvbyg. Af dommen kan udledes, at det ikke er tilstrækkeligt, at sælger i tilstandsrapporten oplyser om selvbyg for at opfylde sin loyale oplysningspligt. Sælger skal tillige oplyse om forhold ved udførelsen af selvbygget, særligt hvis disse er beskrevet udført anderledes andet sted. Se tillige FED2003.2743, hvor sælger skulle have oplyst køber om udførelsesmåden ved sælgers medbyg.

I samme retning, som netop omtalte afgørelse, går U.2011.3285Ø. Sælger fik byggetilladelse til en tilbygning til sin ejendom. Ved opførelsen af tilbygningen tilsidesatte sælger flere vilkår i byggetilladelsen og gjorde sig ikke bekendt med de dagældende krav i bygningsreglementet. I tilstandsrapporten var det oplyst, at sælger selv havde opført tilbygningen. Dog havde sælger ikke oplyst om fravigelserne fra byggetilladelsen og bygningsreglementet. Landsretten fandt herved at sælger havde handlet groft uagtsomt ved at undlade at give disse oplysninger til køber. Afgørelsen går altså i retning af ovenstående dom. Sælger kan altså ikke blot nøjes med at oplyse, at der er foretaget selvbyg, men må tillige oplyse om detaljer ved selve

---

<sup>136</sup> "Retten finder, at S2 burde have foretaget en nærmere undersøgelse af, om han herved handlede i overensstemmelse med ansøgningen om byggetilladelse eller ej, i stedet for blot at stole på sin svigerfars oplysning". De danske domstole har talt, man kan ikke stole på svigerfar høhøhø!

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

udførelsen af arbejdet, hvis det har betydning for den vurdering, køber foretager, forinden handelen indgås.

De oplysninger, som sælger afgiver, kan objektivt være rigtige, men samtidig må sælger ikke give disse oplysninger, så de fremtræder vildledende for køber og giver en berettiget forventning, som ikke opfyldes. Sælger havde i U.2013.303 netop gjort dette ved at oplyse forhold vedr. en kælderrenovering, som sælger selv havde foretaget. Af salgsfremstilling fremgik det, at kælderen kunne benyttes til beboelse, og den var bl.a. indrettet med hyggelig stue, brændeovn og klinkegulv med gulvvarme. Det fremgik af tilstandsrapporten, at der ikke havde været problemer med fugt i kælderen efter etablering af nyt dræn. Køber havde altså en berettiget forventning om, at kælderen kunne anvendes til beboelse. Dette var imidlertid ikke tilfældet. Oplysningerne i tilstandsrapporten om tidligere vandindtrængen, nyt dræn og isolering ansås som at bekræfte købers forventning om, at kælderen nu var tør. Selv om sælger i sælgeroplysningskemaet havde oplyst om selvbygget, har han alligevel optrådt groft uagtsomt, idet sælger ved reovering stødte på et særligt vandrigt område, og at han uden autoriseret bistand udførte drænarbejderne. Sælger har derfor ikke haft rimelig grund til at antage, at fugtproblemerne var løst. Det kan af dommen udledes, at sælger ikke alene skal oplyse om selvbyg, men tillige om de komplikationer, som sælger måtte støde på, og tillige om, hvorvidt arbejderne er udført autoriseret. Herudover skal oplysningerne give et retvisende indtryk for køber, sælger må altså ikke undlade at give visse oplysninger for at give køber et mere positivt, men ikke et retvisende indtryk af ejendommen. Eller sagt med andre ord: sælger må ikke fortie væsentlige oplysninger for købers bedømmelse.

I den ovenfor nævnte sag om det manglende sildeparketsgulv, U.1998.185Ø, havde sælger i forbindelse med selvbyg opdaget mangler ved gulvet. Under hensyn til manglens karakter og den tid, der var gået, siden sælger havde foretaget selvbygget, fandt landsretten, at sælger ikke havde overtrådt sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse køber om manglerne ved gulvet. Herudover var der i husets salgssopstilling anført, at gulvet var belagt med gulvtæppe, hvorfor det ansås for vanskeligt for sælger at indse, at køber ville lægge vægt på parketgulvet under gulvtæppet. Dog må det formentlig kunne udledes af dommen, at såfremt omstændighederne havde været anderledes, skulle sælger have oplyst om de mangler, denne opdagede under selvbygget<sup>137</sup>.

I U.2005.442Ø konstaterede køber, efter overtagelse af ejendommen, revner i et nystøbt betongulv i kælderen. Sælger havde i sælgeroplysningskemaet angivet, at dele af bygningen var udført som selvbyg. Dog havde sælger undladt specifikt at oplyse om, at betongulvet i kælderen var selvbyg. Landsretten finder,

---

<sup>137</sup> Se også FED2000.1290, hvor sælger havde optrådt groft uagtsomt vedrørende oplysninger om gulvbelægning



Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

at det må have stået sælger klart, henset til arbejdernes karakter, at køber specifikt skulle have fået oplysningerne om gulvet. Det er altså ikke tilstrækkeligt som sælger at oplyse om, at der generelt på ejendommen er foretaget selvbyg. Nogle arbejder kræver, at køber specifikt bliver oplyst om, hvorvidt disse er foretaget som selvbyg.

