

Selvbyg i bolighandlen

En undersøgelse af køberens retsstilling i anledning af, at sælgeren har udført selvbyggerarbejde på den faste ejendom, som har givet anledning til mangelskrav eller skade

Kandidatspeciale - Aalborg Universitet - 2015



Mette Myrup Mortensen, 20103415

Titelblad

Uddannelsessted: Aalborg Universitet – Juridisk Institut

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Projektart: Kandidatspeciale

Retsområde: Fast ejendom

Emne: Selvbyg i bolighandlen

Afleveringsdato: 2. december 2015

Sideantal: 49

Anslag i alt: 110.763

Udarbejdet af: Mette Myrup Mortensen

Mette Myrup Mortensen, 20103415

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 - Introduktion.....	3
1.1 Indledende betragtninger.....	3
1.2 Emne.....	4
1.3 Afgrænsning af emnet	4
1.5 Metode.....	5
1.6 Nogle begreber	6
1.7 Plan for fremstillingen.....	7
Kapitel 2 – Sælgerens hæftelse	9
2.1 Forbrugerbeskyttelsesloven.....	9
2.1.1 Begrebet fysisk mangel.....	10
2.1.2 I strid med offentlige forskrifter	10
2.2 Sælgerens selvbyggeransvar.....	11
2.2.1 Oplysningsansvar.....	12
2.2.2 Udførelsesansvaret.....	19
2.2.2.1 Udførelses- og oplysningsansvar	23
Kapitel 3 – Ejerskifteforsikringens hæftelse	27
3.1 De grundlæggende regler om ejerskifteforsikringen.....	27
3.1.1 Mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb.....	29
3.1.2 Særligt vedrørende ombyggede ejendomme	30
3.2 Forbehold om selvbyg – forbehold i forsikringsvilkårene	34
3.2.1 I strid med huseftersynsordningens formål.....	38
3.3 Bygninger, som ikke er undersøgt ved huseftersynet.....	39
3.4 Køberens accept af risiko ved selvbyg ?	41
Kapitel 4 - Konklusion.....	43
Abstract	47
Litteratur.....	49
Rets- og ankenævnspraksis	51

Kapitel 1

Introduktion

1.1 Indledende betragtninger

Handel med fast ejendom var indtil 1995 et ulovreguleret retsområde, som alene var reguleret af obligationsretten. En række af købelovens regler ansås for at være udtryk for almindelige køberetlige principper, som i vidt omfang blev anvendt ved handel med fast ejendom.¹ Dette blandt andet reglerne om mangler ved det solgte og køberens erhvervelse af misligholdelsesbeføjelser.

I 1995 blev der etableret en delvis lovregulering af området ved indførelsen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov nr. 391 af 14. juni 1995. Loven med senere ændringer vil i dette speciale blive benævnt *forbrugerbeskyttelsesloven*. Formålet med loven var blandt andet, at styrke såvel køberens som sælgerens retsstilling ved overdragelse af fast ejendom i forbrugerforhold og tilmed at begrænse antallet af retssager om mangler ved den faste ejendom.²

Med forbrugerbeskyttelsesloven blev huseftersynsordningen indført, hvorefter sælgeren, mod opfyldelse af visse betingelser, kan opnå hæftelsesfritagelse for fysiske bygningsmangler. Køberen er herefter som udgangspunkt afskåret fra at rette krav mod sælgeren i anledning af disse, og er i stedet som udgangspunkt henvist til at rette sit krav mod ejerskifteforsikringen, hvis en sådan er tegnet. Hæftelsesfritagelsen som sælgeren opnår er dog ikke fuldstændig og uden modifikationer. Køberen kan overfor sælgeren påberåbe sig en fysisk bygningsmangel, såfremt der i forbindelse med handlen fra sælgerens side er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 3 pkt. Relevant for dette speciale er den grove uagtsomhed, som kan foreligge ved sælgerens forhold i forbindelse med selvbyg. Da der imidlertid ikke i forbrugerbeskyttelsesloven foreligger en undtagelse for ejerskifteforsikringens dækning, kan køberen i de tilfælde, hvor sælgerens adfærd kan karakteriseres som grov uagtsomhed, tillige gøre sit krav gældende direkte overfor forsikringen.

¹ Jf. Betænkning nr. 1276 af 1994, s.111, Munk-Hansen 2015, s. 31.

² Jf. Betænkning nr. 1276 af 1994, s. 4-5.

Mangler som følge af selvbyg, i ejendomme solgt under huseftersynsordningen, er et område som til stadighed giver anledning til et stort antal tvister. Et væsentligt tema i dette speciale vil derfor være en belysning køberens retstilling i anledning af sælgerens mangelfulde selvbyg.

1.2 Emne

Dette speciales emne er selvbyg i bolighandlen, navnlig med henblik på en undersøgelse af køberens retstilling i anledning af, at sælgeren har udført selvbyggerarbejde på den faste ejendom, der har givet anledning til mangelskrav eller skade.

1.3 Afgrænsning af emnet

Specialet omhandler udelukkende handel med fast ejendom, som er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 og hvor huseftersynsordningen er anvendt. En sådan handel vil i dette speciale være benævnt *bolighandlen*. Det indebærer en afgrænsning overfor handel med ubebyggede grunde, grunde med bygninger under opførelse og køb af landsbrugsejendomme, da disse falder udenfor forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 2.

