



AALBORG UNIVERSITET

Kandidatspeciale

Simon Mogensen

Ejendomssælgerens oplysningspligt

Særligt hvor der ikke er fysiske defekter ved bygningerne

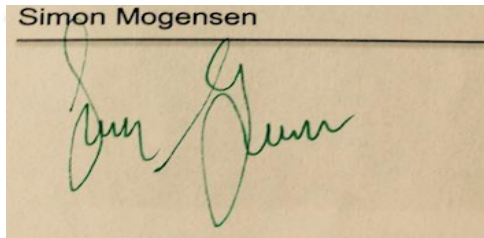


Vejleder: Søren Sandfeld Jakobsen

Afleveret den: 02/12/2015

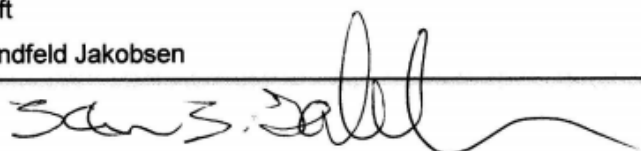
Institutnavn: Juridisk institut
Name of department: Department of law
Forfatter(e): Simon Mogensen
Studienummer: 20103371
Fagområde: Fast Ejendom
Titel og evt. undertitel: Ejendomssælgerens oplysningspligt, særligt hvor der ikke er fysiske defekter ved bygningerne.
Title / Subtitle: The property sellers duty to inform, specially where there aren't any physical defects on the buildings.
Vejleder: Søren Sandfeld Jakobsen
Afleveret den: 2. december 2015
Antal tegn: 119.109

Simon Mogensen



Underskrift

Søren Sandfeld Jakobsen



Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING, METODE OG AFGRÆNSNING	6
1.1 Indledning	6
1.2 Metode	6
1.3 Problemformulering	7
1.4 Afgræsning	7
1.5 Specialets opbygning	8
2. OPLYSNINGSPLIGTEN I OBLIGATIONSRETEN	9
2.1 Introduktion til oplysningspligten	9
2.2 Mangler	9
2.2.1 Retsmangler	10
2.2.2 Faktiske mangler og mangler ved løsøre	11
2.3 Loyalitetspligt	13
2.4 Realdebitors loyale oplysningspligt	14
2.4.1 Pligten til aktivt at oplyse	14
2.4.2 Urigtige og vildledende oplysninger	16
2.4.3 Fremtidige indeståelser	17
2.5 Realkreditors loyale undersøgelsespligt	18
2.5.1 Undersøgelse før aftalens indgåelse	18
2.5.2 Undersøge af egen drift	19
2.5.3 Undersøgelse på baggrund af realkreditens alder	19
2.5.4 Direkte informationer	20
2.5.5 Ikke bekendt med x information/usikker information	20
2.5.6 Sagkyndig bistand	20
2.6 Opsummering	21
3. LOYAL OPLYSNINGSPLIGT I FAST EJENDOM UNDER ALM. OMSTÆNDIGHEDER	22
3.1 Forbrugerbeskyttelsesloven og ejendomsomsætningsloven	22

3.2 Konsekvenser af pligtens tilsidesættelse	24
3.3 Aftalen som udgangspunkt	26
3.4 Faktiske mangler ved fast ejendom	26
3.4.1 Konkrete mangler	27
3.4.2 Generelle mangler	27
3.5 Købers undersøgelsespligt ved køb af fast ejendom	29
3.6 Formålet med ejendommen	31
3.7 Pris og kvalitet	32
3.8 Sælgers opfordring til køber om at undersøge	33
3.8.1 Sælgers konkrete opfordring	33
3.8.2 Sælgers generelle opfordring	34
3.8.3 Sælgers oplysningspligt, særligt ved "Som beset - vilkår"	34
3.9 "Burde kende til"	35
3.10 Fraskrivelse af ansvar	37
3.11 Opsummering af ejendomssælgerens loyale oplysningspligt.	38
4. LOYAL OPLYSNINGSPLIGT UNDER SÆRLIGE OMSTÆNDIGHEDER	39
4.1 Forurening	39
4.2 Strålingsfare	42
4.3 Dårligt vand	43
4.4 Lugtgener	44
4.5 Støjgener	45
4.6 Sammenfatning	46
5. VÆRDIFORRINGELSE SOM FØLGE AF PSYKOLOGISKE FAKTORER	46
5.1 Støj- og lugtgener	47
5.2 Dårlige naboforhold	47
5.3 Personfølsomme oplysninger	48

5.4 Afdøde på ejendommen	49
6. KONKLUSION.....	50
7. ENGLISH SUMMARY	52
8. LITTERATURLISTE	53

1. Indledning, metode og afgrænsning

1.1 Indledning

Boligsalget stiger igen i år og med 2014's fremgang på 15% fra tidligere år ligner det at danskerne endnu engang er ved at komme oven på efter krisen i 2008.¹ Med stigende efterspørgsel af boliger, følger også stigende priser, som det kan ses på Danmarks Statistik.² Da pris og produkt ofte skal ses i nært sammenhæng, er det således ikke uden betydning for både ejendomssælger og ejendomskøber at de er enige om produktet i relation til pris.

Køb og salg af fast ejendom mellem private er ofte den absolut største og mest værdifulde beslutning som de foretager sig igennem livet og derfor er det vigtigt at aftalen lever op til begges forventninger.³ Loyalitets pligten pålægger begge parter om at handle loyalt før, under og efter aftalens indgåelse.

Da loyalitets pligten ikke er lovbestemt for handel med fast ejendom, men der i stedet benyttes analogier fra købeloven, så får retspraksis en yderst stor relevans. Denne retspraksis undersøges og analyseres ved anvendelse af nedenstående metode.

1.2 Metode

Det danske ord metode stammer fra det græske ord *methodos* som betyder fremgangsmåde. Den juridiske metode, eller rettere sagt den juridiske fremgangsmåde der anvendes i specialet er den retsdogmatiske metode. Formålet med metoden er at beskrive gældende ret(lex lata), hvor den retsdogmatiske fortolkning foretages ved anvendelse af retskilder, som for eksempel love, domstolsafgørelser og navnligt i denne afhandling, grundlæggende obligationsretlige principper.⁴

¹ <http://bolignyheder.boligsiden.dk/2015/07/boligsalget-buldrer-derudaf/>

² <http://www.dst.dk/da/Statistik/NytHtml.aspx?cid=19167>

³ Träff, Finn - Køb og salg af fast ejendom, s. 20

⁴ Blume, Peter - Juridisk metodelære, s. 142

Gældende ret er ikke nødvendigvis ensbetydende med at det skal være skrevne regler, uskrevne regler kan også være gældende ret.⁵

Ydermere vil denne afhandling også inkludere og anvende retspraksis fra norske domstole samt teoretiske diskussioner fra Norge der vil hjælpe med at illustrere helhedsbilledet af problematikken. Specielt den norske diskussion om værdiforringelse i forbindelse med psykiske faktorer, såsom tidligere drab begået på ejendommen eller mistanke om strålingsfare. Under psykiske faktorer og defekter der ikke er fysiske, skal der forstås emner som ikke direkte falder ind under paraplyen *faktiske mangler*.

Den juridiske litteratur anses ikke som en retskilde.⁶ Derfor vil den juridiske litteratur der anvendes i dette speciale udelukkende blive brugt som understøttelse for argumenter og synspunkter.

1.3 Problemformulering

Specialet vil derfor forsøge at bearbejde nedenstående problemstilling

Ejendomssælgerens oplysningspligt, særligt hvor der ikke er fysiske defekter ved bygningerne

1.4 Afgræsning

Specialet vil hovedsageligt behandle ejendomssælgerens oplysningspligt i forhold til dansk ret skønt med den førnævnte perspektivering til diskussioner i Norsk ret.

I og med at oplysningspligten for ejendomssælgeren ikke er fæstet ved lov, vil der kun hvor det er relevant henvises til købeloven, hvor analogien finder anvendelse. Hertil vil der i forbindelse med redegørelsen, vurderingen og analysen af oplysningspligten anvendes trykte domme.

Afgørelserne vil skelne mellem handler i og uden for forbrugerbeskyttelsesloven, hvor ejendommen hovedsageligt vil benyttes eller har været benyttet for beboelse(redegøres for senere). Afgræsningen

⁵ Andersen, Mads Bryde - Ret og metode, s. 71

⁶ Andersen, Mads Bryde - Ret og metode, s. 160

følger forbrugerbeskyttelseslovens kriterier. Dertil er der deslige ikke tale om auktion eller tvangsauktion køb. I henhold til problemformuleringen vil specialet behandle "hvor der ikke er fysiske defekter ved bygningerne" hvilket betyder at retsmangler er ekskluderet i denne behandling.

1.5 Specialets opbygning

For at besvare den ovenstående problemformulering vil der gennem fire afsnit af afhandlingen først være en redegørelse for oplysningspligten i obligationsretten, sidenhen en vurdering af de almindelige regler for ejendomssælgerens oplysningspligt, dernæst en analyse af de særlige regler for ejendomssælgerens oplysningspligt og til sidst en inddragelse af diskussionen om værdiforringelse som følge af psykologiske faktorer.

Første kapitel redegøre for oplysningspligten i den klassiske obligationsret. I og med at oplysningspligten ikke er lovfæstet, foretages en grundig gennemgang af retspraksis i obligationsretten som vil give et solidt fundament for vurderingen af ejendomssælgerens oplysningspligt.

Hertil vil andet kapitel bidrage med en vurdering af de almindelige regler forbundet med oplysningspligten for ejendomssælgeren. Ejendoms køberens undersøgelsespligt vil sættes op imod oplysningspligten og der vil forsøges at finde en imaginær linje for hvor grænsen skiller. I og med at det er et juridisk grundprincip, vil der foretages en nøje vurdering af retspraksis på området og se analogiens anvendelighed i obligationsretten.

Følgende kapitel vil gå udover de almindelige regler til de særlige hvor der laves en analyse af retspraksis, for at se hvor langt de almindelige regler kan særlige regler kan strækkes. Dette vil ske ved anvendelse af retspraksis om boligsalg f.eks. hvor der ikke er fysiske defekter ved bygningerne, men strålingsfare, forurening eller lignende.

Afsluttende kapitel vil inddrage diskussionen om værdiforringelse af ejendommen i forbindelse med psykologiske faktorer og vil være den yderste strækning af de særlige regler fra tredje kapitel. Da diskussionen i Danmark har været ret sparsom inkluderes der materiale fra Norge, hvor debatten har været mere omfangsrig.

Slutteligt vil der foretages en opsummering af de fire kapitler hvorpå der konkluderes i forhold til ovenstående problemformulering. For at ligge fundamentet for forståelsen af begrebet

ejendomssælgerens oplysningspligt, starter næste kapitel straks herefter en redegørelse for oplysningspligten i obligationsretten.

2. Oplysningspligten i obligationsretten

2.1 Introduktion til oplysningspligten

Som nævnt i foregående kapitel danner nærværende afsnit fundamentet for forståelsen af det juridiske princip og dets anvendelse på køb og salg af fast ejendom. Indledningsvis er der en redegørelse for differentieringen af mangler og specialets fokus på faktiske mangler. Dernæst vil teori og retspraksis beskrive begrebet og/eller formuleringen af loyalitetspligten og dens rækkevidde. Teori og retspraksis redegør for realdebitors loyale oplysningspligt i obligationsretten, der inkluderer hvilke handler den gælder, hvor skellet går mellem uagtsomhed og svig, og rækkevidden af pligten for dette. Da der alt andet lige også vil være en køber til et salg vil afhandlingen også gennemgå realkreditors loyale undersøgelsespligt. Til sidst vil der være en sammenfatning, der opsummerer realdebitors oplysningspligt overfor realkreditors undersøgelsespligt og ser hvilken der vejer tungest i obligationsretten.

2.2 Mangler

Det engelske ord obligation der oversat til dansk er *forpligtelse*, har rødder i det latinske ord obligatio der ligeledes udtrykker forholdet mellem en skyldner (debitor) og fordringshaver (kreditor).⁷ Obligationsretten kan derfor beskrives som teorien om skyldforhold. Under emnet mangler redegøres der for når realdebitors ydelse ikke lever op til aftalen eller forventningerne. Realdebitor skal overdrage sin ydelse i *rette tid*, på *rette sted* og i *rette stand*⁸ og det er netop begrebet *rette stand* der omdrejningspunktet for nærværende speciale.

Realdebitors ydelse afgrænses til at være *andet end penge* om det så består i at være en fysisk genstand, som et køleskab, telefon eller computer. Men realdebitors ydelse kan også findes i form af

⁷ Andersen, Mads Bryde -Lærebog i obligationsret 1, s. 17

⁸ Andersen, Mads Bryde - Lærebog i obligationsret 1, s. 47

rådgivning eller tjenesteydelser som f.eks. advokatrådgivning og have/håndværkerarbejde. Realdebitors ydelse er følgerig alt der har en værdi for medkontrahenten og kan ligeledes bestå i undladelser.⁹ Mangler kan komme i flere forskellige varianter og næste kapitel vil kort gennemgå vanhjemmel og retsmangler, da det ikke er emnet for opgaven, men benyttes hovedsageligt for at illustrere hvad der karakteriseres som en faktisk mangel. Desuden er det også betydningsfuldt at skelne imellem retsmangler og faktiske mangler da der er stor forskel på misligholdelses typerne og reglerne om erstatningsansvar.

2.2.1 Retsmangler

Dette afsnit vil kort redegøre for retsmangler og deres forskellighed fra faktiske mangler i henhold til, kategorisering men også misligholdsbeføjelser.

Som nævnt ovenfor skal realdebitoren leverer ydelsen i rette tid, rette sted og rette stand. Det er ikke fyldestgørende alene at give faktisk råden, realkreditor skal også opnå retlig råden. Opnår realdebitor ikke retlig råden over ydelsen er der tale om en retlig mangel.¹⁰

Begrebet retsmangel kategoriseres som en vanhjemmel i og med at realdebitor ikke har hjemmel. Dette kan deles op yderligere i fuldstændig vanhjemmel og partiel vanhjemmel.¹¹ Fuldstændig vanhjemmel er når realdebitor absolut ingen ret har over ydelsen som det hændte i U2008.2772 H hvor A overdrager ejendomsretten til B for en rørledning, som de ikke ejer, men alene har en lejeaftale på. Højesteret når frem til at man ikke kan sælge noget man ikke ejer og B har ikke været i stand til at give en retlig råden over rørledningerne, men B har dog haft mulighed for at transportere deres data (faktisk råden). Partiel vanhjemmel er dersom realdebitor kun har delvis ret over ydelsen. Den delvise ret kan eksempelvis være hvis realdebitor kun har ret over en eller flere genstande ud af den fulde mængde, der betegnes ydelsen. Det kan også være at realdebitor har retlig hjemmel over en genstand i sameje med en anden, der ikke har medgivet sin fuldmagt.

Retsmangler kan enten være oprindelige eller efterfølgende. Hvis de er oprindelige er den tilstede ved aftalens indgåelse, mens efterfølgende retsmangler først opstår efter aftalens indgåelse.