Af ovenstående retspraksis omhandlende sælgers selvbyg kan udledes, at sælger ikke blot kan nøjes med at oplyse, at der generelt er foretaget selvbyg på ejendommen. Sælger må mere detaljeret give køber de oplysninger, som har betydning for købers bedømmelse af ejendommen. Sælger må altså ikke blot oplyse om, at der er foretaget selvbyg, og ellers fortie væsentlige oplysninger. Sælger vil efter omstændighederne skulle oplyse om mangler, han opdager under reovering af ejendommen. Dog er der en bagatelgrænse, særligt hvis sælger ikke har nogen grund til at hæfte sig ved manglen, eller der er passeret betydelig tid. Retspraksis følger forarbejderne ved, at den sælger, som er i god tro omkring, hvorvidt en mangel er udbedret eller ej, ikke optræder groft uagtsomt ved at undlade at oplyse køber om udbedringerne, mens den sælger, som i ond tro eller som burde vide, at manglen ikke var udbedret, skal oplyse køber om udbedringerne.

#### 4.6.3 Geotekniske oplysninger

Sælger kan under visse omstændigheder siges at handle groft uagtsomt eller svigagtigt ved ikke at give køber geotekniske oplysninger.

I U.2006.1372 blev sælger ikke pålagt ansvar for overtrædelse af sin loyale oplysningspligt som følge af, at køber ikke kom i besiddelse af oplysninger om geotekniske forhold, som medførte, at huset var skævt. Huset var beliggende på en skrænt, således at siden mod vejen var i grundplan, mens siden af huset, vendt mod haven, fremstod som første sal med et blottet fundament. I tilstandsrapporten, som var anvendt mellem sælger og køber, var det ikke angivet, at gulvene ikke var vandrette eller huset hældte. Dog var der i afsnittet "Registrering af skader eller tegn på skader" angivet med K3, at skrænten foran huset var begyndt at skride, og at hurtig reetablering var nødvendig for at forhindre, at husets fundering forskød sig. Det var i købsaftalen angivet, at sælger skulle forhindre jorden i at forskyde sig yderligere. Dette foranstaltede sælger ved at opsætte nogle jernbanesveller, fastholdt af nogle lodrette stolper, banket ned i jorden. Arbejdet blev foretaget inden endelig handel, og køber havde godkendt arbejderne. Imidlertid kræves der yderligere arbejder end genetablering af skrænten for at forhindre yderligere skader. Årsagen til dette var huset placering og specielle geotekniske forhold. Efter skønserklæringen finder Landsretten, at hverken sælger eller den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten kan bebrejdes. Dette skyldes, at årsagen til sætningen hidrører geoteknisk specialviden. Sælger kunne således konstatere, at skrænten var skredet, samt at gulvet nogle steder var skævt, og tilkendegav dette over for køber. Landsretten bemærker,

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

at disse mangler ikke var skjulte, og køber var blevet gjort bekendt med disse. At der krævedes yderligere omfattende foranstaltninger for at forhindre yderligere skred, var ikke oplysninger, som sælger eller sagkyndige var i besiddelse af eller burde have været i besiddelse af. Sælger havde derfor opfyldt sin loyale oplysningspligt. Dommen giver et indtryk af rækkevidden af sælgers loyale oplysningspligt. Sælger skal altså loyalt oplyse om umiddelbart synlige og konstaterbare mangler. Dog har sælger ikke nødvendigvis en pligt at oplyse eller have burde-viden om den specifikke årsag til manglerne, i hvert fald når denne omfatter geoteknisk specialviden. Der er altså grænser for sælgers burde-viden om geotekniske oplysninger, og det er ikke krævet, at sælger gør sig bekendt med forholdene ved f.eks. at indhente en geoteknisk rapport.