Afgørende for om en handel er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven er, om ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1. Specialets undersøgelse omfatter derfor ikke handel med ejendomme, som hovedsageligt er eller har været anvendt til erhvervmæssig virksomhed.

Sælgerens hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2 angår fysiske bygningsmangler og at el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller ulovlige. Dette speciales undersøgelse vil alene omhandle fysiske bygningsmangler, hvorfor el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer falder udenfor specialets undersøgelse. Dette bevirker endvidere en afgrænsning overfor retslige mangler af enhver art, arealmangler mv., som ikke er omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1. Specialet vil alene belyse køberens retstilling ved fysiske bygningsmangler, som er en følge af selvbyggerarbejde udført af sælgeren. Ved *selvbyggerarbejde* forstås i dette speciale gør-det-selv-arbejder, nærmere arbejde som i øvrigt ikke er udført af fagkyndige, såsom sælgerens opførelse af

en bygning, om- og tilbygningsarbejder eller sælgerens reparationsarbejde ved egen arbejdskraft.³ Specialet beskæftiger sig alene med det selvbyg, som sælgeren har udført i sin ejertid. Undersøgelsen tager derfor ikke sigte på tidligere ejers selvbyggerarbejde. Der er tilmed afgrænset overfor ulovlige bygningsindretninger, som alene vil blive behandlet i det omfang, en inddragelse er nødvendig for en belysning af køberens retsstilling ved fysiske bygningsmangler.

Sælgerens hæftelsesfritagelse omfatter alle bygninger på den faste ejendom, såvel den egentlige beboelsesejendom som sekundære bygninger i form af fritliggende carporte, stalde og andet fritliggende udhus. Specialet vil alene beskæftige sig med mangelskrav som udspringer af, at beboelsesbygningens fysiske tilstand er mangelfuld. Det bevirker, at specialet ikke yderligere vil beskæftige sig med mangler ved anlæg udenfor beboelsesejendommen såsom plankeværk, udendørs svømmebassin og ej heller med bygninger, der ikke er undersøgt ved huseftersynet. Stikledninger og omfangsdræn vil ej heller være omfattet.

Undersøgelsens udgangspunkt er køberens retsstilling ved selvbyg, som har givet anledning til mangelskrav eller skade. Undersøgelsen vil navnlig tage sigte på såvel sælgerens som ejerskifteforsikringens hæftelse overfor køberen. Ejendomsformidlerens og den bygningssagkyndiges erstatningsansvar overfor køberen vil ikke være omfattet af undersøgelsen.

1.5 Metode

Specialet vil ved anvendelse af den retsdogmatiske metode beskrive, fortolke, analysere og systematisere gældende ret.⁴ Lovtekster, lovforarbejder samt retspraksis er de primære retskilder ved anvendelse af den retsdogmatiske metode.

Omdrejningspunktet for specialets undersøgelse er forbrugerbeskyttelsesloven kapitel 1, hvoraf ejerskifteforsikringens og tilmed sælgerens hæftelse fremgår. Ved en beskrivelse, fortolkning og analyse af huseftersynsordningen undersøges dennes betydning for køberens retsstilling ved selvbyg. Foruden selve lovteksten vil lovforarbejderne i form af betænkninger og bemærkninger til lovforslagene blive behandlet. Dette til en belysning og fortolkning af, hvad lovgivers hensigt har været med reglerne. Derudover er ejerskifteforsikringens dækningsomfang reguleret ved en bekendtgørelse, som tillige vil blive beskrevet, fortolket og analyseret.

³ Begrebet og dets afgrænsning bliver behandlet nedenfor i afsnit 6.

⁴ Jf. Blume 2014, s. 40 og Munk-Hansen 2014, s. 86.

En gennemgang og belysning af udvalgt rets- og ankenævnspraksis vil i dette speciale medvirke til at afdække køberens retsstilling ved sælgerens selvbyg. Nødvendigt for at undersøge ejerskifteforsikringens hæftelse vil det være, at inddrage kendelser for Forsikrings Ankenævnet. Dette da de af ankenævnet behandlede sager sjældent kommer for domstolene. Undersøgelsen vil blive fortaget med forbehold for, at ankenævnspraksis i kraft af deres funktion ikke har samme retskildeværdi som afgørelser fra domstolene. Ankenævnet for Forsikring er en klageinstans, som behandler klager over mange forskellige typer forsikringsager. I sagsbehandlingen deltager repræsentanter for Forbrugerrådet og forsikringsbranchen samt en formand, der er Højesterets- eller Landsretsdommer. Hvilken sammensætning der dog er af betydning for værdien af ankenævnets kendelser.⁵ Af betydning for retskildeværdien er tilmed, at ankenævnet ikke har samme mulighed for bevisførelse som domstolene. Det er ikke muligt at udmelde syn og skøn for nævnet, men derimod at indhente sagkyndige erklæringer. Undersøgelsen omfatter i kraft heraf en behandling af en relativ usikker retstilstand.

Foruden lovttekst, lovforarbejder, rets- og ankenævnspraksis vil relevant juridisk litteratur blive inddraget til belysning af emnet. Juridisk litteratur er ikke anerkendt som en retskilde, men vil blive inddraget i analyserne til at belyse den nugældende forståelse af gældende ret vedrørende selvbyg i bolighandlen.