⁹ Andersen, Mads Bryde - Lærebog i obligationsret 1, s. 36

¹⁰ Gomard, Bernhard - Obligationsret 1. del, s. 236

¹¹ Andersen, Mads Bryde - Lærebog i obligationsret 1, s. 86

Vanhjemmel og retsmangler er lovfæstet i Købelovens(herefter KBL) § 59, der indbefatter både fuldstændig og partiel vanhjemmel samt oprindelige og efterfølgende.¹²¹³

Realkreditor har følgelig ret til at få adgang til genstanden uden andre behæftelser og rådighedsindskrænkninger, end dem der fremgår af aftalen mellem parterne. Bernhard Gomard beskriver begrebet "debitors hjemmelspligt" der er taget ud af Danske Lov 5-3-12 og anvender en analogi iht. til salg af hus eller jord.¹⁴

Der gælder et generelt objektivt ansvar for realdebitor ved vanhjemmel jf. KBL § 59 med ordene "selv om sælgeren var i en undskyldelig vildfarelse om sin adkomst". Dette medfører at ejeren eller hjemmelshaveren er i sin gode ret til at vindicerer realydelsen fra realdebitor før leveringen har fundet sted, eller fra realkreditor efter levering. Det objektive ansvar ikke muligt at påfører i alle situationer, er der for eksempel en begrænsning i rådighed som følge af en immateriel rettighed, giver det realkreditor mulighed for at hæve, mens realkreditor har krav på erstatning hvis realdebitor har udvist culpa eller givet garanti.¹⁵ Tilsvarende er det således at hvis realkreditor ved eller burde vide at 3. mand besidder ejendomsretten over genstanden frafalder det objektive ansvar for realdebitors vedkommende.

2.2.2 Faktiske mangler og mangler ved løsøre

Som nævnt ovenstående skal realdebitors ydelse leveres i rette stand hvilket er omdrejningspunktet for faktiske mangler. Men hvad skal manglen bedømmes ud fra, er det aftlen, oplysninger eller andet. KBL § 75a og 76 beskriver salgsgenstandens overensstemmelse med aftalen. Begge bestemmelser kortlægger godt de almindelige principper for mangels bedømmelsen og derfor forefindes en kort behandling af disse.¹⁶

Udgangspunktet er således at der skal foretages en konkret mangels bedømmelse på baggrund af aftalens indhold jf. KBL § 75 a, stk. 1, bestemmelsen er en eksemplificering og uddybning af § 76.

¹² Købeloven, note 340, Karnov

¹³ U1950.910 Ø

¹⁴ Gomard, Bernhard - Obligationsret 1. del, s. 239

¹⁵ Gomard, Bernhard - Obligationsret 1. del, s. 247

¹⁶ Købeloven, note 454, Karnov

Hvilke momenter der indgår i aftalens indhold redegøres der nærmere for, under behandlingen af KBL § 76, stk. 1 nedenfor. Hvis der til gengæld ikke er en aftale eller den ikke er yderligere uddybet anvendes KBL § 75 a, stk. 2 med understregning af hvad en køber kan *forvente* i forhold til varens art, sælgers anprisninger eller tidligere vareprøver.

For at genstanden er i overensstemmelse med aftalen skal den være af den rigtige betegnelse jf. KBL § 76, stk. 1, nr. 1. Det bemærkes i U1988.72 V hvor en familie indgår en aftale med et rejsebureau om en rejse til Jugoslavien, men på grund af overbooking kan rejsebureauet ikke tilbyde en rejse dertil, men til Italien. Realdebitors ydelse er ikke længere i overensstemmelse med aftalens betegnelse. Den *rigtige* betegnelse er mere eller mindre konkret/abstrakt afhængigt af hvad aftalen indeholder. Mads Bryde Andersen henviser for eksempel til at det kan være farve, model og type.

Anden del af KBL § 76, stk. 1, nr. 1 omhandler urigtige eller vildledende oplysninger. Det kan være informationer der er givet til køber som har været direkte urigtige, som det nævnes i U2008.579 V, hvor køber af en fabriksny bil var blevet oplyst om justerbart passagersæde. Landsretten fandt på baggrund af nærværende paragraf at der var tale om en mangel, samt at det kunne ikke godtgøres at oplysningen havde været uden betydning for realkreditor.

Bestemmelsen kræver at oplysningen skal have haft betydning for realkreditors bedømmelse af genstanden. I U1968.194 Ø blev en skrivepult købt, trods usikkerhed om denne tidligere var ejet af Oehlenschläger. Landsretten konkluderede at oplysningen ikke havde været af særlig betydning og vedkommende kunne ikke kræve aftalen hævet. Det samme var tilfældet i U1982.1164 V, hvor et orkester foretog en udskiftning af ét medlem og landsretten besluttede i og med at dette ikke havde haft betydning for restauratøren før aftalens indgåelse, kunne aftalen ikke hæves. En urigtig eller vildledende oplysning kan følgelig ikke siges at have retlig relevans i alle tilfælde.

Informationer der kommer i form af reklame i annoncer eller på indpakninger skal også stemme overens med produktet der leveres jf. KBL § 76, stk. 1, nr. 2. Hertil kan nævnes de to ovennævnte sager om skrivepulten og den fabriksnye bil, begge realdebitorer havde reklameret forud hhv. i en annonce på hjemmeside og i avis. Information der ikke kunne afvises at have haft betydning for realkreditor inden aftalens indgåelse.

Erklæringer der gives fra realdebitor til realkreditor har den effekt, hvis det viser sig at erklæringen er korrekt har realdebitor levet op til sin loyale oplysningspligt. Hvis det senere viser sig at erklæringen var forkert, kan realdebitor have handlet svigagtigt jf. sin erklæring.¹⁷

Løfter om at ydelsen har en hvis stand eller egenskab med et fremtidigt perspektiv der giver realkreditor en berettiget forventning bliver en bindende del af aftalen. Garantier (direkte eller stiltiende) skal fortolkes sådan at realdebitor påtager sig et objektivt erstatningsansvar, hvis ydelsen ikke lever op til de garantier.

Næste led vedrører den loyale oplysningspligt hvilket behandles yderligere i kapital 2.3, men først og fremmest beskriver § 76, stk. 1, nr. 3 den loyale oplysningspligt, hvor en realdebitor kan idømmes erstatningsansvar ved forsømmelse af at give vigtige og relevante informationer som det fandt sted i U2000.234V. Bestemmelsen omfatter informationer der har betydning for realkreditors bedømmelse af varen, samt informationer realdebitor kender til eller burde kende til.

Til sidst har realkreditor krav på at modtage en almindelig god ydelse set i forhold til den pågældende genstand og indenfor hvilken branche varen befinder sig. Det gælder både med fabriksnye og brugte genstande, at realkreditor kan forlange til varens beskaffenhed rækker videre end aftalens bestemmelse. En af de variabler der kan benyttes til at måle om ydelsen er almindelig god er f.eks. prisen. Der kan forventes en relation mellem prisen på ydelsen og kvaliteten af dette som det ses i U1988.535/1 H, hvor køber fik bristet sine forventninger ved køb af markedets billigste Pc'er, da nærtstående skærm ikke medfulgte. Realkreditor har ret til en almindelig god ydelse vurderet på et antal af forskellige variabler.

Efter en kort behandling af de faktiske mangler, eller mangler ved løsøre, er der en uddybelse af den førnævnte loyale oplysningspligt i obligationsretten.

2.3 Loyaltetspligt

Den obligationsretlige loyalitetslære pålægger to aftaleparter at opfører sig loyalt overfor hinanden i alle forhold, dette er ikke kun i relation til oplysningspligten eller undersøgelsespligten.

¹⁷ Andersen, Mads Bryde - Lærebog i obligationsret 1, s. 59

Loyalitetspligten er særskilt, men hvor illoyalt kan man optræde før det udløser retsvirkninger. Nedenfor henvises der til norsk retspraksis(NRt 1932.481 NoH) for at besvare spørgsmålet.

For at kunne bedømme om en ydelse er mangelfuld jf. KBL §§ 75 a og 76 er udgangspunktet for dette aftalen, men for at kunne fortolke og supplere forståelsen af aftalen er parternes udveksling af oplysninger(eller mangel på samme) vigtige. Loyalitetspligten er gensidig mellem aftaleparterne. Både realdebitor har en loyal *oplysningspligt* og realkreditor har en loyal *undersøgelsespligt*. Loyalitetspligten ses følgelig som en samlet og ofte vanskelig vurdering af for hvem emnet er nærmest. Der er tale om en generel pligt og en forpligtelse der er skabt af obligationsretlige grundsætninger. Pligten er præceptiv og den er ikke muligt at aftale sig ud af.¹⁸ Næste sektion vil opridsen henholdsvis den loyale oplysningspligt og undersøgelsespligt for efterfølgende at opsummerer begge til sidst.

2.4 Realdebitors loyale oplysningspligt

Den loyale oplysningspligt er del af loyalitetspligten for aftaleparterne på realdebitors side. Sælgerens oplysninger af ydelsen skal være med til at bidrage, således at realkreditor kan danne sig overblik over hvad der bør og ikke bør undersøges nærmere. Den loyale oplysningspligt er todelt, først og fremmest at videreformidle oplysninger der har relevans for realkreditor og for det andet ikke at give vildledende eller urigtige oplysninger. Under pligten til aktivt at oplyse beskrives først en opdeling af realdebitors vidensniveauer, sidenhen et kort afsnit om oplysning af usikker viden og til sidst, eksempler på hvor grænsen går for realdebitorsoplysningspligt. I afsnittet om urigtig og vildledende viden foreligger der eksempler på hvilke oplysninger er omfattet af bestemmelsen, efterfølgende er der et kapitel hvor vildledelse skabt af fortielse belyses. Inden kapitlet afsluttes konkretiseres fra hvornår urigtige og vildledende informationer kan anses for gældende.

2.4.1 Pligten til aktivt at oplyse

Realdebitors loyale oplysningspligt er fast forankret i KBL § 76, stk. 1, nr. 3 og sælger er forpligtet til at videreformidle informationer der har bestemmende karakter for realkreditor. Realdebitor står selv til ansvar for at afveje hvilke informationer han er forpligtet til at oplyse og som David

¹⁸ Andersen, Mads Bryde - Lærebog i obligationsret 1, s. 70

Moalem opdeler det i U2004B.133 "Bagatelagtig, bestemmende og væsentlig viden" der umiskendeligt ligner opdelingen fra det obligationsretlige mangelsbegreb.¹⁹ Moalem tillægger vurderingen en økonomisk betydning, således at en realdebitor kan vurdere på ydelsens pris om informationen bør tillægges betydning i de førnævnte kategorier. Så hvis forholdet har en marginal indflydelse på prisen må det vurderes som værende bagatelagtigt og dermed ikke omfattet af oplysningspligten.

Om en realdebitor bør informere om usikker viden er båret af to variabler, først og fremmest sandsynligheden for at forholdet gør sig gældende og dernæst omfanget af den indflydelse det ville have på prisen. Det er dog en sammenlægning af de to variabler, der udleder om en realdebitor har levet op til den loyale oplysningspligt. Der kan være relativ lav sandsynlighed for at forholdet finder sted, men hvis forholdet har væsentlig økonomisk betydning, medfører det en oplysningspligt.²⁰

Viljeserklæringen(eller manglen) skal være med udgangspunkt i hvad der betragtes som den acceptable adfærdsnorm, dette vurderes på flere forskellige parametre som for eksempel: konkrete omstændigheder, den handlede ydelse, indenfor hvilken branchen aftalen er indgået, prisen, samt realdebitors videns karakter. Førnævnte parametre tages med i vurderingen om hvorvidt behandlingen af oplysninger er af culpøs karakter, altså forsætlig eller uagtsom. Dét Spleth prøver at forklare i sit eksempel med at købe "katten i sækken",²¹ er at man sagtens kan lade realdebitor gøre en god handel hvis der gives tilstrækkeligt med informationer til realkreditor. Realkreditor kan ikke lave en handel med bind for øjnene og forvente at realdebitor skriver side op og side ned om sikre og usikre forhold ved ydelsen. Det er således ikke al udnyttelse af "informationsasymmetri" der er utilladelig.

Bestemmende oplysninger om den forhandlede ydelse er som udgangspunkt altid omfattet af den loyale oplysningspligt. Men grænsen for realdebitors oplysningspligt går ved at varen kan købes

¹⁹ Moalem, David - Fortielser ved kontraktindgåelse - Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, s. 1

²⁰ Moalem, David - Fortielser ved kontraktindgåelse - Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, s. 2

²¹ Spleth, P. - Mangelsbegrebet (U1955B.61), s. 68 - "Det kan forsvares, at man lader køberen af en ejendom til en vis grad købe "katten i sækken", men hæderligheden må da kræve, at sælgeren ikke kan skjule en særlig viden om, at det, der er i sækken ikke duer"

billigere om hjørnet eller den kommer på tilbud/prisen stiger i næste uge. Dertil er realdebitor ikke forpligtet til at informere om viden der er offentlig tilgængelig, da dette følgelig burde hører under realkreditors undersøgelsespligt.

Parterne er ikke forpligtet til at oplyse om motiverne bag deres køb eller salg, der er bl.a. ingen pligt til at oplyse at man videresælger ydelsen til en mere favorabel pris. Ligeledes er viden om markedsforhold heller ikke underlagt og aftaleparterne er frit til at anvende deres viden for at gøre en god forretning. I dommen NRt 1932.481 NoH hvor den norske højesteret understregede at der er tale om en *loyalitetspligt* og når man allerede sidder med et bindende overbud for en købsaftale, er det illoyalt ikke at oplyse om denne. Så en isoleret tilsidesættelse af loyalitetspligten kan føre til håndhævelse af oplysningspligten.²² Egenskaber ved ydelsen der rækker udover hvad en typisk og sædvanlig brug af genstanden, er det fornuftigvis ikke realdebitor nærmest at oplyse om. Omvendt er informationer der er let tilgængelige for realdebitor, men kræver uforholdsmæssigt mange ressourcer for realkreditor at frembringe, pålægger realdebitor byrden.

2.4.2 Urigtige og vildledende oplysninger

Urigtige og vildledende oplysninger kan få konsekvenser for realdebitor hvis oplysningerne, som tidligere nævnt, er af bestemmende karakter for realkreditor. Hvis informationer ikke stemmer overens med betegnelsen af ydelsen, som f.eks. at en bil kun har haft en ejer men det senere viser sig at der har været flere. Oplysningerne kan angå genstandens fysiske eller faktiske stand, som blandt andet: brugbarhed, beskaffenhed, kvalitet, holdbarhed, værdi, prisforhold eller anbefaling.²³ Det angår udelukkende oplysninger som meddeles fra realdebitor bestemt til realkreditor. Hvis realdebitor bevidst har afgivet urigtige oplysninger, er princippet i KBL § 76, stk. 1, nr. 1 således at ydelsen er mangelfuld jf. KBL § 80, stk. 1, nr. 2, medmindre det ikke har haft betydning for realkreditors bedømmelse af ydelsen.²⁴

²² Moalem, David - Fortielser ved kontraktindgåelse - Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, s. 4

²³ Betænkning om forbrugerkøb 1978 nr. 845, s. 67

²⁴ Gomard, Bernhard - Obligationsret 1. del, s. 214

Fremsættelsen af urigtige eller vildledende oplysninger adskiller sig fra den loyale oplysningspligt ved at en fortielse af oplysninger skal retsligt anses som værende culpøs.²⁵ Rene fortætelser falder derfor uden for bestemmelsen, men delvise fortætelser der skaber vildledende oplysninger er jævnført betænkningen omfattet af nr. 1.²⁶

Med baggrund i de ovenstående afsnit henvises der til dommen U2009.2630 V hvor en realdebitor solgte en 3-stjernet camping plads til realkreditor. Realdebitor havde i salsopstilling beskrevet campingpladsen som værende "få detaljer" fra en 4-stjernet bedømmelse og at den kunne for "få midler" opgraderes til en 4-stjernet. Sidenhen viste det sig at opgraderingen af campingpladsen ville koste cirka halvdelen af købsprisen, hvilket gav anledning til realkreditors søgsmål. Landsretten kom frem til at der ikke var sammenhænge mellem "få detaljer/midler" og opgraderingsprisen på halvdelen af købsprisen, men at den vage betegnelse måtte føre til en undersøgelsespligt for realkreditor. Yderligere sluttede landsretten at det under forhandlingerne ikke kunne godtgøres at denne opgradering var af bestemmende betydning for realkreditor.