Anderledes blev udfaldet i U.2009.855V, hvor tvisten ligeledes omfattede geotekniske forhold. I dette tilfælde var sælger imidlertid i besiddelse af en geoteknisk rapport. I 2004 havde sælger solgt ejendommen til køber. I tilstandsrapporten var det angivet, at der tidligere havde været udarbejdet tilstandsrapporter. Der var tillige i tilstandsrapporten, anvendt i handlen mellem sælger og køber, angivet, at der var revner i soklen, herunder en skade kategoriseret som en K3-skade. Herudover havde sælger angivet, at der havde været fugt i kælderen, samt at sætningsskader var blevet udbedret tidligere. Da sælger i sin tid købte ejendommen, blev han af den tidligere ejer gjort bekendt med en geoteknisk rapport og to tidligere tilstandsrapporter. Sælger havde i tilstandsrapporten, anvendt mellem køber og sælger, angivet, at der tidligere havde været udarbejdet tilstandsrapporter, men nævnte ikke den geotekniske rapport. Landsretten finder i sin afgørelse, at sælger herved har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Den tidligere ejer af ejendommen havde for retten oplyst, at sælger, da sælger erhvervede ejendommen, var blevet gjort bekendt med de tidligere tilstandsrapporter, den geotekniske rapport, og dermed var sælger bevidst om funderingsproblemerne. Sælger havde tillige vandskuret en del revner i fundamentet. Sælger har altså optrådt groft uagtsomt ved ikke at videregive den viden, han allerede var i besiddelse af, til køber. Af nærværende dom og ovenstående dom kan altså konkluderes, at sælger i hvert fald skal videregive viden om geotekniske forhold, hvis sælger er i besiddelse heraf, men der stilles ikke et krav til sælger om "burde vide". I nærværende dom blev den byggesagkyndige pålagt at betale halvdelen af købers erstatningskrav, idet den byggesagkyndige burde have undersøgt de tidligere tilstandsrapporter og den geotekniske rapport. I ovenstående dom U.2002.2726V, omtalt i afsnittet omhandlende tidligere tilstandsrapporter, blev den byggesagkyndige, trods klare fejl, ikke pålagt ansvar. Anderledes er udfaldet i denne dom, dog er det stadig signifikant, at sælger som den uprofessionelle deler ansvaret med den professionelle, den sagkyndige ved, at sælger overtræder sin loyale oplysningspligt. Overtrædelse af sælgers loyale oplysningspligt må derfor fortsat anses som at vægte tungt, når ansvarsfordelingen skal foretages.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Af retspraksis kan udledes, at såfremt sælger er i besiddelse af tekniske rapporter, hvori geotekniske forhold er omtalt, skal han videregive denne information. Dog forlanges sælger ikke selv at kunne identificere problemer med geotekniske forhold, også selvom forholdene giver sig udslag i synlige og umiddelbart konstaterbare mangler ved ejendommen. Af afgørelsen U.2006.1372 kan muligvis udledes, at der i bolighandel, når huseftersynsordningen anvendes, stilles lempet krav til sælgers burde-viden, jf. mere om straks nedenfor.

#### 4.6.4 Sælgers burde-viden

I nogle tilfælde kan en sælger siges at have en burde-viden. En sælger vil typisk benægte at have opdaget en mangel, således at der ikke for sælger vil opstå en oplysningspligt. Hvis sælger ikke kendte til manglen, kunne sælger jo intet oplyse. Imidlertid vil sælger i nogle tilfælde kunne siges at have en burde-viden. Med andre ord siges det, at sælger umuligt kunne have undgået at opdage manglen eller burde have indset, at det var nærliggende, at en mangel var til stede.

I U.2012.89V havde sælger solgt en ejendom til køber, hvor køber efter overtagelsen opdagede mangler ved kloakinstallationerne. I tilstandsrapporten var der intet angivet om problemerne, og i sælgeroplysningskemaet var der i feltet "Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloaker, samt feltet "Er der problemer med afløbet?" afkrydset "nej". Sælger havde i sin ejertid, på 17 år, oplevet mindre tilstopning af kloaksystemet 4-5 gange, senest 5 år før overdragelsen til køber. Problemerne kunne afhjælpes med et mindre indgreb af ca. 5 minutters varighed. Byretten fandt, at sælger, ved ikke at oplyse om de problemer, sælger havde oplevet i sin tid som ejer, havde optrådt groft uagtsomt. Landsretten når til modsatte resultat. Landsretten fandt, at uanset de gener, som sælger havde oplevet med kloaksystemet kunne have givet anledning til mistanke om, at der kunne foreligge en mangel, da findes generne at have været så beskedne og af så begrænset omfang, at sælger ikke findes at have handlet groft uagtsomt. Af dommen kan det udledes, at der for sælgers oplysningspligt, i hvert fald hvad angår oplysninger i sælger oplysningskemaet, gælder en bagatelgrænse. Sælger er i bolighandel som oftest usagkyndig og gives derfor en større grænse for, hvornår sælger burde have konstateret manglen og oplyst køber om denne. Dommen deler dermed lighedspunkter med den ovenfor omtalte U.2006.1372, da begge domme indrømmer boligsælger en større tolerance for burde-viden.

Dog skal sælger under visse omstændigheder videregive oplysninger om ejendommens rørinstallationer. Der er tillige også forhold, som sælger burde have viden om. I U.2006.1382Ø havde køber umiddelbart efter overtagelse af ejendommen konstateret omfattende frostsprængninger i ejendommens rørsystem. Sælger havde forinden salget til køber udlejet ejendommen. Sælgers kammerat, som jævnligt passerede huset, havde få dage forinden overdragelsen af ejendommen til køber fortalt sælger om

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

vandudtrængningen, og at der vist nok var lukket for vandet. Køber konstaterede efter overtagelse omfattende sprængninger af vandrørinstallationen i ejendommen. Byretten lægger for sin afgørelse til grund, at frostsprængningerne var sket inden tilstandsrapporten blev udarbejdet, og at sælger, da han udfyldte sælgeroplysningskeamet, var vidende om, at der var blevet lukket for vandet i ejendommen pga. vandudtrængning. Sælger vidste altså, at der i ejendommen var blevet lukket for vandet, og at huset var blevet fraflyttet i februar uden at være opvarmet og tilset i en længere periode. Under disse omstændigheder burde sælger have indset, at der kunne være frostsprængninger i større omfang, end den ene lækage, sælger var blevet oplyst om. Herudover lægges det til grund, at sælger, da han klagjorde huset i marts, bevidst undlod at tænde for vandet. Sælger har herved optrådt groft uagtsomt ved ikke at oplyse køber om de nævnte forhold. Landsretten stadfæster byrettens afgørelse.