1.6 Nogle begreber

Begrebet *sælgerens selvbyg* anvendes i dette speciale om gør-det-selv-arbejder nærmere arbejde som i øvrigt ikke er udført af fagkyndige, såsom sælgerens opførelse af bygning, om- og tilbygningsarbejder eller sælgerens reparationsarbejde ved egen arbejdskraft. Det afgørende er ikke om det er sælgeren selv, som har udført arbejdet. Omfattet af selvbyg i dette speciale er tillige arbejder, som er udført som vennetjeneste og medbyg. Sælgeren, identificeres med "vennerne" og er tillige ansvarlig for disse arbejder. Der afgrænses dermed for arbejder som er udført af erhvervsdrivende håndværkere, hvor sælgeren kan fremlægge faktura på det udførte arbejde. Sådanne tilfælde vil alene blive inddraget i det omfang en inddragelse kan bidrage til køberens retsstilling ved selvbyg. I mange tilfælde ejes en ejendom i sameje mellem samlevende eller ægtefæller. I disse tilfælde vil der være mere end en enkelt sælger. Efter retspraksis er det ikke alene den selvbyggende ejer, som er ansvarlig for mangler som følge af selvbyg. En samlevende

⁵ Jf. Wagener 2010, s. 112

medejer blev i U.2005.2982V identificeret med selvbyggeren og blev tilmed ansvarlig for det selvbyggerarbejde, som viste sig at udløse mangelskrav fra køberen. Selvbyggerens ægtefælle kan tillige som eneejer blive erstatningspligtig overfor køberen ved identifikation, jf. U.2000.573V.

Da *fast ejendom* ikke entydigt er fastlagt i lovgivningen, trods det optræder flere steder, er der behov for en præcisering heraf.⁶ I dette speciale dækker begrebet *fast ejendom* over, hvad der ved forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1 anses for at være fast ejendom. Efter bemærkningerne til bestemmelsen fastlægges begrebet med udgangspunkt i udstykningsloven, tinglysningsloven og ejerlejlighedsloven.⁷ Således kan en fast ejendom udgøres af et eller flere matrikelnumre, der efter notering i matriklen skal holdes forenet, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1. Ligeledes kan en fast ejendom udgøres af en bygning tilhørende en anden end grundens ejer og bygninger opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, som er bestemt til varig at forblive på stedet, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1. Endeligt anses ejerlejligheder som værende en selvstændig fast ejendom efter ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1.

1.7 Plan for fremstillingen

I kapitel 2 undersøges køberens retsstilling i anledning af at sælgeren har udført selvbyg på den faste ejendom, som har givet anledning til mangelskrav. Der redegøres indledningsvist i afsnit 2.1 for huseftersynsordningen og dennes indvirkning på sælgerens hæftelse overfor køberen. Endvidere redegøres for begrebet ”fysisk mangel” i afsnit 2.1.1 og ”ulovlige bygningsindretninger” i afsnit 2.1.2. I afsnit 2.2 vil sælgerens selvbyggeransvar blive undersøgt. Dette nærmere ved en undersøgelse af sælgerens oplysningsansvar i forbindelse med selvbyggerarbejde, som vil være behandlet i 2.2.1. Dette efterfulgt af en undersøgelse af sælgerens udførelsesansvar i afsnit 2.2.2.

I kapitel 3 undersøges køberens retsstilling i anledning af, at sælgeren har udført selvbyg på den faste ejendom, som har givet anledning til at anmelde en skade til ejerskifteforsikringen. Der redegøres kort for de grundlæggende regler om ejerskifteforsikringen i afsnit 3.1. I afsnit 3.1.2 vil ejerskifteforsikringens hæftelse ved ombyggede ejendomme blive belyst. I de følgende afsnit vil områder af betydning for forsikringens hæftelse blive undersøgt - afsnit 3.2 om forbehold i forsikringsvilkårene om selvbyg, afsnit 3.3 om bygningerne som ikke er undersøgt ved

⁶ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 23 og Pagh 2014, s. 16.

⁷ Jf. Betænkning nr. 1276 af 1994, s. 206.

huseftersynet og slutteligt afsnit 3.3 med en undersøgelse af om køberen har accepteret en risiko ved at være velvidende om selvbyggerarbejde.

Slutteligt i kapitel 4 konkluderes på undersøgelsen af køberens retstilling i anledning af, at sælgeren har udført selvbyggerarbejde på den faste ejendom, der har givet anledning til mangelskrav eller skade.

Kapitel 2

Sælgerens hæftelse

I nærværende kapitel undersøges køberens retsstilling i anledning af at sælgeren har udført selvbyg på den faste ejendom, som har givet anledning til mangelskrav. Dette kapitel vil omhandle sælgerens hæftelse for det af ham udførte selvbyggerarbejde. Kapitlet vil være opbygget således, at der i afsnit 2.1 kort redegøres for huseftersynsordningen og dennes indvirkning på sælgerens hæftelse overfor køberen. Endvidere redegøres for begrebet ”fysisk mangel” i afsnit 2.1.1 og ”ulovlige bygningsindretninger” i afsnit 2.1.2. I afsnit 2.2 vil sælgerens selvbyggeransvar blive undersøgt. Dette nærmere ved en undersøgelse af sælgerens oplysningsansvar i forbindelse med selvbyggerarbejde, som vil være behandlet i 2.2.1. Dette efterfulgt af en undersøgelse af sælgerens udførelsesansvar i afsnit 2.2.2.