Urigtige eller vildledende oplysninger der først kommer realkreditor til kendskab efter aftalens indgåelse har ikke betydning for mangels bedømmelsen. Urigtige oplysninger oplyst i en manual eller lignende medfører ikke at genstanden ses som mangelfuld, hvis realkreditor først modtog anvisningen efter aftaleindgåelsen. Urigtige eller vildledende anvendelses oplysninger, der efter aftaleindgåelsen beskadiger genstanden er omfattet af KBL § 76, stk.1, nr. 1

Det tilfalder realkreditor at godtgøre at der er tale om en urigtig eller vildledende oplysning og at denne har været af betydning for bedømmelsen.²⁷

2.4.3 Fremtidige indeståelser

Størstedelen af garantier der gives er at forbrugeren har ret til at få varen byttet inden "garantiens" udløb, der er tale om en fremtidig indeståelse for at varen er ligeså funktionsdygtig på 1. dag som på

²⁵ Andersen, Mads Bryde - Lærebog i obligationsret 1, s. 61

²⁶ Betænkning om forbrugerkøb 1978 nr. 845, s. 68

²⁷ Betænkning om forbrugerkøb 1978 nr. 845, s. 69

500. dag. Garantier udstedt pålægger realdebitor et fremtidigt ansvar²⁸ for at ydelsen lever op til den, som f.eks. en garanti mod tæring i undervognen af en bil i 5 år. Garantier er som nævnt et direkte løfte om at påtage sig et objektivt erstatningsansvar for fremtiden, mens erklæringer udelukkende er skøn der kan fremavle realkreditors undersøgelsespligt. Erklæringer bør tolkes som informationer der er givet i tæt relation med oplysningspligten og nærmere bærer præg af et skøn end fremtids sikring ydelsen.

2.5 Realkreditors loyale undersøgelsespligt

Loyalitetspligten favner som nævnt i kapitel 2.3 både såvel både realdebitors oplysningspligt og realkreditors undersøgelsespligt. Den loyale undersøgelsespligt er modstykket til den loyale oplysningspligt og sørger for at realkreditor ikke indgår handler med bind for øjnene. Caveat emptor princippet om at køberen skal passe på, er lovfæstet i KBL § 47 og princippet omhandler undersøgelse af ydelsen før aftalens indgåelse. Imidlertid er KBL § 47 ikke det direkte modstykke til den loyale oplysningspligt i og med den ikke gælder i forbrugerkøb, hvor der henvises til den lempeligere KBL § 77 b, jf. KBL § 1a, stk. 3. Caveat emptor grundsætningen er specielt favorabel i forbindelse med løsøre da det ofte er en vare man kan undersøge "mellem hænderne" så at sige, modsat fast ejendom. Dette er en af årsagerne til at KBL § 47 ikke anvendes på fast ejendom da en sådan undersøgelse rækker langt videre end en undersøgelse af f.eks. en skrivepult, men mere om dette følger i kapitel 3.5.

2.5.1 Undersøgelse før aftalens indgåelse

Bestemmelsen i KBL § 47 angår udelukkende køberens undersøgelse af ydelsen før aftalen er på plads. Der forlanges ikke en grundig undersøgelse af køber, men nærmere en overfladisk gennemgang af genstanden for egenskaber og mangler som er åbenlyse før aftalens indgåelse. KBL § 47 fastlægger øjensynlige mangler mens § 51 er den efterfølgende undersøgelse af genstanden ved daglig brug og slitage.

²⁸ Jf. Kapitel 2.2.2

2.5.2 Undersøge af egen drift

Det foreligger således ikke at realkreditor af egen drift bør foretage en undersøgelse af realydelsen inden aftalens indgåelse. Køber har muligheden for at påberåbe sig mangler, uanset om manglen kunne være bemærket ved en undersøgelse af ydelsen.²⁹ Udelukkelsen af mangler der kunne være opdaget ved egen drift kan lokaliseres i sætningen "uden skellig grund undladt at efterkomme sælgerens *opfordring*" jf. KBL § 47 der pålægger kravet om en *opfordring*. Der er ikke noget krav om at sælgers opfordring til at undersøge genstanden skal være udtrykkelig, hvor blot en fremvisning af genstanden kan konstituere en undersøgelsespligt for realkreditor. Et eksempel på dette findes i dommen U1986.747/2 H hvor køber af en 9 år gammel båd ikke accepterede sælgers forslag om at bringe båden på land. Havde køber godkendt at tage båden på land kunne der konstateres glasfiberpest, i stedet havde køber fraskrevet sig retten til afslag i pris ved ikke at opfylde sin loyale undersøgelsespligt på stiltiende opfordring. Sælger havde ikke direkte opfordret til en undersøgelse man havde givet mulighed for dette hvilket køber aktivt afviste.

2.5.3 Undersøgelse på baggrund af realydelsens alder

Køber er altså ikke forpligtiget af egen drift til at påbegynde en undersøgelse, dog viser dommen U1982.609 H at der muligvis kan være tale om en undersøgelsespligt for køber hvis omstændigheder ved realydelsen giver grund til dette. I nævnte dom statuerer højesteret at en køber burde have fået en garanti mod råd eller foretaget en nærmere undersøgelse. Syns og skønserklæringen konkluderer således "For et skib i den pågældende *alder* må det karakteriseres som naturligt, at der er muligheder for råd i skibet" hvilket må antages af køber af et sådan skib, burde have foretaget nærmere undersøgelser jf. majoriteten af dommerne der udtalte "Appellanten, der havde kendt skibet gennem flere år og havde beset det også på værft, krævede imidlertid ingen garanti mod råd og foretog ingen nærmere undersøgelse". Køber havde således beset skibet men havde ikke været grundig nok i forhold til sin undersøgelse. På baggrund af dette kan der udledes at domstolene pålægger køber en strengere uagtsomhedsbedømmelse hvis forhold såsom realydelsens alder giver grund til varsom adfærd.

²⁹ Gomard, Bernhard - Obligationsret 1. del, s. 229

2.5.4 Direkte informationer

Oplyser sælger detaljeret eller garanterer for forhold og egenskaber for genstanden, behøver køber ikke undersøge nærmere da det præsumeres at informationerne er korrekte, da der ellers er tale om svig fra sælgers side.³⁰ Det bemærkes blandt andet i U1965.139 H at en sælger havde givet detaljerede nok oplysninger, til at køber ikke var forpligtet til at teste varen før en købskontrakt. Tilmed oplysninger der har foranlediget en undersøgelse, men hvor køber under besigtigelserne overser at egenskaberne ikke er tilstede og oplysningerne er ukorrekte, fraskriver ikke køber retten til misligholdsbeføjelser.

2.5.5 Ikke bekendt med x information/usikker information

Gør realdebitor køberen opmærksom på at realdebitor ikke er bekendt med ydelsens forhold og der ikke kan gives erklæringer, bør realkreditor undersøge nærmere. Se allerede nævnte dom i kapitel 2.2.2 om skrivepulten der var usikkerhed om hvorvidt den havde tilhørt Oehlenschläger. Hvis køber undersøger nærmere vil det være muligt for vedkommende at bekræfte eller afkræfte egenskaberne ved ydelsen, og på baggrund af dette kan give anledning til nye kontrakts forhandlinger. Vælger køber ikke at undersøge genstanden nærmere antages det, at forholdet ikke har været af særlig betydning for køber og dermed ingen indflydelse haft.

2.5.6 Sagkyndig bistand

Anvender en køber eller er køber selv sagkyndig på området inden for hvilken den genstand der købes, tillægges der en strengere uagtsomhedsbedømmelse.³¹ Et eksempel fra retspraksis er U1986.644 H hvor køber af en 50 år gammel båd fik sagkyndig bistand af en bådebygger fra det værft hvorpå båden befandt sig. Senere viste det sig at båden var angrebet af råd hvilket ikke var opgivet i rapporten fra købers sagkyndige. Flertallet af dommere finder at køber i samarbejde med sagkyndig, ikke har levet op til den loyale undersøgelsespligt på grund af den strengere uagtsomhedsbedømmelse. Det hænder også at realkreditor selv har en sådan viden der pålægger denne en strengere uagtsomhedsbedømmelse i forhold til den loyale undersøgelsespligt. I dommen U2002.1096 V havde køber, der var uddannet jurist og ejendomsmægler, inspiceret en kælder hvis

³⁰ Gomard, Bernhard - Obligationsret 1. del, s. 229 og Andersen, Mads Bryde - Lærebog i obligationsret 1, s. 73

³¹ Gomard, Bernhard - Obligationsret 1. del, s. 228

indretning sidenhen fandtes ulovlig. Landsretten statuerede således at køber i forbindelse med sit erhverv og bibeskæftigelse burde have bemærket dette og foranlediget grundigere undersøgelse.

Efter en gennemgang er realkreditors loyale undersøgelsespligt og realdebitors loyale oplysningspligt i foregående kapitel, stiller næste afsnit de to principper over for hinanden og redegør for brugen af dem i tilknytning.

2.6 Opsummering

Om en realdebitor lever op til den loyale oplysningspligt beror på en konkret vurdering. Det er jævnført ovenstående gennemgang fastlagt at relevante oplysningerne gives til kreditor, tilmed skal oplysningerne være af bestemmende karakter, mens bagatelagte fortielse er tilladelige. Usikker viden bør oplyses til realkreditor og hvis der er overvejende sandsynlighed for forholdet plus det har en økonomisk indflydelse, dog gives der en hvis frihed til at anprise egen salgsgenstand samt at "udnytte" informations-asymmetri. Derudover skal det konkretiseres at der er tale om en *loyal* oplysningspligt og det er tidligere set i retspraksis at illoyalitet kan udløse retslige konsekvenser. Modstykket til oplysningspligten er undersøgelsespligten eller caveat emptor grundsætningen der før aftalens indgåelse, på baggrund af oplysninger, ønsker at realkreditor undersøger ydelsen medmindre der er sådanne direkte informationer eller garantier som binder realdebitor i relation til oplysningspligten. Realkreditor behøver ikke af egen drift undersøge ydelsen, men hvis der er usikre forhold eller andre ting der giver anledning til en sådan undersøgelse bør denne foretages. Gør køber brug af sagkyndig bistand eller er selv sagkyndig tilfalder der denne en strengere uagtsomhedsbedømmelse. Men på baggrund af gennemgangen viser retskilderne at der ikke er noget der tyder på en almindelige undersøgelsespligt for realkreditor.

Sælgeren er salgsgenstanden nærmest, hvorfor også oplysningspligten er skærpet overfor denne kontra realkreditors undersøgelsespligt. Sælger skal være særdeles opmærksom på al kommunikation fra køber da det ifalder ham at formidle oplysninger der har betydning for købers bedømmelse. Køber skal ikke af egen drift påbegynde en undersøgelse og ydermere kan sælger ikke uden grund opfordre køber til at undersøge genstanden for at undgå den loyale oplysningspligt. Som nævnt ovenfor er der tale om en *loyalitet*spligt og dermed lægges der stor vægt på forholdet inter partes. Den økonomiske effektivitet kan endog veje tungt og domstolene vil dømme ud fra hvem oplysningen ligger nærmest. Undersøgelsespligten tolkes som værende lempeligere end oplysningspligten, dog stadig med en relativ uagtsomhedsbedømmelse.

I kapitel 3 bevæges der sig fra loyalitetspligten under obligationsretten over til den loyale oplysningspligt i fast ejendom.

3. Loyal oplysningspligt i fast ejendom under alm. omstændigheder

Nærvende kapitel drejer sig om den loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom. Dertil beskæftiger dette kapitel sig udelukkende med de almindelige omstændigheder, hvor oplysningspligten i handel med fast ejendom under særlige omstændigheder behandles i kapitel 4. Lovgivningen for overdragelse af fast ejendom er ikke lovreguleret på samme måde i Danmark som i Norge og Sverige, hvor de hhv. har avhendingsloven og jorabalken. Køb af fast ejendom i Danmark er delvist supplerende reguleret i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(herefter forbrugerbeskyttelsesloven) og lov om omsætning af fast ejendom(herefter ejendomsomsætningsloven). Principperne om den loyale oplysningspligt og undersøgelsespligt er følgelig ikke bestemt ved lov som i den obligationsretlige gennemgang ovenfor, imidlertid anvendes analogislutninger fra købeloven.

Omsætning af fast ejendom der ikke følger behandlingen jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2 med tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, anvender fremgangsmåden for grundsætningen om sælgers loyale oplysningspligt fra obligationsretten. Som gennemgået ovenfor i kapitel 2.4 kræver dette bare at sælgers behandling af oplysninger har været af culpøs karakter og simpel uagtsomhed kan udløse misligholdelsesbeføjelser for realkreditor.

3.1 Forbrugerbeskyttelsesloven og ejendomsomsætningsloven

Med indledning fra foregående afsnit om at der i Danmark decideret ikke er lovgivning på området for overdragelse af fast ejendom. Ved overdragelse af fast ejendom anvendes analogier fra købeloven og i specielle spørgsmål i forbindelse med visse ejendomme er der supplerende lovgivning som det bemærkes med forbrugerbeskyttelsesloven og ejendomsomsætningsloven.³² I de to forestående afsnit vil der være en kort gennemgang af de to lovreguleringer med henblik på

³² Munk-Hansen, Carsten - Fast ejendom - Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 35

klarlæggelse af hvilke områder de appliceres på. Først gennemgås forbrugerbeskyttelsesloven og dernæst ejendomsomsætningsloven

Forbrugerbeskyttelsesloven

Denne lovbekendtgørelse er en relativ ny spiller på området for hvis hovedformålet er at sikre forbrugere en rimelig beskyttelse ved overdragelse af fast ejendom. Loven ønsker at reducere antallet af problemer der opstår i forbindelse med mangler ved fast ejendom. Loven anvendes for overdragelse af fast ejendom hvis køber eller sælger hovedsageligt har anvendt eller vil anvende ejendommen til beboelse jf. LFFE § 1, stk. 1. Ordene >>beboelse<< skal fortolkes således at ejendommen i overvejende grad skal anvendes eller have været anvendt til beboelse. Ligeledes er aftaler á la forældre køb og lejligheder fra ejerlejlighedsforeninger inkluderet i denne bestemmelse.³³ Som nævnt i ovenstående afsnit er ansvarsreguleringen og fortrydelsesretten for aftaleparterne lovbekendtgørelsens hovedemner, der hver især er beskrevet i hhv. lovens kapitel 1 og 2. Forbrugerbeskyttelseslovens § 2 erklærer at en sælger der har udfyldt en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplyst køber om ejerskifteforsikring så kan køber ikke påberåbe sig mangler. I forhold til ejerskifteforsikringen er det ikke nok for sælger blot at oplyse om denne, sælger skal besidde et konkret tilbud fra et forsikringsselskab samt tilbyde at betale mindst halvdelen af præmien på dette jf. §§ 2, stk. 3 og 5. Straks herefter i kapitel 3.2 vil der være en gennemgang af de forskellige konsekvenser af pligtens tilsidesættelse, men først en kort redegørelse for ejendomsomsætningsloven.