I U.2010.2986/2H opdagede køber kort efter overtagelsen, at ejendommen var angrebet af svamp på grund af vandskader efter vandindtrængning i ejendommens tagkonstruktion. Handlen var omfattet af huseftersynsordningen, og forsikringsselskabet dækkede købers tab, men rettede samtidig et regreskrav mod sælger. Forsikringsselskabet mente, at sælger havde en burde-viden omkring vandindtrængningen, idet sælger havde beboet ejendommen i 12½ år. Byretten giver forsikringsselskabet medhold og lægger blandt andet til grund, at da køber overtog ejendommen, kunne denne umiddelbart konstatere en særpræget lugt fra køkkenet, samt at der efter nedrivning af køkkenet var der synlige fugtpletter. Byretten finder efter disse omstændigheder, at sælger var bekendt med problemerne, og dermed har sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt og handlet groft uagtsomt. Landsretten når til samme resultat og finder tillige, at sælger havde burde-viden om problemerne. Højesteret finder, at sælger ikke har optrådt groft uagtsomt. Dette begrundes med forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven. I forarbejderne er det angivet, at krav mod sælger for fysiske mangler, omfattet af huseftersynsordningen, kun undtagelsesvist skal kunne gøres gældende. Når ejendommen er gennemgået af den byggesagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, skal der altså meget til, forinden sælger kan ifalde ansvar. Sagt med andre ord skal der mere til, før den uprofessionelle sælger kan tillægges ansvar for burde-viden, når manglerne end ikke opdages af den byggesagkyndiges gennemgang.

Af retspraksis kan formentlig udledes, at kravene til boligsælgers burde-viden er lempet i forhold til sælger, som ikke benytter huseftersynsordningen, idet Højesteret udtaler, i U.2010.2986/2H, "at der skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtigt eller groft uagtsomt". Dette må forstås således, at den uprofessionelle sælger, når huseftersynsordningen, er anvendt indrømmes en lempeligere bedømmelse af dennes burde-viden under hensyntagen til, at boligsælger er uprofessionel og den byggesagkyndige professionel, og hvis den byggesagkyndige ikke opdager manglen, vil det være

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

vanskeligt at stille strengere krav til den uprofessionelle sælger - dog med det forbehold, at ved nogle mangler vil det kunne siges at en uprofessionel sælger vil opdage i beboelsestiden, men som en byggesagkyndig ikke vil opdage under sin gennemgang.

#### 4.6.5 Urigtige oplysninger i sælgeroplysningskemaet

Hvis sælger afgiver urigtige oplysninger i sælgeroplysningskemaet vil dette kunne være en tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt. Selvom tilstandsrapporten ikke er en garanti for køber, skal sælger fortsat oplyse korrekt, da han ellers risikere at i falde ansvar, om end ikke på et objektivt grundlag.

I U.2015.702Ø havde sælger i sælgeroplysningskemaet oplyst, at der på ejendommen var omfangsdræn. Dette viste sig imidlertid at være usandt, idet der på ejendommen ingen omfangsdræn var. Sælgers oplysninger i oplysningsskemaet kunne ikke anses som en garanti. Omfangsdræne var ikke omfattet af sælger hæftelsesfritagelse, idet disse ikke kunne anses som en del af bygningen, jf. afsnit om hæftelsesfritagelsens rækkevidde.. Afgørelsen er imidlertid fortsat relevant i denne sammenhæng til trods for, at omfangsdræne ikke kunne anses som omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Ved at opgive disse urigtige oplysninger finder landsretten, at sælger har optrådt simpelt uagtsomt. Det er interessant, at sælger, ved at afgive direkte urigtige oplysninger, alene kan anses som at have optrådt simpelt uagtsomt. Såfremt manglen havde været omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, ville sælger ikke have mistet sin hæftelsesfritagelse, idet sælger kun mister denne, såfremt sælger har handlet groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Det må formentlig af dommen kunne udledes, at sælger, ved at oplyse urigtige oplysninger i sælgeroplysningskemaet, kan findes alene at have handlet simpelt uagtsomt. Dog kunne landsretten muligvis have nået frem til et andet resultat, såfremt manglen havde været omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Om dette kan imidlertid kun spekuleres. Udover dette skal der muligvis også henses til manglens karakter, som kan have medvirket til landsrettens afgørelse. Omfangsdræn er ikke en installation, lægmand let kan forholde sig til, da denne er nedgravet. Det kan derfor muligvis have været en bidragende omstændighed til, at sælger med sin uagtsomhed alene kunne siges at have optrådt simpelt uagtsomt, da sælger som lægmand vil have lettere ved at "overse", om der er omfangsdræn eller ej. Med de nævnte forhold må det ikke desto mindre anses som at være signifikant for sælgers retstilling, at sælger, ved skriftligt at afgive forkerte oplysninger om en installations eksistens, alene kan anses som at have optrådt simpelt uagtsomt.

I FED2003.1350 havde sælger i sælgeroplysningskemaet svaret benægtende til, om der var foretaget bygningsændringer/-ombygninger. Det vidste sig imidlertid, at det bindingsværk, som var på ydermuren, og

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

som køber troede var bindingsværk, i virkeligheden var pyntebindingsværk, og at det oprindelige bindingsværk var nedbrudt. Sælger havde fået opført en tilbygning, og det var i denne sammenhæng, at pyntebindingsværket var blevet lavet. Landsretten fandt, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse køber om bygningsforandringerne. Sælger var altså klar over, at der var foretaget ændringer, og sælger burde derfor have oplyst køber.