2.1 Forbrugerbeskyttelsesloven

Med huseftersynsordningen har sælgeren mulighed for delvist at blive fritaget for hæftelse for fysiske bygningsmangler, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Dette såfremt nedenstående betingelser af sælgeren er opfyldte inden købsaftalens indgåelse:

- Sælgeren leverer tilstandsrapport⁸ samt elinstallationsrapport⁹,
- indhenter tilbud på en ejerskifteforsikring som opfylder kravene i § 5,
- tilbyder at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring og
- vejleder køberen om retsvirkningerne af huseftersynsordningen.

Herefter afskæres køberen som udgangspunkt fra overfor sælgeren at kunne gøre brug af de almindelige misligholdelsesbeføjelser - afhjælpning, forholdsmæssigt afslag, erstatning og ophævelse - på grundlag af en fysisk mangel, som er omfattet af ordningen. Køberen er i stedet henvist til at gøre sit krav gældende mod ejerskifteforsikringen, hvis en sådan er tegnet.

⁸ Tilstandsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 mdr. fra modtagelsesdagen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 1, 2. pkt.

⁹ Elinstallationsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før modtagelsesdagen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4a, stk. 1, 2. pkt.

Den beskyttelse som sælgeren efter forbrugerbeskyttelsesloven kan opnå mod mangelshæftelse, er ikke fuldstændig og uden modifikationer, jf. lovens § 2, stk. 5. Sælgeren hæfter for og er dermed tilmed erstatningsansvarlig, såfremt det viser sig, at der er solgt med forhold som strider mod en servitut eller offentlige forskrifter, såfremt der er solgt med garanti vedrørende de påberåbte forhold eller at der i forbindelse med handlen fra sælgerens side er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Relevant for dette speciale er alene undtagelsen for så vidt angår sælgerens hæftelse for groft uagtsomt adfærd, hvorfor de øvrige undtagelser indeholdt i bestemmelsen ikke behandles yderligere. Behandlingen af ovennævnte undtagelse vil alene tage sigte på, hvornår der kan anses at foreligge grov uagtsomhed i forbindelse med sælgerens selvbyg.

2.1.1 Begrebet fysisk mangel

Sælgeren kan ved at opfylde betingelserne for anvendelse af huseftersynsordningen opnå hæftelsesfritagelse for "*en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld*". Det er herefter relevant at fastslå, hvad der forstås ved en *fysisk mangel*.

Begrebet fysisk mangel er indført i forbrugerbeskyttelseslovens og har formentlig samme betydning, som en faktisk mangel i den almindelige obligationsret.¹⁰ Det er uafklaret, hvad der ligger til grund for den valgte terminologi i forbrugerbeskyttelsesloven.

En bygning anses for at være behæftet med en faktisk (fysisk) mangel, når dens faktiske egenskaber afviger fra aftalen, eller hvad køberen med rette kan forvente. Endvidere kan nærliggende risiko for egenskaber, der strider mod aftalen, udgøre en faktisk mangel.¹¹

2.1.2 I strid med offentlige forskrifter

En bygning under opførelse er undergivet en lang række offentlige forskrifter. Det kan eksempelvis være forskrifter af konstruktionsmæssig karakter. Den bygning, som er opført i strid med de på opførelsestidspunktet gældende regler, er opført i strid med offentlige forskrifter.¹² I teorien også kaldet en *ulovlig bygningsindretning*. Sådanne ulovlige bygningsindretninger vil køberen overfor sælgeren kunne påberåbe sig i en bolighandel, jf. forbrugerbeskyttelsen § 2, stk. 5, 1. pkt. En kort behandling af nærværende er relevant for dette speciale, da de fysiske mangler som foreligger grundet selvbyg, oftest vil kunne karakteriseres som værende en ulovlig bygningsindretning.

¹⁰ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 244.

¹¹ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 239.

¹² Jf. Munk-Hansen 2010, s. 252.

Behandlingen vil alene tage sigte på en redegørelse af den juridiske litteratur for en klarlæggelse af ulovlige bygningsindretningers betydning for køberens retstilling i forbindelse med selvbyg, som giver anledning til fysiske mangler. En belysning samt analyse af dompraksis på område vil være omfattende og tilmed ligge udenfor dette speciales emne.

Det særlige vedrørende sælgerens hæftelse for forhold, som strid mod offentlige forskrifter er, at det ikke er muligt at fortolke reglen i lyset af forarbejderne.¹³ Dette da udvalget i betænkningen havde foreslået en ordning, hvorefter forhold i strid med offentligretlige forskrifter tilmed var omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår dog, at ”byggelovgivningens krav” ikke er omfattet af de ulovlige bygningsindretninger.¹⁴

Carsten Munk-Hansen anfører i sin fremstilling ”Fast ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse”: *”Defekter, der hidtil er blevet kvalificeret som en faktisk mangel (såfremt aftalen ikke opfyldtes), er ikke omfattet af den særlige regel om ulovlige bygningsindretninger, men er af lovgiver tænkt som omfattet af hovedreglen om fysiske mangler ved bygningen, som sælgeren ikke hæfter for, og som er dækket af ejerskifteforsikringen, når køberen tegner denne”*.¹⁵

2.2 Sælgerens selvbyggeransvar

En sælger, der har solgt en fast ejendom ved brug af huseftersynsordningen, hæfter alene for fysiske bygningsmangler, som er en følge af selvbyg, hvis sælgerens forhold i forbindelse med selvbyggerarbejdet kan karakteriseres som groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 3. pkt. Det er en modifikation i forhold til det almindelige erstatningsansvar culpa, hvor simpel uagtsomhed er tilstrækkelig for at statuere et ansvar. Køberen kan efter forbrugerbeskyttelsesloven ved grov uagtsomhed fra sælgerens side, gøre enhver mangelsbeføjelse gældende.