Ejendomsomsætningsloven

Loven er fortrinsvis til brug for ejendomsformidleren og aftalen inter partes er derfor ikke genstand for regulering. Som i forbrugerbeskyttelsesloven angår denne også salg for og til forbrugere, der skal anvende ejendommen til ikke-erhverv jf. ejendomsomsætningsloven § 1, stk. 5. Det er forbudt for ejendomsformidleren at repræsenterer begge parter, dog er denne forpligtet til at rådgive en part der ikke har ansat egen rådgiver. I U2011.2410 V fandtes ejendomsformidleren at have tilsidesat undersøgelsespligten, ved ikke at have undersøgt nærmere omstændigheder for om et værelse var godkendt til beboelse. Ejendomsomsætningsloven anses af Träff, Finn for at være en

³³ Kommissionsbetænkning 1994, nr. 1276, s. 207

forbrugerbeskyttelseslov, da de pligter der påhviler ejendomsformidleren sikrer at der sker en udfærdigelse af overdragelsesaftalen hvor al kendt og relevant information kommer til kundskab.³⁴ Dog antages der en identifikation mellem sælger og ejendomsformidler som det skete i U2005.1086 Ø hvor retspraksis viser at selvom sælger giver oplysningspligtige relevante informationer til ejendomsformidler med henblik for videregivelse. Så er det stadig hæfter sælger når ejendomsmægleren ikke oplyser disse om informationer til køber. Denne dom fra retspraksis viser at sælgers oplysningspligt er særdeles streng og at der sker en identifikation imellem ejendomsformidler og sælger.

Således burde de lovbestemte retskilder for overdragelse af fast ejendom være opsummeret med love og restpraksis og næste trin vil derfor være at starte med anvendelsen af disse.

3.2 Konsekvenser af pligtens tilsidesættelse

Opfylder sælger ikke oplysningspligten kan køber kræve erstatning således at sælgers forsømmelse konstituere misligholdelse af aftalen. Udfører køber ikke undersøgelsespligten tilfredsstillende er denne afskåret fra mangels beføjelser, så købers forsømmelse indebærer tab af misligholdelsesbeføjelser. Omdrejningspunktet for begge er følgelig retten eller manglen på retten til købers mangels beføjelser. Har en sælger valgt at gøre brug af ordningen i forbrugerbeskyttelsesloven statueres der kun mangels hæftelse hvis der er udvist grov uagtsomhed eller direkte forsæt. U2006.1382 Ø illustrerer dette da sælger har handlet groft uagtsomt ved undladelse om at informere køberne i tilstandsrapporten, at der var alvorlige frostsprængninger i vandrørene. En information som sælger var bekendt med, da vandværket havde lukket for vandet og han bevidst undlod at åbne for vandet eller undersøge nærmere. Landsretten konkluderer at sælger havde handlet i ond tro qua den loyale oplysningspligt og trods anvendelsen af forbrugerbeskyttelsesloven dækker denne ikke svig/grov uagtsomhed jf. LFFE § 2, stk. 5.

I følge U2002.530 H er det ikke kun fortielse der kan statuere grov uagtsomhed eller svig. I denne sag om en ejendom der blev handlet under forbrugerbeskyttelsesloven, havde sælger urigtigt informeret om de konkrete forhold for om at ejendommen periodevist var oversvømmet. Højesteret

³⁴ Träff, Finn - Køb og salg af fast ejendom, s. 19

mente at der var tale om vildledende oplysninger i forhold til den måde hvorpå sælger havde udfyldt tilstandsrapporten. Sælgers svar på spørgsmålet var ja, der var oversvømmelse sidste vinter, og han havde en verserende sag med forsikringsselskabet. Hvilket også må siges at være en sandhed med modifikationer da sælger havde forklaret at der godt 40 år forinden var konstateret problemer med vand på grunden ved større regnfald eller skybrud. Det var så slemt at sælger havde valgt at købe en vandpumpe til at transportere vandet væk fra grunden. Kort tid inden ejendomshandlen fik sælger opgravet en drænledning og regnede herefter med at problemet var løst. Sælger besidder altså viden om at grunden de seneste 20-25 år har været oversvømmet og samtidig forventer problemet er blevet løst, men grundet omstændighederne ikke har oplevet stærkt regnfald og derfor er der tale om usikkerviden. Ved anvendelse af algoritmen fra det tidligere afsnit³⁵ kan det hurtigt tjekkes om sælger burde have informeret om usikker viden. Første variabel er sandsynligheden for at forholdet finder sted og i denne sag må man sige at sandsynligheden er relativ høj i og med at det har hændt i 20-25 år, og selvom der er gravet nye drænrør er det ikke nødvendigvis løsningen på problemet. Anden variabel er indflydelsen på prisen og her har højesteret udregnet det til 31.200,- relativ til en salgspris på 950.000,- og dermed må man sige det ikke er en bagatelagtig indflydelse. På baggrund af dette og at der er tale om en hændelsesrække over 25 år bagud og højesterets konklusion kan tiltrædes, sælger har handlet groft uagtsomt ved ikke at give disse oplysninger.

På den anden side hvis det er uden for forbrugerbeskyttelseslovens dækningsområde ifalder mangels hæftelsen ved simpel uagtsomhed³⁶ som det var tilfældet i U1998.474 H. Højesteret viste her at overdragelse af ejendom uden for forbrugerbeskyttelses loven bedømmes med simpel uagtsomhed og at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt i forbindelse med ulovlige elinstallationer. Samtlige 5 dommere var enige om at sælger ikke vidste at elinstallationerne var ulovlige og at der således ikke skulle statueres et erstatningsansvar. Majoriteten af dommere mener at køber har krav på et forholdsmæssigt afslag i prisen på baggrund af sælger burde have vidst at elinstallationerne var ulovlige og dermed har handlet simpelt uagtsomt ift. den loyale oplysningspligt. Minoriteten finder det ikke godtgjort at sælger har handlet simpelt uagtsomt. Her finder højesteret at *burde-viden* er nok til at statuere simpel uagtsomhed, der også tiltrædes af flere

³⁵ Jf. Afsnit 2.4.1

³⁶ Rosenmeier, H.P - Mangler ved fast ejendom, s. 65

teoretikere eksempelvis H.P. Rosenmeier.³⁷ Denne korte gennemgang har vist forskellen på handel med fast ejendom i og uden for forbrugerbeskyttelsesloven og i den resterende del af afhandlingen vil der ses på om hvorvidt købsaftalen er lavet jf. forbrugerbeskyttelsesloven. I næste afsnit vil omdrejningspunktet for mangels bedømmelsen behandles, netop aftalen.

3.3 Aftalen som udgangspunkt

Den norske avhendingslov konstituerer at "Eigedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrustning og anna som følgjer av aftala". I Norge er det således lovbestemt at deviationer i forhold til aftalen må konkluderes som værende mangler. Det betegnes yderligere at køber og sælger har mulighed for at definere produktet i avtalen. Aftalens oplysninger om ejendommen, tilbehør og andet som beskriver den vare som køber har krav på er bindende.³⁸ Den svenske jordabalkens § 19 formidler et lignende budskab som den norske avhendingslov og skriver "Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet". Den norske og svenske lov er følgelig enige om at udgangspunktet for mangelsbedømmelsen i handel med fast ejendom er aftalen. Som nævnt ovenstående,³⁹ dog for mangler ved løsøre i obligationsretten. Udgangspunktet for mangels bedømmelsen er aftalen. Det samme er gældende for handler med fast ejendom jf. Carsten Munk-Hansen,⁴⁰ der også tiltrædes af andre danske teoretikere.⁴¹ Denne korte behandling af nordiske retskilder viser det således kan konkluderes, at skulle der være tvivl om en mangel vil udløse misligholdelsesbeføjelser er udgangspunktet aftalen. Lignende på den anden side kan sælger loyalt opgive alle relevante og bestemmende informationer for ejendommen og dermed være ansvarsfri. Afgørende er om ydelsen er kontraktmæssig.

3.4 Faktiske mangler ved fast ejendom

Sluttet fra foregående kapitel der udledte at udgangspunktet for mangels bedømmelsen ligger i aftalen, vil disse mangler nu behandles. Fortolkningen af mangler vurderes i følge aftalen og hvad

³⁷ Rosenmeier, H.P - Mangler ved fast ejendom, s. 67

³⁸ Bergsåker, Trygve - Kjøb av fast eiendom, s. 75

³⁹ Jf. Afsnit 2.2.2

⁴⁰ Munk-Hansen, Carsten - Fast ejendom - Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 240

⁴¹ Träff, Finn - Køb og salg af fast ejendom, s. 320

denne har forudsat, eller i forhold til hvad en køber kan forvente. Der sondres imellem to former for mangler, hvor den første form er forudsætningsmangler, hvor der ikke er megen overladt til fortolkning da det er individuelt skrevet i aftalen hvad køber forudsætter, også kaldet konkrete mangler. Den anden form er mangler der ikke følger samme karakteristika og dermed giver større mulighed for at fortolke på disse mangler, i rets teorien betegnes disse generelle mangler. Munk-Hansen der selv laver opdelingen, mener ikke at denne opdeling er relevant dog fastholdes opdelingen netop for at understrege forskellen da den loyale oplysningspligt unægteligt har større indflydelse på de generelle mangler end de konkrete mangler. Således vil næste afsnit indledes med konkrete mangler efterfulgt af de generelle mangler.

3.4.1 Konkrete mangler

Forudsætningsmangler, individuelle mangler eller konkrete mangler. Der er flere forskellige betegnelser for dette men fælles for dem er at de er yderst specifikke krav stillet af køber til sælger. Til illustration kan det være en køber har forudsat at der er installeret vaskemaskine i bryggerset men det senere viser sig at der er installeret vaskemaskine på badeværelset. Der er ikke megen plads til fortolkning i sådan en sag da ejendommen ikke er som beskrevet i aftalen og dermed har køber misligholdelsesbeføjelser. Manglerne skal oftest ses i lyset af enkelte sætninger eller beskrivelser af aftalen og man tager derved ikke hensyn til resten af aftalen(eller ejendommen). Den konkrete mangel i Od 8/4-97 hvor ejendommen i følge aftalen var pålagt glaserede tagsten, der senere viste at være belagt med dele malede tagsten i tagkonstruktionen. Sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst loyalt om dette.

3.4.2 Generelle mangler

Modsat de konkrete mangler er der behov og plads til mere fortolkning ved de generelle mangler. En generel mangel kan f.eks. være noget som forventer eller regner med er en selvfølge ved ejendommen. Derfor skal man i disse situationer vurdere ud fra aftalen eller ejendommen som helhed og bedømmelsen af manglen vil udfylde aftalen for hvor den er tavs. De kommende to afsnit vil beskæftige sig med hvad en køber kan forvente af en ejendom samt hvad man kan beregne som værende en selvfølge.

Forventninger i forhold til alder

Som konstateret i et afsnit 2.5 behøver køber ikke oplyse på informationer der burde være forventelige for køber. Det anses som en naturlig følge at køber ikke kan forvente det samme for en ejendom bygget i 1893 som 1993, derfor sker der også en vurdering af mangels bedømmelsen i

forhold til bygningens alder. I U1997.592 V ytrede vestre landsret "Henset til ejendommens alder (1893), og idet ombygningen i 1971 ikke omfattede en ændring af skillevæggenes konstruktion" der således refererer til at køber burde forvente at en uændret ejendom fra 1893 medfører problematikker af mindre karakter. Som nævnt gentagne gange vurderes forholdet som en helhedsbedømmelse og i denne sag er der tale om et 102 årigt gammelt hus og forholdet som køber gør gældende er af begrænset omfang. De to vigtige variabler som vestre landsret har lagt vægt på i den nærværende sag er følgelig alderen samt den prismæssige indflydelse for hvilken manglen har. Med disse to variabler in mente kan der forsættes til U1981.454 H hvor alderen vurderes til at være godt og vel et hundrede år. Manglen i dommen er langt mere væsentlig end den tidligere, da bygningsmurene var faldefærdige og den købte ejendom, samt projektet, måtte anses som værende en umulighed. Højesteret vælger i dette tilfælde at lade handlen ophæve og på trods af at ejendommen er 100 år gammel behøver køber ikke forvente at murene vælter af sig selv. Ergo, sælger skal for at opfylde den loyale oplysningspligt, trods bygningens kendte alder, oplyse om væsentlige mangler der kunne henføres til en 100 år gammel bygning. Det er ikke kun ejendommens høje alder der kan have betydning også en ejendoms korte levetid kan have betydning for bedømmelsen, jf. straks herefter.

Selvfølger

I nær relation til forventninger i forhold til bygningens alder er hvad en køber antager for selvfølge. For hvis køber mener at det er en selvfølge at der er gulvvarme i ejendommen kan det tviste den informationsstrøm der sker imellem køber og sælger. Netop i en sag om gulvvarme hvor der var installeret gulvvarme men med nedsat eller ingen funktion. Under forhandlingerne var forholdet hverken blevet nævnt af sælger eller køber og derfor fandt højesteret i U1993.72/1 H at sælger havde levet op til den loyale oplysningspligt. Køber kunne i den anden ende ikke forvente at på trods af boligens unge alder og beskaffenhed forvente gulvvarme i huset. Havde dette været af speciel betydning for køber burde denne have undersøgt dette nærmere. Det specielle i dette henseende er at der er tale om gulvvarme som måske stadig kan kategoriseres en tilføjelse til ejendommen eller et luksusgode. Gulvvarme anses ikke for værende en selvfølge i et hus da der stadig er mange mennesker der lever dagligt uden denne og derfor må kunne betegnes som et luksusgode, en betegnelse som menes at kunne have haft effekt på denne dom. I U1980.922 V var ejendommen ligeledes 8 år gammel og køber mente at det var en selvfølge at varmvandsforsyningen var tilstrækkeligt til dagligdagsforbrug. Sælger burde loyalt have oplyst om at varmtvandsanlægget ikke kunne følge med da dette må ses som en selvfølge af en ejendom af sådan alder og type. Med disse to domme kan det udledes at der er forskel på hvad der er en selvfølge for køber og sælger og

at "luksusgoder" oftest ikke anses for som værende en selvfølge. Hvis en sådan har betydning for køber ligger det denne nærmest at undersøge og sælger har ingen oplysningspligt her.

3.5 Købers undersøgelsespligt ved køb af fast ejendom

I nærværende kapitel skal der tages stilling til først og fremmest om hvorvidt der er en undersøgelsespligt for køb af fast ejendom og dernæst vil kravene for en sådan fastlægges. Der er ved køb af løsøre i obligationsretten ikke en almindelige undersøgelsespligt for køber.⁴² Dette er på trods af undersøgelsespligten teknisk set er lovfæstet i KBL § 47, men denne variant af undersøgelsespligten udløses ved opfordring fra sælger. Undersøgelsespligten må også tolkes som værende langt mere favorabel i køb af løsøre da der ofte er tale om en ydelse eller genstand som køber har nem mulighed for at inspicere. Hvilket netop et af de problematikker der kan argumentere imod en undersøgelsespligt ved køb af fast ejendom. Køb af fast ejendom er en kompliceret og der er mange faldgruber hvor en køber kunne indlede en undersøgelse, men ikke finde nogen mangler før aftalens indgåelse.⁴³

I teorien er der splittelse om der gælder en almindelig undersøgelsespligt ved køb af fast ejendom og det hele kommer an på hvordan man tolker det sidste århundredes retspraksis. Udvalget i betænkning nr. 1276 skriver som udgangspunkt gælder KBL § 47 også på fast ejendom men at de ikke mener ikke at køber af egen drift skal iværksætte en undersøgelse.⁴⁴

Spørgsmålet om mangler ved fast ejendom betegnes ofte som *skjulte mangler* hvilket kan betyde at hvis forholdet kunne opdages inden aftaleindgåelsen, så har køber ingen mangels beføjelser.

Selvom det hedder sig at det skal baseres på en konkret vurdering, så nævner Munk-Hansen på trods af dette at man skal finde en sædvane for vurderingen og ud fra dette kan man finde sager der åbenbart afviger fra det normale.⁴⁵ Så Munk-Hansen mener at når det er normen at undersøge en ejendom inden købet så er det en åbenbar afvigelse *ikke* at undersøge huset og på grund af sædvanen gælder der en almindelig undersøgelsespligt.