Af ovenstående retspraksis kan udledes, at sælger skal oplyse ud fra sin viden. Om dette objektivt er sådan, de faktiske forhold beror sig, er uden betydning, altså underlægges sælgers oplysninger ikke en objektiv, men en subjektiv vurdering. Sælger skal således loyalt oplyse om de forhold, denne har kendskab til eller med rimelighed kan siges at have en burde-viden omkring.

#### 4.6.6 Sætningsskader og funderingsfejl

Sætningsskader vil i det fleste tilfælde have stor betydning for køber. Disse er ofte omkostningstunge mangler, som tillige kan føre til omfattende skade på andre bygningsdele. Samtidig kan sætningsskader og funderingsfejl være svære at konstatere, i hvert fald for lægmand, og manglens omfang kan umiddelbart være svær at fastslå. Det er derfor et spørgsmål om, hvor strenge krav, der kan stilles til boligsælgers oplysningspligt, henset til, at denne er uprofessionel og ofte har ringe forudsætning for at forstå manglerne, deres årsag, omfang og konsekvenser.

I FED2007.242 havde sælger fortiet køber oplysninger om omfattende sætningsskader. Sætningsskaderne skyldtes manglende fundering. Sætningsskaderne var let konstaterbare, bl.a. var der revnedannelser i facader og gavle, markante skævheder omkring dørparti og skævhed i kælderens loftsbjælker. Boligsælger havde i dennes ejertid fået foretaget betydelige udbedringer af diverse skader. På denne baggrund finder Landsretten det godtgjort, at boligsælger var bekendt at ejendommen havde betydelige sætningsskader. Boligsælger har herved optrådt uagtsomt ved at undlade at oplyse om sætningsskaderne i sælgeroplysningskemaet. Samtidig finder Landsretten, at den byggesagkyndige har handlet ansvarspådragende ved at oplyse sætningsskaderne som K1. Dog friholdes den byggesagkyndige af boligsælger, da boligsælger ellers vil opnå en uberettiget berigelse. Boligsælger må altså i hvert fald oplyse om sætningsskader, hvor det er umiddelbart let at konstatere dem.

Boligsælger havde i FED2004.474 i sælgeroplysningskemaet oplyst, at der ikke var foretaget udbedringer af tidligere sætningsskader eller havde været problemer med sætningsskader. Kort efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid omfattende sætningsskader. Ejerskifteforsikringen udbetalte erstatning til køber og rettede samtidig et regreskrav mod boligsælger for ikke at oplyse om sætningsskaderne. Sætningsskaderne skyldtes, at bygningen var opført direkte på muldlag. Dette var ikke i strid med

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

byggelovgivning, men ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, dog var byggemetoden ej heller udsædvanlig på opførelsestidspunktet(1967). Køber opdagede først manglerne, da gulvtæpper blev fjernet, og den byggesagkyndige overså tillige sætningsskaderne. Henset til dette fandt Landsretten, at boligsælger ikke have overtrådt sin loyale oplysningspligt. Afgørelsen illustrerer, at sætningsskader kan være alvorlige mangler, men samtidig svære at konstatere. Det kan ikke kræves af den uprofessionelle boligsælger, at han burde vide, at der var mangler under hans gulvtæppe, og da særligt ikke, når den byggesagkyndige tillige overser manglen. Dog var der udført udspartling på gulve, men dette skyldtes rørarbejder. Det fandtes ej hellere bevist, at boligsælger havde foretaget pudsearbejde på væggene eller isat kiler ved en dør. Såfremt det fandtes bevist, kunne afgørelsen muligvis have fået et andet udfald, da ville det kunne sandsynliggøres, at boligsælger da havde været bevidst om sætningsskaderne.

Der kan muligvis af retspraksis udledes, at boligsælger gives stor tolerance for, hvornår denne skal oplyse om sætningsskader. I FED2002.222 konstaterede køber kort efter overtagelsen betydelige sætningsskader, udbedringsomkostningerne beløb sig til 450.000 kr. Køber anlagde sag mod både boligsælger og den byggesagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten. Boligsælger havde gennem sin ejertid på 18 år repareret flere revnedannelser, hvoraf en del var af ikke ubetydelig størrelse. Byretten finder, at boligsælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at have oplyst boligsælger om forholdene. Det lægges af byretten til grund, at selv om boligsælger havde repareret manglerne, og at boligsælger ikke vurderede skaderne som værende sætningsskader, da havde boligsælger intet grundlag for denne vurdering. Revnedannelsernes omfang gik, ifølge byretten, ud over, hvad lægmand måtte opfatte som almindeligt slid og ælde, og derfor burde boligsælger have videregivet oplysningerne til køber. Dog går skønsmanden fri, idet denne ikke burde have opdaget revnerne ved sin gennemgang. Landsretten når frem til et andet resultat, hvad angår boligsælger. Landsretten finder, at boligsælger ikke har optrådt groft uagtsomt ved ikke at videregive oplysningerne til køber. Dette resultat nås på baggrund af huset alder, 60 år, og reparationernes omfang. Ifølge Landsretten burde boligsælger altså ikke have indset, at manglerne var alvorlige sætningsskader. Det kan formentlig udledes af dommen, at den uprofessionelle boligsælger indrømmes en videre tolerance for, hvornår denne skal oplyse om sætningsskader<sup>138</sup>.