De forhold der har betydning ved vurderingen af, om der foreligger grov uagtsomhed er dels, hvorledes arbejdet er udført og tillige om sælgeren har opfyldt sin pligt til at oplyse om det udførte arbejde. Selvbyggeransvaret karakteriseres ved at omfattet et oplysningsansvar, for så vidt angår sælgerens loyale oplysningspligt om selvbyg og tillige et udførelsesansvar for udførelsen af arbejdet.

¹³ Jf. Betænkning nr. 1276 af 1994, s. 211.

¹⁴ Jf. FT 1994-95, tillæg A, s. 2992.

¹⁵ Jf. Munk-Hansen 2010, s. 254.

2.2.1 Oplysningsansvar

Særligt for anvendelse af huseftersynsordningen er, at sælgeren forinden indgåelse af købsaftalen skal fremkomme med en tilstandsrapport udarbejdet på baggrund af et huseftersyn, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 2. Som en del af tilstandsrapporten indgår sælgeroplysningseskemaet, som sælgeren i dialog med den bygningssagkyndige skal udfylde, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 19, stk. 1. Ovennævnte skema er et standardskema, som er godkendt af Ministeret for By, Bolig og Landdistrikter – på nuværende tidspunkt er version 8.0 gældende. Sælgeren bliver i sælgeroplysningseskemaet udtrykkeligt spurgt til selvbyg i punkt 1.3, som har følgende ordlyd: ”Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?”, hvortil sælgeren har afkrydsningsmulighederne ”Ja”, ”Nej” og ”Ved ikke”. Såfremt sælgeren anfører sit kryds ved ”Ja”, skal der tilmed angives i hvilke dele af bygningerne, der er udført selvbyg. Oplysningen om selvbyg er ved denne placering gået fra at være oplysning, som den bygningssagkyndige skulle drage omsorg for, til at være en oplysning, som sælgeren af egen drift skal fremkomme med. Risikoen for urigtige oplysninger påhviler som udgangspunkt sælgeren. Af sælgeroplysningseskemaets side 1 fremgår, at det er vigtigt, at besvarelsene af spørgsmålene er så præcise og korrekte som muligt, da forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Af bemærkninger til lovforslaget om forbrugerbeskyttelsesloven i Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2993, følger:

”.. Ved udformningen af rapporteskemaerne vil det blive sikret, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. ... eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejder. Sælger vil kunne gøres ansvarlig, såfremt han ved besvarelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.”

Heraf følger at huseftersynet skal foretages på baggrund af sælgerens oplysninger. Denne skal oplyse om forhold, som ikke umiddelbart er synlige for den bygningssagkyndige. Huseftersynet er ikke en fuldstændig gennemgang af huset og derfor er sælgerens oplysninger særligt vigtige. Dette særligt da der ved huseftersynet alene anvendes enkelte tekniske hjælpemidler og orienterende målinger uden at der foretages destruktive indgreb.¹⁶ Det følger endvidere af

¹⁶ Jf. Rosenmeier 2010, s. 211.

ordningen, at den sælger, der ved en forglemmelse ikke opfylder sin loyale oplysningspligt – simpelt uagtsomhed – ikke blive erstatningsansvarlig.

Tilsidesættelse af sælgerens oplysningspligt i forbindelse med selvbyg vil navnlig omhandle urigtige eller mangelfulde oplysninger. Dette ved sælgerens besvarelser af sælgeroplysningseskemaet såvel som spørgsmål stillede af den bygningsagkyndige. Som det fremgår af bemærkningerne, kan sælgeren blive ansvarlig, såfremt der ved besvarelsen af spørgsmålene er handlet groft uagtsom. Det følger endvidere af bemærkningerne til lovforslaget:

”Det må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningsagkyndig. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om bygningsagkyndige har overset noget.” ”Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, selvom en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte selv for en bygningsagkyndig.”¹⁷

Det synes at følge af retspraksis, at det karakteriseres som groft uagtsom adfærd fra sælgeren side, at rubrikken med selvbyg ikke er korrekt og tilstrækkeligt udfyldt. Sælgeren vil herefter blive ansvarlig for mangler som følge af selvbyg på grund af den urigtige besvarelse. Dette var tilfældet i U.2005.442Ø, hvor sælgeren ifaldt ansvar da denne oplyste om selvbyg, men dog ikke i tilstrækkeligt omfang. Sælgeren undlod at oplyse, at gulvet i kælderen tillige var udført som selvbyg og ifaldt ansvar for manglerne herved. Noget lignende gjorde sig gældende i FED.2008.141Ø, hvor sælgerens oplysninger om selvbyg ikke var korrekte i forhold til det af ham udførte arbejde.