⁴² Jf. Afsnit 2.8

⁴³ Kommissionsbetænkning 1994, nr. 1276, s. 173

⁴⁴ Kommissionsbetænkning 1994, nr. 1276, s. 172

⁴⁵ Munk-Hansen, Carsten - Fast ejendom - Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 156

Har køber specifikke behov eller forventninger til ejendommen er det for egen regning ikke at undersøge dette. Køber må selv sikre sig at sine behov og forudsætninger opfyldes, dette kan gøres ved at leve op til den loyale undersøgelsespligt. I restpraksis er der eksempler på at domstolene ved køb af fast ejendom pålægger køber en strengere bedømmelse når særlige krav ikke er blevet besigtiget før aftalens indgåelse.⁴⁶ Som det er nævnt i kapitel 2.5 udløser sælgers oplysninger en undersøgelsespligt for køber og oplysninger fra køber udløser oplysningspligt for sælger. Har sælger oplyst om defekt, og defekten er bestemmende for køber har denne også pligt til at undersøge dette nærmere. Hvis det ikke sker forinden underskrivelse af købsaftalen er køber afskrevet sine misligholdelses beføjelser angående dette forhold.

Fra retspraksis er dommen U1983.889 H et argument af samme holdning da højesteret kommer frem til at en køber af en ejendom har undladt at lade den købte ejendom undersøge på opfordring fra sælger. Med udgangspunkt undersøgelsespligten fra købelovens § 47 er der ikke tale om en undersøgelsespligt af egen drift og i nærværende dom var der også sket en opfordring, men ikke en opfordring som var generel af karakter. Taget fra domsreferatet hvor køber afviser opfordringen, da "på baggrund af sit kendskab til forholdene på Orø og sagsøgerens oplysninger om beliggenhed, tilstand og status ikke fandt det nødvendigt". I første led tillægges købers egen kyndighed stor vægt mens i andet led henvises der til sælgers oplysningspligt om tilstand og status. Så der har ikke for køber været nogle specielle oplysninger der har ledt til en undersøgelse, hvilket er utroligt for et helårs hus med weekendattest fra 1867. Da huset bliver beset 3 uger efter aftalens indgåelse opdager køber de mangler som sidenhen gav anledning til en retssag. Med en analogi slutning fra købelovens § 47 om at undersøgelsen skal være foretaget før aftalen indgås, må køber i denne situation have fraskrevet sig retten til at gøre misligholdelser gældende.⁴⁷ Samme sædvane blev fulgt i U1994.79 H hvor køber ikke havde besigtiget ejendommen og følgelig blev fraskrevet rettighederne til at gøre *størstedelen* af mangels beføjelserne gældende. Med fremhævelsen *størstedelen* skal nævnes at der er nogle fejl og mangler som køber burde indse mens der er andre som det ikke forventes at køber opdager vil en almindelig undersøgelse. Værd at bemærke er at begge domme er fra før forbrugerbeskyttelsesloven og begge er højesteretsdomme.

⁴⁶ U1953.731 Ø & U1968.799 V

⁴⁷ Jf. Afsnit 2.5, del 2

Ovenstående er begge sager der har tillagt undersøgelsespligten relativ megen vægt og i begge sager endte det med at de havde fraskrevet alle eller nogle mangels godtgørelser. Et af de eneste eksempler på at domstolene har valgt at den loyale oplysningspligt og den loyale undersøgelsespligt skulle veje lige meget er i dommen U1978.731 V. Landsretten konkluderede at sælger med sin viden om udbedringen af mørtlen skulle have informeret sælger om dette, ligeledes burde køber ved besigtigelsen af huset, have undersøgt mørtlens tilstand yderligere. Landsretten kommer frem til at sælger og købers ansvar i dette tilfælde har vægtet lige meget og at sælger *kun* skulle betale halvdelen af udbedringen. Retspraksis er dog sparsomt i disse domme med halv-halv ansvar, så det kan diskuteres hvor meget der skal tillægges denne dom.

På baggrund af ovenstående gennemgang med holdninger og meninger fra teoretikere og sager fra retspraksis kan det sammenfattende udledes, at køber har en undersøgelsespligt der er lidt strengere end undersøgelsespligten fra obligationsretten for selve undersøgelsen, mens den er lempeligere for kravene til undersøgelsen. Hvis køber ønsker at kunne gøre mangels beføjelser gældende senere må det være forsvarligt og forlange at denne har set ejendommen inden. Kravene til undersøgelsen er lempeligere da køber ofte vil savne de faglige forudsætninger.

3.6 Formålet med ejendommen

Køberens formål med ejendommen er meget forskellige fra sag til sag og derfor ligger det også køber nærmest, selv at sikre sig dette, som det er nævnt i foregående kapitel. Dette betyder f.eks. hvis køber har planer om at anvende ejendommen specifikt eller har specielle behov i forhold til belysning eller lignende så står det køber nærmest at undersøge dette. Hvilket giver relativ god mening ud fra det økonomiske effektivitets perspektiv konkluderet i afsnit 2.6. Med den svære balancegang mellem undersøgelsespligten og oplysningspligten, kan man stille spørgsmålet om sælger skal reagere på formålserklæringer fra en køber. I U1991.170 H mente domstolene at sælger(eller i denne specifikke sag, ejendomsformidler) skulle have informeret køber om at den ene matrikel ikke kunne anvendes til byggegrund, som køber havde forudsat sig i købsaftalen. Hvor man må sige at da det har været formålet for sælger at den ene grund skulle anvendes som byggegrund, i dette tilfælde var det endda en forudsætning for køber. Med en forudsætning er det således at køber betinger sig at grunden kan anvendes til dette. Denne dom indikerer at når sælger bliver opmærksom på hvilket formål køber har med ejendommen så skal denne give særlige oplysninger i forhold til dette. Sælger lever ikke op til den loyale oplysningspligt hvis denne tilbageholder informationer der har denne bestemmende betydning for køber.

Hvorimod domstolene i U1953.731 Ø gik en anden vej og vægtede købers undersøgelsespligt tungere. Landsretten mente at i forbindelse med oplysningen om at køber ønskede at udleje kvistværelserne og sælger ikke havde afgivet en garanti for at det var i overensstemmelse med kommunen at køber burde have undersøgt det nærmere. Så købers formål med ejendommen kunne der ikke gives garanti for og dermed falder ansvaret tilbage på køber som var afskåret misligholdelses beføjelser.

På baggrund af den de 2 ovenstående domme samt den sparsomme teoretiske litteratur er det svært at deducere hvad resultatet af en fremtidig sag ville falde ud til. Men hvad der med nogenlunde sikkerhed kan siges er at købers undersøgelsespligt formentlig kun er relevant, hvis køber har særlige ønsker til ejendommen. Som nævnt ovenfor sættes der ikke særlig strenge krav til købers undersøgelsespligt da denne ofte har sparsom faglig viden, og derfor må der ligge strengere krav for de formål og ønsker køber har til ejendommen.

3.7 Pris og kvalitet

Med beskrivelsen om at alle mangler er skjulte mangler jf. Munk-Hansen⁴⁸ da mangler der ikke er skjulte er kendte for køber og dermed er denne fraskrevet muligheden for misligholdelses beføjelser. Hvis sælger loyalt oplyser om forhold der gør at køber får en reducere af købesummen er det ikke længere muligt for køber at gøre denne mangel gældende, medmindre der er tale om en langt større omkostning forbundet med udbedringen. Hermed også det relevante udtryk om afslag i pris der henviser til at hvis en skjult mangel gøres gældende efter aftalens indgåelse kan køber få afslag i pris, der enten korrigerer den pris ejendommen kostede ved aftalens indgåelse uden manglen til prisen for ejendommen med godtgjorte mangel.

Samtidig hvis prisen for en gammel ejendom er exceptionel lav i forhold til lignende ejendomme vil domstolene i mindre grad anse den for værende mangelfuld.

⁴⁸ Munk-Hansen, Carsten - Fast ejendom - Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 281

3.8 Sælgers opfordring til køber om at undersøge

Sælger kan have flere forskellige årsager til at give en opfordring, sælger er måske selv i tvivl om hvilken stand ejendommen er i, sælger kan være i ond tro og ønske at fraskrive sig fremtidige tvister om dette, eller sælger kan have haft arvet ejendommen fra en fjern tante eller anden måde kommet i besiddelse af ejendommen uden at have haft et tilhørsforhold til denne. I behandlingen under obligationsretten skelnedes der allerede mellem generelle og konkrete opfordringer og denne opdeling holdes der fast i for handler af fast ejendom. Nedenfor vil der først være eksempler på konkrete opfordringer fra retspraksis og dernæst generelle opfordring forbundet med som beset-vilkår.

3.8.1 Sælgers konkrete opfordring

Som nævnt i kapitel 2.5 kan sælger ikke give en generel opfordring til køber om at undersøge realydelsen og køber skal ikke af egen drift påbegynde en undersøgelse af realydelsen i obligationsretten. Ved overdragelse af fast ejendom konkluderedes det tidligere i afsnit 3.4 at der næppe skal meget til før at købers undersøgelsespligt udløses og ligeledes her som i obligationsretten har en generel opfordring til at undersøge ejendommen ingen retsvirkning. Med reference til U1986.747/2 H hvor sælger havde forslået køber at tage båden på land for en gennemgang. Denne opfordring er ikke så generel som man skulle tro da det er en henvisning til en undersøgelse af bådens skrog og dermed fortolkes dette ikke som værende en generel opfordring - i hvert fald ifølge højesteret.

Hvis sælger har mistanke om defekter og herefter opfylder sin loyale oplysningspligt ved at ytre sine bekymringer eller uvidenhed om dette så ryger bolden over på købers banehalvdel og denne skal undersøge nærmere. Et eksempel på dette er i den lange dom U2001.2200 H hvor køber trods opfordring fra sælger der var enig med en fælles rådgiver, vælger kun at undersøge grunden i begrænset omfang relativt til opfordringen. Da det så senere viser sig at hele grunden er forurennet havde køber ikke mulighed for gøre denne mangel gældende. Sælger tog i denne sag sagkyndig bistand under forhandlinger, der gav en konkret opfordring til køber for på hvilket sted og hvilken form for undersøgelse denne burde tage. Denne dom viser således at retspraksis for handel med fast ejendom kan pege i retningen af at hvis sælger figurativt peger på noget og opfordrer til at undersøge så har denne levet op til den loyale oplysningspligt. Hertil falder spørgsmålet om hvor præcist skal en sælger pege i følge domstolene. U1996.1666 H sælger gjorde køber bekendt med at der grunden var opfyldt med ekstra materiale der kunne blive en hindring i forhold til pilotering af fundamentet og køber fik på grund af dette afslag i pris på 1.1 mio. I byggeprocessen viser det sig at

på den del af grunden hvor der var oplyst om ekstra fyld jord, er den ekstra jord fyldt med større mængder af affald og dermed er grunden teknisk set forurenet. Så I denne sag har sælger således peget på at grunden er fyldt med ekstra jord, men har ikke været informeret og dermed ikke oplyst om mulig forurening. Forskellen på denne sag og den tidligere er at sælger peger ikke præcist nok forhold til hvad forholdet er da de har peget på en del af ejendommen men ikke at den kunne være muligt forurenet, og dermed går sælger ikke ansvarsfri. I U2001.2200 H opfordrede sælger både at undersøge en speciel del af ejendommen samt hvilken form for forurening der kunne være, mens i U1996.1666 H opfordrer sælger til undersøgelse i forbindelse med opfyldningen af materiale uden opfordrer til en undersøgelse med henblik på forurening. På baggrund af disse to domme kan det konstateres at sælger give en konkret opfordring på hvor og hvad der skal undersøges relativt til dennes informationer for loyalt at opfylde oplysningspligten. Dog har denne opfordring ikke været af generel karakter som der nu vil emnet.

3.8.2 Sælgers generelle opfordring

Ovenfor er den konkrete opfordring beskrevet kommende fra U2001.2200 H der var særdeles specifik i dens opfordring over i U1996.1666 H der var mindre specifik. En generel opfordring karakteriseres som en opfordring der retter sig imod hele ejendommen og sælger er ikke specifik i forhold til hvad der skal undersøges. Med henvisning til et tidligere afsnit konkluderedes der at der næppe skal meget til før køber har en undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom, *uden opfordring*. Imidlertid findes der ingen trykte afgørelser fra retspraksis der frikender en sælger for at have givet køberen en generel opfordring til at bese ejendommen. På trods af dette er der dog hændelser hvor sælgers forhold kan give gode grunde til at ytre en sådan generel opfordring, som for eksempel hvis sælger har arvet ejendommen eller haft ringe tilhørsforhold til denne af anden grund. Der er dog ikke en bestemt afgrænset kreds af personer med særstatus som for eksempel dødsboer eller konkursboer hvor sælger ikke har et reelt forhold til ejendommen. I disse tilfælde kan domstolene have en vis tilbageholdenhed og lade disse fortsat fraskrive sig ansvaret.

3.8.3 Sælgers oplysningspligt, særligt ved "Som beset - vilkår"

Da det ikke er muligt for sælger blot at opfordre køber til at undersøge ejendommen og dermed sælge "som den er og forefindes". Trods dette er det sædvanligt for sælgere at anvende som beset-

vilkår og med U1952.44 H statuerer højesteret at de ikke tillægger standardiserede vilkår nogen betydning. I øvrigt er der bred enighed i teorien om at disse som-beset klausuler ikke har retsvirkning.⁴⁹ På baggrund af dette må det konstateres at som beset-vilkår ikke er besværligheden værd selv om det lader til at de bliver flittigt benyttet. Hvorimod hvis et forbehold er mere konkret af art hvor en sælger ikke kan stå inde for en konkret egenskab eller ydelse, så har sælger opfyldt den loyale oplysningspligt og køber bør, hvis det har betydning for denne, undersøge genstanden da køber ellers er fraskrevet rettigheden for at gøre forholdet gældende.

På baggrund af denne gennemgang kan vi konstatere at generelle opfordringer er uden retsvirkning da sælger ikke opfylder den loyale oplysningspligt. Mens i ved konkrete opfordringer er dét netop et perfekt eksempel på essensen af sælgers *loyale* oplysningspligt.

3.9 "Burde kende til"

En sælger der er velvidende om risikoer eller forhold ved ejendommen der har en negativ prismæssig konsekvens, er der ingen gode grunde til at denne skal slippe for ansvar. Derfor vurderer domstolene ofte om sælger må have kendt til forholdet eller burde have kendt til forholdet. Det strider imod den loyale oplysningspligt at tilbageholde informationer der kan have en enten en prismæssig effekt eller informationer der kunne udløse købers undersøgelsespligt og denne kunne være afskåret fra rimelig bedømmelse. Normalt er kendskab eller mistanke om forhold risikere at påfører ejendommen skade pålægger sælger en loyal oplysningspligt og ligeledes ond tro. Mange fejl og mangler ved en ejendom vil en sælger der har benyttet denne, kende eller have mistanke om. I forhold til dette er det værd at nævne det tidligere afsnit der konstaterede uagtsomhedsbedømmelsen er anderledes for handel med fast ejendom under forbrugerbeskyttelsesloven og uden for forbrugerbeskyttelsesloven.⁵⁰ En sælger har pligt til at skaffe visse oplysninger om ejendommen og der er (næsten) ingen undskyldninger for ikke at have visse oplysninger om en ejendom. Som nævnt i kapitlet ovenfor kan en sælger have ringe tilhørsforhold til ejendommen som f.eks. i U1982.711 Ø hvor sælger kun havde ejet lejligheden i 1 måned. Østre landsret pålægger således sælger i denne sag at indhente konkrete informationer med ordene "som pligtigt medlem af ejerlejlighedsforeningen burde havde skaffet sig viden om det" der

⁴⁹ Munk-Hansen, Carsten - Fast ejendom - Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 179

⁵⁰ Jf. Afsnit 3.2

betyder at sælger ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Bedømmelsen var i dette tilfælde objektiveret og landsretten forventede det samme af en der havde ejet lejligheden, ikke boet, i én måned som en der havde boet flere år. Køber bliver således ikke ringere stillet hvis ejer ikke har kendskab til ejendommen.