I FED2000.596, konstaterede køber ligeledes omfattende sætningsskader efter overtagelsen. I sælgeroplysningskemaet havde boligsælger svaret benægtende til spørgsmålet om sætningsskader. I tilstandsrapporten var der beskrevet mindre facaderevner, og at der i badeværelset i en tilbygning var revner langs væggen. Landsretten finder ikke dette værende en tilsidesættelse af oplysningspligten, idet det ikke findes godtgjort, at boligsælger havde været bekendt med skaderne. Derimod skulle den

---

<sup>138</sup> Se også i denne retning FED2001.722/U.2005.971H

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

byggesagkyndige have karakteriseret revnerne i tilbygningen som UN, og denne ifalder ansvar for skaderne i tilbygningen. Det kan altså konstateres, at boligsælgers oplysningspligt vil være opfyldt, når boligsælger loyalt oplyser, hvad denne er vidende om, og ikke nødvendigvis de objektivt rigtige forhold. Naturligvis kan boligsælger ikke forlanges at oplyse om forhold, han ikke er bevidst omkring. Alligevel vil boligsælger i nogle tilfælde kunne siges at skulle have en burde-viden om visse forhold, som omtalt ovenfor.

Af retspraksis om funderingsfejl og sætningsskader kan konstateres, at boligsælger, naturligvis, skal oplyse i tilfælde, hvor denne er bevidst om skaderne. Imidlertid synes boligsælger indrømmet en vid tolerance for, hvornår denne burde indse, at bygningen lider af sætningsskader.

#### 4.6.7 Materialers ugunstige egenskaber

Nogle materialer kan have ugunstige egenskaber. Dette kan skyldes, at man på anvendelsestidspunktet af materialerne ikke vidste bedre, og materialerne senere har vidst sig ikke at have den holdbarhed eller funktion, som var tilsigtet. Som eksempel herpå anvendte man i en lang årrække tagplader, som indeholdt asbest, hvor det senere viste sig, at asbest var yderst sundhedsskadelig. Materialer kan også være udviklingsmaterialer, som endnu ikke har været anvendt, og man vil derfor ikke med sikkerhed vide, hvordan materialet vil klare tidens tand. Materialer kan også være anvendt på en uhensigtsmæssig måde, men de kan i andre sammenhænge være udmærkede. For eksempel anvendte man i en årrække skum til at tætte undertage, dog vidste det sig senere, at skummet sugede vand, og at reparationen gjorde mere skade end gavn. Boligsælger vil skulle oplyse om materialers ugunstige egenskaber, da dette vil have betydning for købers bedømmelse, dog kan det for den uprofessionelle boligsælger være svært gennemskue, om materialerne har ugunstige egenskaber. Om en tagplade indeholder asbest eller ej, kan en usagkyndig have svært ved bedømme.

I FED2006.39V konstaterede køber nogle år efter overtagelsen af ejendommen, at taget var begyndt at nedbrydes. Taget var fra Dansk Eternit, og det var fra den periode, hvor man begyndte at levere de første asbestfri tagplader. Disse plader har ifølge Dansk Eternit en udviklingsmangel, som bevirker, at de nedbrydes hurtigere end ellers. Boligsælger havde nogle år forinden overdragelsen til køber kontaktet Dansk Eternit omkring taget, og Dansk Eternit havde tilbudt at betale halvdelen af leveringen af nye tagplader pr. kulance. Boligsælger tog ikke imod tilbuddet, da dennes ven, som var tømrer, havde sagt, at det ingen betydning havde, og desuden kunne boligsælger selv udelukkende konstatere pletter på få tagplader. Byretten finder, at boligsælger ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, da boligsælger ikke på salgstidspunktet havde grund til at tro, at taget var mangelfuldt. Samtidig burde boligsælger ej heller have oplyst køber om henvendelsen til Dansk Eternit, idet det findes godtgjort, at boligsælger alene rettede henvendelse pga. omfattende medieomtale.



Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

Boligsælger vil altså skulle oplyse om materialers ugunstige egenskaber, hvis denne er bevidst om manglerne eller burde vide at manglerne var forekomne. Dog vil boligsælger, ligesom hvis mangler er blevet udbedret og denne ikke længere har nogen anledning til at bemærke manglerne, ikke have en oplysningspligt hvad angår ugunstige egenskaber.