U.2005.442Ø: Sælgeren, som var elinstallatør, havde svaret bekræftende på, at dele af bygningen var udført som selvbyg og nærmere beskrevet at det omhandlede dele af nyere elinstallationer. Sælgeren undlod dog at oplyse, at det nystøbte gulv i kælderen også var udført som selvbyg. Det viste sig, at betongulvet var mangelfuldt, og at udbedringsomkostningerne ville beløbe sig på kroner 11.000. Østre Landsret anførte i deres

¹⁷ Jf. FT 1994-95 tillæg A, s. 2993.

begrundelse, at undladelsen af at oplyse, at kældergulvet var selvbyg og ikke færdiggjort, måtte betragtes som grov uagtsom adfærd.

FED 2008.141Ø: Sælgeren havde opført en ejendom i 1965, som viste sig at have funderingsmangler. I forbindelse med salget indhentede sælgeren tilstandsrapport mv. og udfyldte sælgeroplysningsskemaet således: *"Er der bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?"* anført *"Ja, skillevægge, gulve og lofter"*. *"Er der sætningsskader, som er udbedret?"* anført *"Nej"*. Efter overdragelsen konstaterede køberen sætningsskader, som denne anmeldte til sin ejerskifteforsikring, som anerkendte at betale op til kroner 930.600. Køberen stævnedes herefter sælgeren og den bygningssagkyndige for det resterende beløb til udbedringerne, kroner 822.271. Østre Landsret fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, da sælgeren ikke tilstrækkeligt og korrekt havde oplyst om omfanget af selvbyggerarbejdet og at sælgeren løbende og uoplyste havde udbedret sætningsskader. Da tabet, kroner 771.562,25, imidlertid ikke oversteg det beløb, som var givet tilsagn om fra forsikringen, blev sælgeren frifundet. Sælgeren blev dog ansvarlig i regressagen overfor forsikringsselskabet.

Ovenstående er i overensstemmelse med Lars Hjortnæs bemærkning om, at sælgeren i medfør af bestemmelsen vil hæfte for mangler, som er en følge af selvbyg, som sælgeren ved grov uagtsomhed underlader at oplyse om ved besvarelsen af sælgeroplysningsskemaet.¹⁸ Derimod blev sælgeren i U.2002.319H ikke ansvarlig for den manglende oplysning om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet. Dette da det skyldtes en faglig fejl af den bygningssagkyndige, som herefter blev ansvarlig overfor køberen. Det følger af denne afgørelse, at sælgeren kan nøjes med at besvare spørgsmålene i tilstandsrapporten og på de af den bygningssagkyndige stillede spørgsmål. Det kan tolkes således, at sælgeren ikke overfor den bygningssagkyndige skal udøve en aktiv oplysningsvirksomhed. Som ligeledes er anført i bemærkningerne til loven: *"Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om bygningssagkyndige har overset noget."*¹⁹ Det følger endvidere, at det ikke er manglens alvor, som er afgørende for om der foreligger grov uagtsomhed, men derimod hvor nært det har stået sælgeren, at der er forhold som skulle oplyses.

¹⁸ Jf. Hjortnæs 1987, s. 58.

¹⁹ Jf. FT 1994-95, tillæg A, s. 2993.

U.2002.319H: Sælgeren havde opført ejendommen som bygherre og medbygger, idet han havde forestået støbearbejdet. I forbindelse med salget fik sælgeren udarbejdet en tilstandsrapport af en bygningsagkyndig, B, hvor denne dog undlod at udfylde rubrikken omhandlende selv- og medbyggerarbejde. Sælgeren forklarede for retten, at han sammen med B udfyldte sælgeroplysningsskemaet, men at han dog ikke fik udleveret den side, hvorpå rubrikken vedrørende selvbyg var - og at han ej heller blev spurgt hertil. Efter salget konstateres sætningsskader som følge af mangelfuld fundering, der var udført som selvbyggerarbejde. Vestre Landsret anførte i sin begrundelse: ”*Kun hvis sagsøgerne kan føre bevis for, at sagsøgte i forbindelse med udførelsen af medbyggerentreprisen har handlet groft uagtsomt, at sagsøgte på groft uagtsom måde har tilsidesat sin oplysningspligt, eller at sagsøgtes undladelse af i skemaet for oplysninger fra ejerne at anføre, at ejendommen er opført som medbyggerarbejde, kan anses for groft uagtsom fejl, har sagsøgerne krav på erstatning hos sagsøgte, jf. lovens § 2, stk. 4.*” Både Vestre Landret og Højesteret frifandt sælgeren, idet der ikke var tilstrækkelig grundlag for at fastslå, at han og hans hjælpere havde udvist grov uagtsomhed i forbindelse med funderingen. Derimod blev B ansvarlig for sin manglende udfyldelse af rubrikken, da dette var en faglig fejl og at en sådan oplysning udgør en væsentlig del af en købers beslutningsgrundlag.