Et andet eksempel på burde viden er U1951.382 Ø hvor sælger direkte erklærer for domstolen "påstår sig frifundet under henvisning til, at der ikke for sagsøgte vedkommende foreligger noget ansvarsbegrundende forhold, idet sagsøgte ikke har kendt til angrebet af murbier, og dette ukendskab ej heller kan tilregnes ham som uagtsomt, hvorhos sagsøgte heller ikke i skødet har garanteret, at ejendommen ikke skulle lide af angreb som det foreliggende". Så først siger sælger at der ikke var kendskab til murbier og derefter at denne ikke har garanteret at ejendommen er fri for murbier. Sælger oplyser at der var ved hans overtagelse af ejendommen tale om at der skulle være murbier, men det havde han ikke oplevet. På den anden side havde en ældre dame der havde boet på ejendommen igennem årene vidnet om at sælgers hustru var informeret om bier, samt at sælger havde sprøjtet kemikalier på murene ydermere havde denne i forbindelse med ophængning af beplantning bemærket at mørtlen var smuldrende. På baggrund af disse informationer statuere landsretten af sælger *burde* være klar over angrebet af murbier, om ikke andet at der var anledning til at undersøge nærmere. Domstolene mener altså ved en sædvanlig brug af ejendommen *burde* sælger have været bekendt med murene og mørtlens situation. Burde viden må således sidestilles med det viden en normal beboer af ejendommen aktivt ville lægge mærke til og som ville være uden for det normale. Modsat kan der også findes fejl og mangler som gør det svært for sælger under sin ejer tid at være opmærksomme på. Det kan f.eks. være et angreb af Husbukke- og Svampe som er under udvikling mens sælger beboer huset jf. U1945.463 H. Her konkluderede højesteret at angrebet havde fundet sted under sælgers ejer tid var der ikke noget grundlag til forventning om at denne *burde* have opdaget det eller fattet mistanke. Bedømmelsen bliver endnu en gang foretaget ud fra et objektiveret synspunkt og man handler ud fra en sædvanlig sælgers gøren og laden.

Det er ikke et krav at sælger har haft kendskab til hændelsen der har udviklet forholdet som det statueredes i U1968.689 Ø hvor domstolene også slutter cirklen i forhold til afvejningen mod undersøgelsespligten. Sælger var ikke bekendt med omfanget af de konstruktionsmæssige fejl, men burde vide og burde have oplyst om fejl af denne karakter til køber, da køber ikke er sagkyndig. De ovennævnte domme i dette kapitel er alle fra før forbrugerbeskyttelsens tid og dermed gælder der den lempeligere ansvarsbedømmelse for disse og sælgerene kan have haft god tro men forseelsen har stadig været en misligholdelse.

Med U2009.1636 V tillagde landsretten ingen vægt for en ansvarsfraskrivelse, hvor begge parter er informeret om at vandkvaliteten er ringe jævnført en vandprøvningsrapport.

Vandprøvningsrapporten er relativ specifik og under normale omstændigheder ville denne også pålægge køber en undersøgelsespligt jf. tidligere afsnit om stiltiende opfordring. Alligevel statuere vestre landsret at vandkvaliteten være væsentlig værre end hvad en køber måtte forvente, på trods vandprøvningsrapporten. Sælger *burde* have vidst at denne information var af bestemmende karakter for køber, og dermed skulle have fortalt dette for at leve op til den loyale oplysningspligt.

Med gennemgang af ovenstående retspraksis kan det udledes at domstolene tillægger *burde* viden en objektiv bedømmelse og måler forholdet relativt til hvad kunne forventes af en anden person. Hertil skal sælger også indhente informationer der kunne være forventet vidst af en almindelig beboer.

3.10 Fraskrivelse af ansvar

Udgangspunktet er at der er aftalefrihed for parterne og de bestemmer indholdet af aftalen, dette er et obligationsretligt princip der ligeledes finder anvendelse på handel med fast ejendom. Dog er der visse begrænsninger i brugen af disse med DL 5-12-2 og aftalelovens § 36, som domstolene frit kan anvende til regulering af aftalerne. Som udledt af kapitlet om "som beset-vilkår" gav dette indtrykket af at domstolene ikke tillægger generelle opfordringer eller standardvilkår særlig megen vægt. I U1981.879 V har sælger lavet en ansvarsfraskrivellesklausul der er specificeret i en sådan grad at landsretten accepterer denne på baggrund af ejendommens alder og beskaffenhed, sælgers loyale oplysninger og dennes ønske om at sikre sig mod senere ansvar for ubekendte skjulte mangler. Sælger har været konkret nok i sin ansvarsfraskrivelse til at køber herefter får en undersøgelsespligt og det dermed bliver købers ansvar.

Med fortsæt eller grov uagtsomhed virker ansvarsreguleringer ikke, som det fandtes i U1974.475 H hvor sælger var bekendt med at lokalerne ikke var egnet til kontorarbejde. Modsat her er købers undersøgelsespligt ikke inkluderet i dette da der netop er tale om grov uagtsomhed fra sælgers side, med henvisning til tidligere kapitel om købers undersøgelsespligt for dennes behov og krav til ejendommen. Havde sælger ikke handlet med grov uagtsomhed i denne sag er det forventeligt at højesteret havde pålagt køber en undersøgelsespligt for sine behov og forventninger. Trods sælgers viden og forglemmelse om at oplyse den problematiske loftshøjde, fraskrev denne sig ansvar for "*alle fejl og mangler, skjulte som ikke skjulte*" og opfordrede køber til at generelt at undersøge bygningen og dens anvendelighed til formålet. Højesteret anerkendte ikke ansvarsfraskrivelsen på grund af flere årsager, først og fremmeste den grove uagtsomhed, det var en bred ansvarsfraskrivelse og generel opfordring til at undersøge ejendommen.

Til sammenligning U1976.475 H for hvilken sælger havde lavet en lignende ansvarsfraskrivelse og relativt specifikt gjorde opmærksom på at der var ingen garantier for at huset var frit for svamp eller husbukke. Sælger påberåbte sig sin gode tro, men højesteret ytrede at sælger på baggrund af dennes fund og reparationer på ejendommen *burde* have opdaget at ejendommen var angrebet af andet end råd stammende af alderdom. Sælgers *burde* viden tillægges stor betydning af domstolene og kan flytte en sælgers uagtsomhedsbedømmelse.

U1973.413 H opsummerer retstillingen meget godt da sælger overdragen ejendommen til K1 og bliver bevidst om blød bund på grunden og handlen går tilbage. Senere sælges grunden til K2 med ansvarsreguleringen "Sælger indestår ikke for, at ejendommen kan bebygges uden ekstrafrundering eller pilotering", der efterfølgende sælger den videre til K3 med samme ansvarsregulering. Da K3 får lavet en jordbundsundersøgelse og det viser sig at der er blød bund på grunden kan der ikke kræves erstatning af K2 da denne var i god tro, men K3 kan kræve erstatning af sælger som har været i ond tro. Sælger har bevidst fortiet informationerne om den bløde bund og trods dette bevidst forsøgt at fraskrive sig ansvaret i skødet.

På baggrund af dette kan det udledes at ansvarsregulering ikke anerkendes ved grov uagtsomhed. Retspraksis argumenterer for en almindelig hensynsafvejning hvor når sælgeren har udtømt alle loyale oplysninger kan denne anvende ansvarsreguleringsvilkår.

3.11 Opsummering af ejendomssælgerens loyale oplysningspligt.

Den konkrete bedømmelse af sælgers loyale oplysningspligt af fast ejendom afhænger af om denne vælger at sælge ejendommen i overensstemmelse med forbrugerbeskyttelsesloven. Gør sælger dette vil denne ikke være ansvarlig for fejl og mangler som efterfølgende kommer frem når denne har handlet simpel uagtsomt. Derimod vil sælger stadig kunne ifalde ansvar hvis denne har ageret groft uagtsomt før handlen. Bedømmelsen af grov uagtsomhed kunne ske på baggrund af direkte urigtige eller vildledende oplysninger, mens størstedelen skete på baggrund af fortielse. Ofte var fortielsen under sælgers påberåbelse af at denne ikke kendte til det, som f.eks. i sagen om murbier. Men her tillagde domstolene sagen en objektiv bedømmelse og dømte ud fra hvad en almindelig beboer i ejendommen *burde* opdage. Præcis som i afsnittet om oplysningspligten under obligationsretten skal bedømmelsen af mangler tages i forhold til hvad der er aftalt mellem parter, aftalen er udgangspunktet. Manglerne kan enten være konkrete i forhold til aftalen eller generelle, hvor der tillades en løsere fortolkning for bedømmelsen, hvor man inkluderer forhold som ejendommens alder, forventninger og selvfølger. Ejendommens alder har en relevans og køber *burde* oftere end

ikke forudse mangler eller nedsætte forventningerne til en 100 år gammel ejendom. For handel med fast ejendom konkluderes det at køber har en generel undersøgelsespligt, hvilket går lidt udover undersøgelsespligten fra obligationsretten. Dette skyldes at køber af en ejendom næppe kan købe en sådan uden overhovedet at have beset den, i hvert fald ikke uden at have fraskrevet sig selv alle misligholdelsesbeføjelser. På den anden side bliver køber af fast ejendom bedømt ud fra en lempeligere norm, i relation til hvad der forlanges af købers undersøgelse. Det forventes ikke at køber har en særlig sagkyndig viden inden for de fejl og mangler der kan være ved en fast ejendom, følgelig bliver det bedømt lempeligere.

Sælgers generelle opfordring til at undersøge ejendommen udløser ikke automatisk købers undersøgelsespligt. Som det konstateredes i afsnittet ovenfor gælder det kun at konkrete opfordringer kan udløse undersøgelsespligten og køber skal være særdeles konkret i sin opfordring før køber har pligt til at undersøge. Den generelle opfordring kan heller ikke kobles med som beset klausuler der prøver at pålægge køber al ansvar for et eftersyn af ejendommen. Dette er en ansvarsfraskrivelse og hvis disse ligeledes er af generel karakter, har de ingen retsvirkning. Opfordringer og ansvarsfraskrivelser fungerer således at hvis sælger oplyser loyalt om alle forhold kan denne fraskrive sig det meste i takt med at byrde flyttes til køber, der kan risikere at skulle undersøge nærmere.

4. Loyal oplysningspligt under særlige omstændigheder

Sælgers loyale oplysningspligt under særlige omstændigheder analyseres på baggrund af de to ovenstående kapitler. Oplysningspligten under obligationsretten var med til at bygge forståelse og rets materiale for oplysningspligter for ejendomssælgeren. De nævnte særlige omstændigheder omfatter mangler der ikke angår ejendommens fysiske bygninger og vil derfor være af karakter som for eksempel forurening, strålingsfare og lugtgener. Der startes med sælgerens loyale oplysningspligt for handel med fast ejendom hvor grunden er forurennet.

4.1 Forurening

Har ejendomssælgeren ikke loyalt har oplyst om forurening på ejendommen så får køber følgelig forholdsmæssigt afslag i pris eller erstatning for hvad det vil koste at få lavet en oprensning af grunden. Forurening er ikke omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, da det ikke angår ejendommens bygninger. Ekstraordinært tillægges forurening også en særlig psykologisk effekt for købere og

sælgere .Kapitlet analyserer om sælger loyalt skal oplyse om en korrekt oprenset grund, ved anvendelse af gennemgangen i tidligere kapitler og retspraksis.

Som gennemgået i afsnit 3.3 bedømmes manglerne med udgangspunkt i aftalen og hvis sælger oplyser loyalt om alle forhold som denne kender eller burde kende til kan køber ikke gøre mangels beføjelser gældende. Som det var tilfældet i U2001.2200 H havde ejendomssælgeren loyalt oplyst om at der var forurening på grunden og antog en rådgiver der kunne informere nærmere. Denne rådgiver blev antaget af begge parter, rådgiverens konkrete opfordring om at undersøge hele grunden for kulbrinter blev afvist af køber. Med tidligere nævnt viden om konkrete kontra generelle opfordringer, må denne opfordring konstateres som værende en konkret opfordring. Dermed skifter risikoen fra sælger til købers side og denne skal foretage en undersøgelse som højesteret også kommer frem til i Dommen. Når en sagkyndig rådgiver har givet en konkret opfordring så skal køber undersøge forholdet.

Under forhandlingerne gives der et afslag i pris fra den oprindelige handelsværdi (uden forurening) på 175 mio. til 100 mio. Af de i alt 75 mio. er 21 mio. i forbundet med ny pilotering, 30 mio. til miljø oprensning og 24 mio. i psykologisk faktor. Der bliver således givet 24 mio. kroners afslag i pris for en faktor der ikke kan beskrives som en faktisk mangel. Tanken om forurening i jorden har således en prismæssigeffekt der svarer til $\frac{1}{7}$ af handelsværdi, $\frac{1}{3}$ af hele prisnedslaget og er $\frac{4}{5}$ af prisen for den samlede miljøoprensning. Med henvisning til problemformuleringen er dette netop essensen af spørgsmålet, om en sælger er forpligtet til at oplyse om en korrekt oprenset. Jf. kapitel 3 om sælgers oplysningspligt var essensen af denne at forholdet eller manglen skulle have en økonomisk betydning over bagatelgrænsen. En ejendom for hvilken forholdet angår $\frac{1}{7}$ af handelsværdien må alt andet lige konstateres som værende over grænsen (med flere længder, da bagatelgrænsen fandtes værende 5000,- kroner).

Men kan forholdet beskrives som værende en mangel? I U2000.234 V overtager køber en ejendom i Vinding by, der ifølge aftalen ikke er forurennet. Senere viser det sig at dele af købers ejendom er forurennet og køber bliver godtgjort et beløb svarende til egenbetalingen for miljøoprensningen. Køber er nu tilbage til udgangspunktet i aftalen med en ikke-forurennet ejendom og som sælger støtter sin påstand på, der er ikke længere nogle dokumenterede mangler der kan begrunde en erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Syns- og skønsmanden erklærer at en fuldt oprenset ejendom altid vil have en negativ indflydelse på handelsværdien (275.000,- helt præcist), da oplysningen om tidligere forurening er magasineret i kommunens tekniske register til fremtidig oplysning, som enhver har adgang til. Der drages sammenligninger til den negative priseffekt for højspændingsledninger (som analyseres i næste afsnit) med begrundelsen at der altid har været en negativ priseffekt af højspændingsledninger over

ejendomme. Generelt er syns- og skønsmandens vurdering af ejendomme med forurening, at trods dyre oprensninger og betinget garanti fra kommunen om at forureningen er væk, kan ejendomme være usælgelige med oplysning om *tidligere* forurening.

Landsretten fremfører at sælger var i ond tro og har ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt. Dette er i overensstemmelse med hvad tidligere er gennemgået og køber blev godtgjort for oprensningen af grunden. I forhold til købers påstand om 275.000,- og syn- og skønsmandens vurdering af nedgang i handelsværdi på samme beløb, tildeler landsretten sælger en skønsmæssig erstatning på 100.000,- med argumentet at psykologiske faktorer afhænger af den enkelte køber og tidspunktet for salget af ejendommen.