#### 4.7 Sammenfatning

Når boligsælger har opnået hæftelsesfritagelse, efter huseftersynsordningen, vil boligsælger have opnået en lempelse af oplysningspligten, forstået på den måde, at boligsælger alene ifalder ansvar for grov uagtsomhed eller svig, og ikke simpel uagtsomhed. Boligsælger vil altså i tilfælde hvor denne simpelt uagtsomt har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ikke i falde ansvar, når denne har opnået hæftelsesfritagelse. Dog vil boligsælger forsat, for at undgå at optræde groft uagtsomt eller svigagtigt, skulle oplyse om en række forhold. Boligsælger kan altså ikke blot "læne sig tilbage", i den tro at dennes oplysningspligt er opfyldt ved tilstandsrapportens udfærdigelse. Eller sagt med andre ord, kan boligsælger ikke i ond tro undlade at oplyse om mangler, hvis der ikke spørges indtil disse i sælgeroplysningskemaet eller den byggesagkyndige ikke nævner manglen i tilstandsrapporten. På samme måde som tilstandsrapporten ikke er en garanti for køber, er den ej hellere en garanti for boligsælger, for at boligsælger har opfyldt sin oplysningspligt. Boligsælger skal bl.a. oplyse om tidligere tilstandsrapporter, selvbyg mm. Dog som det, også ses af retspraksis, kan man ikke generelt opstille, hvilke forhold boligsælger skal oplyse om. Vurdering af hvad boligsælger skal oplyse er altså konkret og skønsmæssig. Boligsælger kan siges at skulle oplyse om, hvad der har relevans for køber. Bedømmelsen af hvornår boligsælger har optrådt groft uagtsomt, er formentlig også underlagt en lempet bedømmelse, i det der ifølge Højesteret og forarbejderne til forbrugerbesyttelsesloven "*skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtigt eller groft uagtsomt*". Dette kan muligvis konstateres ved bedømmelsen af boligsælgers burde-viden. Ved at boligsælger er uprofessionel, kan der ikke stilles store krav til dennes burde-viden, i hvert fald hvad angår mangler, som kræver en teknisk forståelse at kunne konstatere. Dog vil boligsælger i nogle tilfælde være den eneste, som kan konstatere manglerne, da nogle mangler opdages under beboelsestiden.

## Kapitel 5: Konklusion:

Udgangspunktet for sælgers oplysningspligt, er at finde i den klassiske obligationsret. Ifølge den klassiske obligationsret skal sælger oplyse, om alle forhold af betydning for boligkøbers bedømmelse af kontraktgenstanden. Denne forpligtigelse er et udtryk for sælgers pligt til at handle hæderligt og redeligt overfor boligkøber. Der foretages en objektiv vurdering af, hvilke forhold sælger var, eller burde være, bekendt med på tidspunktet for kontraktindgåelsen. Den klassiske obligationsret indeholder ikke en selvstændig pligt for boligkøberen til at undersøge kontraktgenstanden, men sælgers opfordring til at undersøge kontraktgenstanden kan medføre tab af misligholdsbeføjelser for boligkøberen. Denne opfordring må dog ikke være afgivet i strid med sælgers pligt til at handle hæderligt og redeligt. Ansvarsfraskrivelser kan ligeledes ikke anvendes til af sælger for at undgå sin oplysningspligt. Sælgers forudgående kendskab til kontraktgenstanden vil medføre, at sælger ofte vil være nærmest til at oplyse om forhold ved kontraktgenstanden.

Ved handel med fast ejendom er kontraktgenstanden kompliceret, og det vil ikke være muligt at behandle alle forhold i kontrakten. En række forhold vil således ikke være erkendelige, idet disse befinder sig i gulvene, væggene eller lignende. Retlige byrder udgør ligeledes et ikke uvæsentligt aspekt af handel med fast ejendom. De faktiske mangler vil ligeledes være erkendelige for parter uden sagkundskab. Sælgers forpligtigelse til at oplyse boligkøber hæderligt og redeligt, vil således have en stor betydning, idet en række forhold ikke vil være mulige at erkende ved en besigtigelse. Forurening og selvbyg kan således ofte kun erkendes ved sælgers oplysning. Parterne ved handel med fast ejendom vil ofte lade sig bistå ved professionel bistand, hvilket vil kunne medføre identifikation mellem parten og den antaget bistand. Den juridiske teori angiver, at boligkøber vil have en deklatorisk undersøgelsespligt i handel med fast ejendom. Kravene til denne besigtigelse må dog vurderes i forhold til sælgers oplysning og formålet med besigtigelsen, hvilket typisk ikke vil være en gennemgang af alle forhold. Undersøgelsespligten er ligeledes ikke udvidet til tingbogen. Boligkøber vil ligeledes skulle bære risikoen for ejendommens opfyldelse af boligkøbers formål, i det omfang sælgeren har oplyst loyalt om sit kendskab hertil. Sælgers loyale oplysningspligt er, i lighed med de klassiske, et sammenspil mellem oplysningspligt og undersøgelsespligt, hvor forpligtigelserne påvirker hinanden.