Ovenstående retsstilling må antages at være i overensstemmelse med hvad lovgiver har haft til hensigt med lovens indførelse. Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2a, stk. 1 at tilstandsrapporten skal være udarbejdet af en beskikket og uvildig bygningsagkyndig, hvis huseftersyn har til formål at afklare, i hvilke omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.²⁰ Meningen med tilstandsrapporten er at styrke køberens såvel som sælgerens generelle informationsniveau i bolighandlen og dermed at begrænse ubehagelige overraskelser for begge parter.²¹ En naturlig følge heraf er, at sælgeren hæfter overfor køberen, såfremt der er afgivet ukorrekte eller utilstrækkelige oplysninger om selvbyggerarbejde. Dette må tilmed ses i sammenhæng med lovegivers ønske om, at stille køberen såvel som sælgeren bedre med huseftersynsordningen.²² Tilstandsrapport skal for begge parter være en forventningsafstemning om husets tilstand og såfremt denne indeholder urigtige oplysninger, er den ikke meget værd. Ud fra ovenstående må ligeledes formodes, at sælgeren vil blive ansvarlig for

²⁰ Huseftersynet og udfærdigelse af tilstandsrapport er nærmere reguleret ved huseftersynsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 60 af 21/01 2015 med senere ændringer.

²¹ Jf. FT 1994-95, tillæg A, s. 2982.

²² Jf. FT 1994-95, tillæg A, s. 2978.

en urigtig besvarelse af den bygningsagkyndige stillede spørgsmål, såfremt der kan føres bevis for, at disse rent faktisk er stillede.

Såfremt sælgeren korrekt og tilstrækkeligt har oplyst om det udførte selvbyggerarbejde, kan det modsætningsvis efter ovenstående sluttes, at sælgeren i disse tilfælde i almindelighed ikke skal hæfte for mangler ved det udførte selvbyggerarbejde, som alene ved udførelsen kan anses som simpelt uagtsomt. Det fremgår blandt andet af U.2002.530H, U.2002.828H, U.2002.1881V og U.2013.293V.

U.2002.530H: Sælgeren havde antaget en entreprenør til opførelse af ejendommen, men havde dog selv medvirket som arbejdsmand og foretog udgravning til fundamentet efter entreprenørens anvisning. Under opførelsen opstod der to revner, som dog blev udbedrede ved understøbning. De to revner udviklede sig ikke yderligere efter sælgerens udsagn. Efter salget viste der sig at være problemer med husets fundament. Ved spørgsmålet *"Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)"* havde sælgeren alene anført *"Ja. Ubetydelig revne i gulv i spisestuen"*. Det viste sig dog ved syns- og skøns forretning, at der var mange revner i gulvene i flere rum og tilmed en højdeforskel på op til 2,2 cm i spisestuen. Dette da gulvene ikke var funderet korrekt i overensstemmelse med god byggeskik. Rubrikken vedrørende selvbyg i sælgeroplysningsskemaet var af ukendte årsag ikke udfyldt. Sælgerne forklarede for retten, at de 10 år før salget opdagede revner i forbindelse med udskiftning af gulvtæppe, som han spartlede og ikke siden havde mærket noget til dem. Østre Landsret fandt ikke, at sælgerens deltagelse i opførelsen af ejendommen efter de fremkomne oplysninger, havde haft et sådan omfang, at det havde betydning for afgørelsen. Endvidere fandt Landsretten ikke, at det faktum at sælgeren 10 år før salget opdagede og udbedrede mindre revner og ej oplyse den bygningsagkyndige herom, kunne føre til at sælgeren havde handlet groft uagtsomt. Højesterets flertal anførte: *"Sælgerens oplysninger i punkt 6A i tilstandsrapporten må forstås således, at der alene var en ubetydelig revne i gulvet i spisestuen. Efter syns- og skønserklæringen må det lægges til grund, at der var adskillige revner i gulvene. Oplysningerne har derfor ikke været fyldestgørende. Af de grunde, der er anført af landsretten vedrørende dette forhold, finder vi imidlertid ikke, at sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. § 2, stk. 4 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af*

fast ejendom m.v. Vi stemmer derfor for at stadfæste landsrettens afgørelse vedrørende manglerne ved gulvet.”

U.2002.828H: Sælgeren oplyste til den bygningsagkyndige samt i tilstandsrapporten, at etableringen af kælderen var udført som selvbyg/medbyg. Sælgeren havde selv foretaget udgravningen, men en bekendt af ham havde udført kælderarbejdet. Det viste sig, at kælderen ikke var udført som på den af kommunen godkendte tegning. Kældergulvet var udført uden kapillarbrydende sandlæg under isoleringen, hvilket kunne have medført ødelæggelse af isoleringen. Dette ansås som en mangel. Ifølge Højesteret var der ikke tilstrækkeligt grundlag for at identificere sælgeren med dennes bekendte, som havde udført kælderarbejdet. Da sælgeren ej heller havde udvist grov uagtsomhed i forbindelse med salget, kunne K ikke påberåbe sig manglen med henvisning til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Landsretten frifandt sælgeren bl.a. med henvisning til, at det forinden salget var oplyst, at kælderen var udgravet og indrettet som selvbyggerarbejde.

U.2002.1881V: Sælgeren havde til tilstandsrapporten oplyst, at der som selvbyg var foretaget gennemgribende renoveringen af ejendommen herunder renovering af facaden. Han oplyste dog ikke, at han 1 år før overtagelsen havde foretaget reparation af udvendige facade grundet nedfalden puds. Efter syn og skøn var det bevist, at renoveringen ikke var udført håndværksmæssig korrekt. Byretten kom til det resultat, at sælgeren ansås for at have handlet groft uagtsomt og dermed var erstatningsansvarlig. Vestre Landsret frifandt dog sælgeren, da udførelsen og hans undladelse af at oplyse om den efterfølgende reparation, ikke kunne begrunde et erstatningsansvar som følge af grov uagtsomhed. Det tilføjes endvidere, at det forhold, at facaderenoveringen ifølge skønsmanden ikke blev udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, ikke kunne føre til andet resultat.