Derfor tolkes det som at landsretten udtrykker at der i forhold til psykologiske faktorer tillægges en subjektiv bedømmelse, hvor tanken om forurening har divergerende relevans for købere. I tidligere afsnit fandtes en lignende bedømmelse, hvor købers behov og krav til ejendommen blev tillagt individuel bedømmelse for sager. Med en individuel bedømmelse er der den teoretisk chance for at der er købere for hvem informationer om tidligere forureningen har ingen relevans (0,- kroner, eller < 5000) og købere for hvem det har megen relevans (200.000,- kroner, subsidiært ingen interesse i ejendommen). Retspraksis viser således at sælger er forpligtet til at oplyse om informationer der (teoretisk set) kan have ingen relevans for køber selv i salgsøjeblikket. Men der er flere problemer forbundet med dette, fordi selvom det ikke har nogen relevans for køber i salgsøjeblikket kan dette have en relevans i et fremtidigt perspektiv, hvor køber skal sælge ejendommen videre til en ejer for hvem det kan have relevans. Kan den originale køber i dette tilfælde henvende sig til sælger med et retskrav om den tabte værdi ved salg til tredje mand.

Landsretten nævner nemlig også at tidspunktet for salget af ejendommen har en effekt på den psykologiske faktor. Dette fortolkes som værende at den prismæssige effekt ikke er ens for en oplysningen om at en ejendom blev oprenset for 2 år siden og at en ejendom blev oprenset for 20 år siden. Det er selvfølgelig svært at vide hvornår denne oplysning ikke længere har oplysningsmæssig værdi for køber. Man kan med rette spørge om det er efter 10, 20, 30 eller 60 år at sælger ikke længere behøver at oplyse om en grunden tidligere har været forurennet. Der er gået godt og vel 20 år siden sagen i Vinding, man kan med rette gå tilbage og se om handelsværdien er steget i og med grunden har været oprenset i samme antal år.

Syn- og skønsmanden refererede til den negative priseffekt af opførsel af højspændingsledninger i nærheden af bebyggelse. Derfor behandler næste afsnit emnet om strålingsfare straks herefter.

4.2 Strålingsfare

Ved opførsel af højspændingsledninger sker der oftest en ekspropriation eller en rådighedsindskrænkelse som ejeren af ejendommen bliver kompenseret for. I U1995.131 V var der tale om en rådighedsindskrænkelse og ejeren ville blive kompenseret rundt regnet 15.000,- kroner for ulempen. Ejendommejeren mener dog at værdien af ejendommen er faldet betydeligt mere relativt til denne compensation, hvor der fremhæves to primære ulemper. Den første og mest åbenlyse ulempe er den 41 meter høje elmast der er placeret cirka 70 meter fra boligen. Dette har selvfølgelig en effekt på herlighedsværdien for et mindre landsted at udsigten er skæmmet af elmast og ledninger. Den anden ulempe er mindre et håndgribeligt emne om strålingsfare og statisk elektricitet. Specielt i denne sag havde der været særlig mediedækning for emnet om strålingsfare og frygt for sygdom og varige skader reducerede prisen på ejendomme. Frygten var i det hele taget alene nok til at reducere efterspørgslen på ejendommen jf. konsulenten i dommen. Specielt henviser de sagkyndige i dommen til at købere af mindre landbrug i langt de fleste tilfælde er natur- og miljøbevidste og dermed er elmastene en torn i øjet på dette(ikke nødvendigvis billedligt talt).

I spørgsmålet om hvorvidt medie debatten om helbredsrisici for beboelse tæt ved højspændingsledninger har forbindelse til den nævnte værdiforringelse af ejendommen, hvor til deres svar er at den er ansvarlig for 77-87 % af værdiforringelsen. Ydermere tilføjer begge syn- og skøns mænd at køberpotentialet er indskrænket og omsætningstiden ville forlænges med 6-9 måneder. Sagsøgte henviser til en undersøgelse foretaget af sundhedsstyrelsen der ikke har skabt formodning om at der er en helbredsrisiko ved at bo strålingsfare, den har dog heller ikke kunne afkræfte dette og det er usikkerheden der skræmmer de fleste. Landsretten tilkendte ejer en højere erstatning.

Lignende blev statueret i U1996.540 H hvor 2 huse beliggende i hhv. by og landzone i idyllisk miljø blev eksproprieret og den ekstra erstatning som de i sidste ende blev tilkendt henholder sig kun marginalt til servitutpålægget. Majoriteten angår sundheds risiciene og usikkerheden om denne. Spørgsmålet er om hvorvidt en sælger kan påkræves at skulle oplyse om planerne for en højspændingsmast i nære omgivelser af ejendommen. Med henvisning til at der er tale om en *loyalitetsspligt*, så må det bekræftende kunne svares at der bør oplyse om sådanne planer hvis sælger er bekendt med planerne. Hvis ikke sælger er bekendt med planerne, har denne således en pligt til at undersøge informationerne om dette som i U1982.711 Ø hvor sælger burde have fundet oplysninger udgifterne til en altan, hvor det også statueredes at sælger bliver bedømt objektivt. Så domstolene ville lægge vægt på om den normale ejendommejer ville have informationer om lokalplaner for udvidelse af ledningsnettet, hvilket kan betvivles. Sælger er er forpligtet til at oplyse om forhold

som denne ved er vigtige for køber, men betyder dette at sælger er forpligtet til at informere en deltidslandmand men ikke end fuldtidslandmand. Jf. U1995.131 V må det fortolkes at sælger ville have pligt til at oplyse en deltidslandmand/økologisk landmand, da oplysningen kunne være af mere bestemmende karakter for en sådan, end en fuldtidslandmand. Også I U1997.105 H henvises der til diskussionen om hvorvidt en køber hovedsageligt ville købe til bolig eller til erhverv, fortolkningen er at strålingsfaren er langt mere relevant ejendomme til beboelse end det er til erhverv.

4.3 Dårligt vand

Vand har flere forskellige anvendelses områder og det antages næsten at være en menneskeret at have rindende vand i dag. Som nævnt i kapitlet om generelle opfordringer stødte vi på dommen U1980.922 V hvor det blev konstateret at det var en selvfølge at der var en varmtvandsforsyning i et 8 år gammelt hus. Af dette kan det udledes at ejendom uden vand, vandets kvalitet og lignende kategoriseres som en mangel. Som gennemgået ovenfor er U2009.1636 V et eksempel på at retspraksis pålægger sælger en særdeles streng bedømmelse i forhold til vandets kvalitet. Det specielle for denne sag var at salget var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, men vandkvaliteten var ikke omfattet af huseftersynsordningen, derfor blev den bedømt på sælgers loyale oplysningspligt. I dommen var der udarbejdet en vandprøvningsrapport der konkluderede at vandet havde tegn på dårlig kvalitet, som domstolene under normale omstændigheder erkender ville udløse en undersøgelsespligt for køber. End ikke sælgers konkrete ansvarsfraskrivelse havde givet anledning til køber om at foretage en grundigere undersøgelse jf. ovenstående afsnit 3.10 om fraskrivelse af ansvar. Landsretten specificere med denne dom at sælger skal være tilpas omhyggelig og konkret med oplysningerne som denne giver til køber. Hertil statuerer retten også at "Rent drikkevand må i mangel af holdepunkter for andet betragtes som en klar udtalt forudsætning ved enhver ejendomshandel" der sammen med den tidligere nævnte dom U1980.992 V konstateres det at er vand af høj kvalitet er en forudsætning. På baggrund af denne konstatering kan det udledes at domstolene pålægger et strengt ansvar for forhold under særlige omstændigheder, der er forudsat af den objektive køber. Ikke at forglemme at der var en vandprøvningsrapport og sælger havde fraskrevet sig ansvaret for vandet, alle ting som burde pege i retningen af at købers alarmklokker skulle ringe.

Vigtigt at bemærke ved U2009.1636 V er at byretten i Holstebro frifinder sælger, netop på baggrund af købers undersøgelsespligt, men selvfølgelig skal der ikke ligges mere i det end det da landsretten er højere instans end Holstebro byret.

Lignende gjorde sig gældende i U1960.1019 H dog hvor sælger ikke direkte havde oplyst om vandets kvalitet, men heller ikke havde haft anledning til at skulle undersøge vandets kvalitet. Vandet kom fra egen boring og indeholdte ufarlige svovlbrinter der gav vandet en særlig bismag og skulle filtreres for at fjerne det. Sælger blev frikendt i højesteret med 2 argumenter, hvor det ene argument var at køber *burde* forvente at vandet kunne indeholde svovlbrinter ved erhvervelse af fast ejendom i de sydlige egne på grund af skrivekridt i undergrunden. Højesterets andet argument henviste til at manglen var bagatelagtig i forhold til hvad man kunne forvente.

Forskellen på de to domme er at højesteret i den sidstnævnte dom lagde ekstra vægt på hvad der burde forventes ved erhvervelse af fast ejendom i et bestemt område og at der var foretaget vandprøver i omegnen med lignende resultater. Der er med stor sandsynlighed sket et skift i hvad man kan forvente af vandets kvalitet fra 50'erne og frem til 00'erne. Disse to domme viser en indikation af domstolene har opjusteret grænsen for hvad en køber skal tåle af vandkvalitet (og hvad sælgers oplysningspligt omfatter). Bredspektret kan man se det som at i 50'erne skulle man tåle bismag- OG lugt uden oplysning om dette, mens i 00'erne skal køber ikke tåle nogen dårlig vandkvalitet, trods sagkyndige rapporter og loyal oplysning.

Hvad fremtiden bringer ved ingen, et velargumenteret gæt er at ejendommens vandforsyning (mængde, smag, lugt, kvalitet, etc.) inkluderes i forbrugerbeskyttelsesloven. Det må nok erkendes at vandforsyningen, albet den ikke er en del af bygningerne, er af så essentiel betydning for bedømmelsen af ejendommen. I forhold til købers undersøgelsespligt må det være svært at finde købere nu til dags hvor vandkvaliteten ikke har stor betydning for deres bedømmelse.

4.4 Lugtgener

Lugtgener kan komme af flere forskellige årsager eller hændelsesforløb. Det kan f.eks. være et nærliggende landbrug eller fabrik der emitterer forskellige ting og som konsekvens deraf forekommer lugtgener. Problemet kan opstå hvis køber undersøger ejendommen og vinden blæser i den modsatte retning af ejendommen fra lugtens ejer mand, hvorledes denne ikke opdager dette. Hertil kan sælger der til daglig bor med lugten omkring sig og derfor har tilvænnet sig den. Jf. U1992.393/1 H fik køber lov til at hæve handlen da denne ikke havde opdaget lugtgenerne ved undersøgelsen af ejendommen. Ejendomssælgeren burde i denne situation have informeret køberen om katte lugten da der besluttet var en reduceret anvendelighed af ejendommen jf. syn- og skønsmanden. Dette går dog lidt i mod princippet om at sælger ikke behøver oplyse om åbenbare forhold og mon ikke at det havde stået klart for enhver at når en ejendom har nedsat funktion som

følge af lugt, må det også være en ret åbenlyst gene ved undersøgelsen. Med dette må jeg ses uenig med højesteret, da jeg ikke mener at sælger bør være forpligtet at oplyse om så åbenlyst et forhold.

4.5 Støjgener

Under de særlige omstændigheder ved handel med fast ejendom kan støjgener, ligesom lugtgener, kategoriseres som værende uden for forbrugerbeskyttelsesloven da det ikke angår bygningerne. Støjgener vil ofte være i forbindelse med øget trafik, metrobyggeri eller nærliggende industri. I U2005.1885 V drejede forholdet sig om usikkerheden af en godsbane der kunne forøge togtrafikken og dermed støjniveauet i forhold til hvad var aftalen mellem parterne. Ingen af parterne besad viden om udvidelsen af jernbanenettet ved aftalens indgåelse, men byretten fandt alligevel at sælgers ejendomsformidler burde have vidst dette, da informationen havde været tilgængelig i et halvt år. Århus byret tilkender sagsøger et skønsmæssigt afslag i pris på 100.000,- der ligger under de 10 % (af købsværdien på 1.625 mio.) som syn-og skønsmanden vurderede, som ejendomsformidleren skulle betale på grund af sagkyndiges ansvar. Landsretten går den anden vej og omstøder dommen med frifindelse, med argumenterne om at udvidelsen var så usikker og ejendommen var købt i et område nært jernbane og stigninger og fald i støjniveauer måtte forventes. Som det blev etableret i kapitel 3 anvendes to variabler i bedømmelsen for om sælger skal oplyse om usikre informationer. Først vurderes om forholdet har en økonomisk relevans og i denne sag kan det konstateres at der er tale om godt og vel 100-150.000,- i værdiforringelse hvis forholdet realiseres. Dette kan dog også virke meget i forhold til at ejendommen allerede er nabo til jernbanenettet og der er kun tale om en udvidelse af dette.

Dernæst vurderes chancen for at forholdet realiseres og her må det udledes at det har været overvejende usikkert gennem hele forløbet, men det har også været udslagsgivende for den store værdiforringelse. Tidslinjen for denne dom har haft en særdeles stor indflydelse, fra salget juni 2002, til sags anlæggelse november 2002, til hhv. byret og landsretsdom, februar 2004 og marts 2005. Forholdet *burde* have været kendt fra januar 2002, selvfølgelig med en hvis usikkerhed. Men dét at der ikke er kommet opdaterede informationer om udvidelsen af jernbanenettet ved domsafsigelse i februar 2004, kan kun tilføje til usikkerheden. Landsretten indhentede yderligere informationer fra relevante mennesker, der mellem byret og landsret dommen afgav forklaringer om usikkerheden. Dette kan argumentere for at byretten og landsretten har siddet med to forskellige chancer for at forholdet realiseres. Når kommunen, staten og ÅTG er har lagt projektet på hylden ved landsrettens domsafsigelse har de en forskruet usikkerheds-bedømmelse i forhold til byretten. Med stor sandsynlighed har dette haft en effekt og kan forklare forskellen fra byretsdom til landsretsdom.

Da støjgener ikke er under forbrugerbeskyttelsesloven skal sælger således oplyse om forhold der kan generere støjgener, hvis det har en værdiforringende effekt og sandsynlighed for forholdets realisation i sammenhænge giver anledning hertil.

4.6 Sammenfatning

Det kan på baggrund af ovenstående gennemgang konstateres at sælger oftere end ikke er forpligtet til at oplyse om forhold der ikke angår ejendommens bygninger. De to vigtigste faktorer for bedømmelsen er om det enten har betydning for køber og indgår i dennes samlede bedømmelse af ejendommen, eller forholdet har en værdiforringende effekt på ejendommen. Dette gælder for så vidt de fem områder nævnt i afhandlingen, forurening, oversvømmelse, strålingsfare samt lugt- og støjgener. Fra afsnit 4.1 bemærkedes vanskeligheden ved bedømmelsen af hvor lang tid tilbage kan en sælger være forpligtet at oplyse om en tidligere forurennet grund, der er korrekt oprenset. Det kunne desværre ikke besvares via domssøgning og retspraksis og må være ubesvaret indtil en behandling kan agere retskilde. Ved handel med fast ejendom under de særlige omstændigheder tillægges der specielle ejendomme med herligheds værdi en anden bedømmelse for om en sælger af sådan burde oplyse om højspændingsledninger. Dette sker da købere af landejendommen ofte er natur- og miljøbevidste og derfor bedømmes disse ejendomme anderledes da sælger bør specielt oplyse om forhold der kan forringe denne ekstra "værdi".

Nærmere specifikt om dårligt vand på ejendomme der ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven kan det udledes at retstilstanden over de seneste 50 år har ændret sig i takt med at forbedringen af vandkvaliteten. Der er ligeledes tale om en objektiv bedømmelse hvor man antager at størstedelen af ejendommene i Danmark besidder en vandforsyning med vand af høj kvalitet og følgelig kan man forvente med ved handel med fast ejendom. Dette betyder dog at sælgers oplysningspligt over årene er intensiveret og sælger skal oplyse om hvad der tidligere har været anset som bagateller. For fremtiden er der argumenteret for at denne egenskab er inkluderet i forbrugerbeskyttelseslovens huseftersynsordning. Gener stammende fra støj, lugt eller lignende opdages eller burde opdages ved købers undersøgelse. Øgning i intensitet(alment kendt) skal oplyses til køber hvis det er udover det forventelige.