Når boligsælger har opnået hæftelsesfritagelse efter huseftersynsordningen, vil boligsælger fortsat skulle oplyse om alle forhold af relevans for boligkøbers bedømmelse. Dog modificeres dette udgangspunkt væsentlig ved, at boligsælger alene kan ifalde ansvar for tilsidesættelse af sin oplysningspligt, hvis denne har optrådt groft uagtsomt eller svigagtigt. Hæftelsesfritagelse er afhængig af at boligsælger benytter huseftersynsordningen, herunder er det væsentligt at tilstandsrapport udarbejdes. Boligsælgers

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

oplysningspligt kan dog ikke siges at være opfyldt, blot ved at denne får udarbejdes tilstandsrapport, og herunder udfylder sælgeroplysningskemaet. Hvis boligsælger er i besiddelse af oplysninger, som har betydning for boligkøber, skal boligsælger loyalt oplyse om disse, også selvom oplysningerne ikke angives i tilstandsrapporten eller den byggesagkyndige overser forholdet ved gennemgangen. Sælger skal således bl.a. oplyse om tidligere udarbejdet tilstandsrapporter. Der kan ikke opstilles en generel regel for hvad boligsælger skal oplyse. Vurderingen af hvad boligsælger skal oplyse, vil være konkret og skønsmæssig. Bedømmelsen af hvornår boligsælger har optrådt groft uagtsomt er formentlig underlagt en lempet bedømmelse. Ifølge forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven og Højesteret *”skal der meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsomt”*. Denne lempede bedømmelse kan muligvis konstateres ved bedømmelsen af boligsælgers burde-viden. Der kan ikke stilles store krav til boligsælgers burde-viden om mangler er stor teknisk karakter. Dog vil der være mangler, som alene boligsælger vil opdage i beboelsestiden, som en byggesagkyndig ikke vil kunne konstatere. Disse modifikationer af sælgers oplysningspligt vil alene omfatte forhold, som er omfattet af huseftersynsordningen. Forhold som falder udenfor huseftersynsordningen, vil ikke blive modificeret, som fx nedgravet ledninger. Det kan dermed konkluderes, at sælgers loyale oplysningspligt modificeres i et ikke ubetydeligt omfang ved anvendelsen af huseftersynsordningen. Der stilles således et højere krav til graden af sælgers uagtsomhed. Retspraksis har fastslået, at sælger udviser en groft uagtsom adfærd ved ikke at oplyse om specifikke typer af forhold. Endvidere er sælger fortsat underlagt et almindeligt culpaansvar for de forhold, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

## Litteraturliste

- Finn Träff(2005), *Køb og salg af fast ejendom*, 3. udgave, Karnov Group
- Carsten Munk-Hansen(2010), *Fast Ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Peter Pagh(2013), *Fast Ejendom – Regulering og Køb*, 2. udgave, Karnov Group
- Lars Hjortnæs(1997), *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer*, DJØF, 1. udgave
- Sikkerhedsstyrelsen, 2012, *Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder der udarbejder elinstallationsrapporter*, version 1
- Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky(2010), *Lærebog i Obligationsret I*, Thomson Reuters, 3. udgave
- H.P. Rosenmeier(2008), *Mangler ved fast ejendom*, Thomson, 5. udgave
- Bernhard Gomard(1998), *Obligationsret 1. del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 3. udgave
- Anders Vinding Kruse, *Ejendoms køb(1992)*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave
- Hans Henrik Edlund(1998), *Handel med fast ejendom*, GadJura, 1. udgave
- Søren Bergenser(2009), "Garanti eller ansvarspådragende ansprøning – om erhvervejendoms mæglerens oplysninger i salgsmaterialet", ErhvervsJuridisk Tidsskrift nr. 4, 2009
- David Moalem(2004), *Fortiøler ved kontraktindgåølse – Om obligationsrettens loyale oplysningspligt*", Ugeskrift for Retsvæsen
- Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter
- Carsten Munk-Hansen(2014), U.2014B.23, *Mangler, der ikke skader, i bolighandel*, Ugeskrift for Retsvæsen
- Bernhard Gomard, Hans Viggo Godsk Pedersen og Anders Ørgaard (2009), *Almindelig kontraktsret*, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Bo von Eyben og Helle Isager(2007), *Lærebog i erstatningsret*, 6. udgave, Jurist og Økonomforbundets Forlag.
- Søren Halling-Overgard (2011), *Advokaters Erstatningsansvar*, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 128.

## Bilagsliste

- Uddrag af Standardvilkår for Dansk Ejendoms mæglerforenings købsaftale.

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

## Domsliste

### Ugeskrift for Retsvæsen

- U.1968.194Ø
- U.1974.475H
- U.1978.92/2H
- U.1998.185Ø
- U.1999.1739
- U.2001.1422/2Ø
- U.2002.530H
- U.2002.1096V
- U.2002.1881V
- U.2002.2726V
- U.2004.1784H
- U.2004.2556Ø
- U.2005.442Ø
- U.2005.2628Ø
- U.2006.1003V
- U.2006.1372
- U.2006.1382Ø
- U.2009.855V
- U.2009.1636V
- U.2009.2630V
- U.2010.1003V
- U.2010.343Ø
- U.2010.2986/2H
- U.2010.3165H
- U.2011.3342H
- U.2011.3285Ø
- U.2012.89V
- U.2012.986V
- U.2013.3175H
- U.2013.3181H
- U.2013.72V
- U.2013.303
- U.2014.301V
- U.2015.702Ø
- U.2015.962H

### FED

- FED2000.596
- FED2000.1290
- FED2001.722/U.2005.971H

Sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom – med fokus på handel omfattet af huseftersynsordningen.

- FED2003.599
- FED2002.222
- FED2003.1350
- FED2003.2743
- FED2004.474
- FED2006.4V
- FED2006.39V
- FED2006.2560E
- FED2007.242
- FED2009.27

TBB

- TBB2009.187V