5. Værdiforringelse som følge af psykologiske faktorer

I overensstemmelse med problemformuleringen diskuteres det hvor langt sælgers oplysningspligt går, specielt når det kommer til forhold der ikke direkte angår ejendommen. Kapitel 4 har allerede

behandlet emner der falder inden for sælgers oplysningspligt og nu tages diskussionen til et nyt niveau for at se om det er muligt at finde grænsen. Dette emne er desværre ikke diskuteret særlig bredt i den danske retsteori, hvor der kun enkelte steder er referencer med henvisning til norsk eller svensk ret. Dette skal muligvis ses i forbindelse med deres lovfæstning af handel med fast ejendom som det tidligere er nævnt. Handel med fast ejendom i Norge er lovfæstet i avhendingsloven og specifikt § 3-7 omhandler mangler i forhold til aftalen og sælgers oplysningspligt. Disse lovbestemmelser går også udover forhold ved den aktuelle ejendom jf. RG 1996 s. 97 hvor bygninger på nabogrunden var omfattet af sælgers oplysningspligt i norsk ret.

5.1 Støj- og lugtgener

Som det også blev behandlet i afsnit 4.4 og 4.5 er forhold som støj- og lugtgener kan omstændigheder som disse være omfattet af sælgers oplysningspligt. Det afhænger af købers forventninger hvis man køber hus tæt ved jernbanen som i U2005.1885 V, må man forvente et vis støjniveau, i modsætning til hvis omstændigheden ikke bare er en udvikling(fra nul til hundrede). Den norske Martinussen, Roald nævner hvad køber må forvente at have opdaget i "nærmiljøet", som for eksempel at der er et busstoppested, en børnehave eller en legeplads.⁵¹ Noget der kan være en ulempe for nogle med henblik på støj, kan være en fordel for andre ved anvendelighed. Hans teori pålægger køber uforholdsmæssigt meget ansvar, trods de gode argumenter, da han næsten kræver en undersøgelse af nærmiljøet. Dette findes der ikke noget dansk eller norsk retspraksis på og det er derfor udelukkende teori, men argumentet giver et godt spark til diskussionen.

5.2 Dårlige naboforhold

Som tidligere nævnt behøver en sælger ikke oplyse om bevæggrundene for salget, men hvis sælger ønsker at fraflytte ejendommen på grund af dårlige relationer til naboen, kan denne være underlagt en pligt til at oplyse om dårlige naboforhold. Sådan skete det i RG 2001 s. 649 hvor forholdet mellem naboer kom til højlydte udtryk som enten skaber en mangel i avhendingslovens forstand eller udløser oplysningspligten. Da der ikke er retspraksis på dette område i Danmark er det svært at udlede hvordan en eventuelt retssag ville ende. Normalt kigger vi mod vore skandinaviske brødre

⁵¹ Martinussen, Roald - Avhendingsrett s. 137

og følger trop, men i disse situationer vil Danmark med overvejende sandsynlighed ikke afkræve sælger at oplyse om sådanne ting. Tillige ville spørgsmål fremkomme om hvornår præcist der er tale om dårlige naboforhold og om det er dårlige naboforhold hvis det ikke er en gensidig følelse. Måske kunne krænkelse af den naboretlige tålegrænse tillægges en vis vægt i bedømmelsen af sælgers oplysningspligt.

5.3 Personfølsomme oplysninger

I nær relation til naboforhold og nærmiljø kan det også diskuteres om sælger er forpligtet til at personlige forhold for naboer eller personer i nærområdet. Det kan f.eks. ikke godtgøres at sælger bør informere om at en nabo har en medicinsk diagnose, f.eks. psykose, men mere neutrale og generelle oplysninger såsom, alder, civilstand, børn kan sælger godt oplyse om, dog ingen pligt.⁵² Benestad Anderssen, Harald nævner at køber kan ønske oplysninger om der bor homofile, indvandre eller personer med en bestemt religiøs tro, eller der tidligere har været foretaget abortindgreb i ejendommen.⁵³ Men dette er oplysninger som sælger ikke har pligt til at oplyse om, som både Martinussen og Benestad Anderssen er enige i. Bergsåker, Trygve mener dog at hvis køberen direkte spørger til et af forhold af denne karakter, så er sælger forpligtet til at svare.⁵⁴ Man kan spørge sig selv om det ikke er på grænsen af privatlivets fred at burde oplyse om sådanne ting. Informationer om folks religion eller seksualitet må anses for værende private og domstolene kan derfor ikke kræve at en 3. person oplyser om sådanne omstændigheder. Derfor behøver sælger ikke af egen drift at oplyse om ovennævnte forhold. Ved direkte forespørgsel til en omstændighed kan det således tolkes at have betydning for købers bedømmelse, hvorfor det bør besvares i begrænset omfang. Næppe nogle danske domstole ville dømme en sælger for at fortie et sådan spørgsmål der må anses som værende beskyttet af privat livets fred. Vælger køber at fortie sådanne informationer må det udledes på baggrund af afhandlingen af køber bør foretage en nærmere undersøgelse, hvis omstændigheden har betydning for denne.

⁵² Martinussen, Roald - Avhendingsrett, s. 138

⁵³ Benestad Anderssen, Harald - Avhendingsloven: med kommentarer, s. 147

⁵⁴ Bergsåker, Trygve, Kjøb av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven, s. 204

5.4 Afdøde på ejendommen

Har sælger pligt til at oplyse at der er blevet begået selvmord eller drab på ejendommen? Det må være et spørgsmål om hvor grænsen for oplysningspligten og almindelige sociale accepterede normer for diskretion går. Martinussen mener for eksempel at det også hører under privatlivets fred for om nogen har begået mord eller selvmord på ejendommen, og derfor har sælger ingen pligt til at oplyse om sådanne hændelser.⁵⁵ Noget tyder på at Martinussen har ret jf. LH-2006-008832 hvor et ældre ægtepar var bortgået ved en naturlig død, og datteren havde sidenhen solgt ejendommen, hvor hændelsen dog havde efterladt en lugt af lig. Den norske domstol kom frem til at sælger havde en oplysningspligt for lugtgenerne, men havde der ikke været sådanne, var datteren ikke forpligtet til at oplyse om de nærmere omstændigheder for dødsfaldene - en beslutning Benestad Anderssen tiltrådte.⁵⁶ På den modsatte side er Bergsåker der mener at mord eller selvmord er omfattet af avhendingslovens § 3-7 da det angår ejendommens historie.⁵⁷

Der skal dog differentieres mellem naturligt afgået ved død, selvmord og mord, da alle tre ville dømmes forskelligt. Ved naturlig dødsfald på ejendommen vil dette næppe have den store indflydelse for køber, det er naturligt og mon ikke "dødsbo" fra aviserne oftere end ikke har huset en død. En sådan oplysning har næppe nogen indflydelse på pris eller efterspørgsel og sælger er ikke forpligtet til at oplyse om dette, også i henhold til norsk ret.

Selv mord er en oplysning for hvilken privatlivets rammer medfører at sælger ikke har pligt til at oplyse om dette.

Mord eller manddrab er således det eneste af de tre tilfælde, hvor købers betydning for bedømmelsen af ejendommen har en sådan karakter, at det har indflydelse på sælgers oplysningspligt. På baggrund af ovenstående gennemgang udledes det at de danske domstole i tilfælde hvor et mord havde fundet sted på en ejendom, ville sælger være pligtig til at oplyse køber om dette. Det kan ikke godtgøres at det ikke har betydning for køber og da det ikke er en faktisk mangel i forhold til bygningerne, er det ikke underlagt forbrugerbeskyttelsesloven, dermed udløses sælgers loyale oplysningspligt.

⁵⁵ Martinussen, Roald - Avhendingsrett, s. 137

⁵⁶ Benestad Anderssen, Harald - Avhendingsloven: med kommentarer, s. 146

⁵⁷ Bergsåker, Trygve, Kjøb av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven, s. 200

6. Konklusion

For at sammenfatte de ovenstående kapitler der startede i obligationsretten og sluttede i fast ejendom kan det udledes at sælgers oplysningspligt har været under grundig behandling.

Den loyale oplysningspligt i obligationsretten ved med til at bygge fundamentet af retspraksis til brug for vores vurdering af oplysningspligten for handel med fast ejendom under almindelige vilkår. Det kunne konkluderes at sælger ikke havde mulighed for give en generel opfordring eller lave en generel ansvarsfraskrivelse for at regulere ansvaret. Retspraksis statuerer at konkrete opfordringer til at undersøge egenskaber forpligter køber til at undersøge genstanden og hvis denne ikke gør dette mistes misligholdelsesbeføjelserne. Det fandtes ydermere at der er en generel undersøgelsespligt for køb af fast ejendom, men at selv undersøgelsen ikke behøver at være grundig på grund af mangel på sagkyndig viden.

Ved handel med fast ejendom under de særlige omstændigheder fandtes det at specielt forholdets betydning for køber, men oplysningen var også relevant hvis den var af værdiforringende karakter. Specielt ejendomme med herlighedsværdi kunne bære ekstra præg under de særlige

omstændigheder, da de er mere påvirkelige for omstændigheder uden for ejendommen i relation til idyl. Sammen med dette var der sket en ændring i forhold til hvilke forventninger en køber kunne have til en ejendom. Dette har medført en rykket retstilstand for ejendomssælgerens loyale oplysningspligt, der nu(og i fremtiden) skal forudse hvad en køber bør forvente af en ejendom.

Afsluttende kapitel har til støtte for sin påstand inkluderet norsk retspraksis og retsteori i mangel på en dansk pendant. På baggrund af dette kan det konkluderes at værdiforringelse på baggrund af psykiske faktorer har haft effekt i Danmark specielt i forhold til forurening og strålingsfare jf.

kapitel 4. Den danske litteratur har ikke beskæftiget sig med spørgsmål om hvorvidt sælger skal oplyse om naboforhold eller mord på ejendommen, emner der har en subjektiv psykologisk effekt.

Det konkluderes at Danmark nok ikke som i Norge forventer at køber undersøger nabomiljøet forud for aftaleindgåelsen, men at det samtidig heller ikke står for sælgers regning at gøre dette. Køber undersøge eller stille spørgsmål til sælger som efter bedste evne kan svare. Det kan ikke forventes af sælger at oplyser om personfølsomme oplysninger på personer i nabomiljøet, såsom seksualitet eller religion. Dog kan sælger svare på spørgsmål om alder, civilstand og om der er børn i området. Slutteligt konkluderes det at sælger ikke skal behøver oplyse om dødsfald af naturlige årsager eller selvmord på ejendommen, men nok bør loyale oplyse om mord og lignende hændelser der har fundet sted på ejendommen.

Det opsummeres til at sælgers oplysningspligt afhænger af købers forventninger, der er tale om en loyalitetspligt og sælger skal oplyse om forhold og omstændigheder der kan have indflydelse for købers bedømmelse.

7. English summary

The subject of the thesis is the property seller's duty to inform, especially where there aren't any physical defects on the buildings the thesis tries to answer the question of where the line is drawn in regard to the sellers of real estate duty to inform. First and foremost it search to create a solid groundwork for the legal principle of the sellers duty to inform under law of obligations by examining Danish court cases. In the law of obligations, sellers duty to inform and buys duty to examine are to be watched in close correlation. The seller are obligated to inform the buyer of information which could have an economic effect on the real estates price, but also information that could be relevant for the buyers judgement of the property. These principles are statutory according to the Danish Sale of Goods Act §§ 47, 76 a and 77.

However the act does not cover the sale of real estate and therefore analogies from the Danish Sale of Goods act are used, among this case law are used widely for judging cases. Third chapter mainly treat the seller of real estate duty to inform, where the act of protecting the consumer of real estate purchases are included. The chapter shows the case law of the property seller's duty to inform in normal cases where there are physical defects in relation to the buildings on the property. It is derived that the property buyer does have a small general duty to examine and the buyer's purposes with the property will mostly trigger it, but also uncertain information from the seller can instigate the duty to examine. The examination itself does not have to be thorough or exhaustive in any way, as the courts does not expect the buyer to be of expert knowledge in regard to property damages. The duty to inform under special circumstances are referring to faults "outside" of the property, the court cases from this thesis include, ground pollution, radiation from power towers, smell and noise pollution. According to court cases the duty to inform is stronger in regard to real estates on the country side with beautiful surroundings, as the price is often influenced more for the buyer of these properties as the surroundings is part of the charm. Over course of time, the state of law for the duty to inform has switched to being stricter in regard to faults water supply. The court applies an objective assessment and because of this, the state of law has switched now that a good water supply is to be expected on the property.

The fifth and last chapter includes Norwegian case law and theory in order to support the discussion of whether the seller should inform of events that previously had happened on the property, or if he should inform about people in the neighbouring milieu. It is discussed whether a seller has a duty to inform about heavy traffic coming through or there is a kindergarten close to the premises.

Furthermore the discussion carries into if the seller should inform about personal traits of people,

like their religion or sexuality. The end is closing on the hypothetical of whether a seller has a duty to inform the buyer about a murder, taking place on the property.

8. Litteraturliste

Bøger

Andersen, Mads Bryde, Lærebog i obligationsret 1, Thomson Reuters, 3. udgave, 2010
Benestad Anderssen, Harald, Avhendingsloven: med kommentarer, Gyldendal akademisk, 1. udgave, 2008
Bergsåker, Trygve, Kjøb av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven, Norges
Blume, Peter, Juridisk metodelære, Jurist- og økonomforbundet, 4. udgave, 2006
Gomard, Bernhard, Obligations ret 1. del, Jurist- og økonomforbundet, 4. udgave, 2005
Martinussen, Roald, Avhendingsrett, Cappelen, 1. udgave, 2007
Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom - Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, Jurist- og økonomforbundet, 1 udgave, 2010
Rosenmeier, H.P, Mangler ved fast ejendom, Thomson, 4. udgave, 2000
Träff, Finn, Køb og salg af fast ejendom, Thomson, 2. udgave, 2000
eiendomsmeglerforbund, 4. udgave, 2003

Artikler

Betænkning om forbrugerkøb 1978 nr. 845
Kommissionsbetænkning 1994, nr. 1276
Moalem, David - Fortielser ved kontraktindgåelse - Om obligationsrettens loyale oplysningspligt
U2004B.133

Andre

<http://bolignyheder.boligsiden.dk/2015/07/boligsalget-buldrer-derudaf/>
<http://www.dst.dk/da/Statistik/NytHtml.aspx?cid=19167>

Domsliste

U1945.463 H
U1950.910 Ø
U1951.382 Ø
U1953.731 Ø

U1960.1019 H
U1965.139 H
U1968.194 Ø
U1968.689 Ø
U1968.799 V
U1974.475 H
U1976.475 H
U1978.731 V
U1980.922 V
U1981.454 H
U1981.879 V
U1982.609 H
U1982.711 Ø
U1982.1164 V
U1983.889 H
U1986.644 H
U1986.747/2 H
U1988.72 V
U1988.535/1 H
U1992.393/1 H
U1993.72/1 H
U1994.79 H
U1995.131 V
U1996.540 H
U1996.1666 H
U1997.105 H
U1997.592 V
U1998.474 H
U2001.2200 H
U2002.530 H
U2002.1096 V
U2005.1086 Ø
U2005.1885 V
U2006.1382 Ø

U2008.2772 H
U2008.579 V
U2008.602 V
U2009.1636 V
U2009.2630 V
U2011.2410
RG 1996 s. 97
LH-2006-008832
RG 2001 s. 649
NRt 1932.481 NoH