U.2013.293V: Sælgeren havde i bolighandel udskiftet taget som selvbyg, hvilket var oplyst til tilstandsrapporten. Køberen konstaterede efter ovedragelsen, at der var defekter ved taget. Af syns og skønsmandens erklæring fremgik ”at undertaget er særdeles sjusket oplagt..” og ”Der er grov tilsidesættelse af god håndværksmæssig skik”. Byretten i Herning samt Vestre Landsret var enige om, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for, at tilsidesættelsen af god håndværksmæssig fremgangsmåde ved pålægningen af det nye tag, havde karakter af grov uagtsomhed og tilmed henvist til, at sælgeren i sælgeroplysningskemaet havde oplyst, at taget var udført som selvbyg. Sælgeren blev derfor frikendt.

Særligt ved U.2002.530H (FED 2000.1872Ø) var at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at identificere sælgeren med den entreprenør, som opførte ejendommen. Sælgeren deltog ved opførelsen som arbejdsmand. Højesterets bedømmelse gik herefter på sælgeren oplysningspligt overfor køberen for de reparationer, som han selv havde foretaget på gulvet. Der var af sælgeren 10 år før salget udskiftet gulvtæpper, hvorved denne opdagede og udbedrede mindre revner. Østre Landsret anførte i deres begrundelse, som Højesteret tillige henviste til, at det forhold at sælgeren 10 år før salget opdagede og udbedrede mindre revner, ikke kunne føre til, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt. Dette havde formentlig stor betydning for afgørelsens udfald. Det følger af bemærkningerne til lovforslaget, at grov uagtsomhed normalt heller ikke vil foreligge, hvis den uprofessionelle sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han ikke længere hæfter sig ved.²³ Formentlig ligger domstolen vægt på, at sælgeren ikke længere hæftede sig ved manglen, idet den ikke efter dennes oplysninger havde vist sig i 10 år. Dermed havde sælgeren ikke haft nogen viden eller mistanke om manglens eksistens. Dog er der dissens på denne afgørelse, hvor Højesterets dommer Asbjørn Jensen blandt andet udtaler: *"Det fremgår af skønserklæringen og de tilknyttede fotografier, at der er tale om mange revnedannelser. Uanset at revnerne og denne niveauforskel har været dækket af fast tæppe, må sælgeren efter min opfattelse som beboer af huset have været opmærksom på den opståede niveauforskel, navnlig når henses til, at han tidligere havde set revnedannelser på dette sted og forsøgt at foretage delvis reparationer heraf"*. På dette grundlag findes sælgeren – der måtte være bekendt med, at den bygningsagkyndige ikke selv undersøger gulvet som var belagt med tæppe – at have handlet groft uagtsomt ved den manglende oplysning herom. Afgørelsen på baggrund af flertallet må dog anses at være overensstemmende med lovens forarbejdet for så vidt angår oplysningspligten.

Sammenfattende om sælgerens oplysningsansvar kan det siges, at den sælger hvis manglende oplysning om selvbyg, som kan betragtes som grov uagtsom, vil hæfte for bygningsmangler grundet selvbyg også når der alene foreligger simpel uagtsomhed ved udførelsen. Afgørende efter retspraksis er, hvorvidt der i sælgeroplysningskemaet er oplyst tilstrækkeligt og korrekt om selvbyggerarbejdet og dets omfang. Har sælgeren udfyldt sælgeroplysningskemaet utilstrækkeligt eller ukorrekt, således at omfanget af selvbyggerarbejdet er bagatelliseret, vil oplysningspligten være tilsidesat, hvilket vil blive karakteriseret som grov uagtsom adfærd fra sælgerens side. Køberen vil herefter kunne gøre enhver misligholdelsesbeføjelse gældende mod sælgeren eller

²³ Jf. FT 1994-95, tillæg A, s. 2993.

alternativ mod ejerskifteforsikringen. Har sælgeren derimod givet korrekte oplysninger om selvbyggerarbejdet, er køberen henvist til at rette sit mangelskrav mod ejerskifteforsikringen.

2.2.2 Udførelsesansvaret

Højesteret har alene bedømt selvbyg i bolighandlen tre gange, hvor sælgeren i alle tre tilfælde blev frifundet, jf. U.2002.319, U.2002.530H og U.2002.828H. I U.2002.530H bedømte Østre Landsret den uagtsomme udførelse, men dog med det resultat, at der ikke var handlet groft uagtsomt. Højesteret medtog derimod alene i deres uagtsomhedsvurdering oplysningsansvaret. Det kan tolkes således, at der alene vil dømmes på oplysningsansvaret.

Højesterets præmisserne åbner dog op for en betragtning om, at den selvbyggende sælger kan blive ansvarlig ved grov uagtsomhed i forbindelse med udførelsen heraf. Særligt følger det af U.2002.319H at køberen har krav på erstatning hos sælgeren, såfremt det kan bevises, at der er i forbindelse med *udførelsen* er udvist groft uagtsomhed fra sælgerens side. Der ligges herved op til en vurdering af om sælgerens arbejde på ejendomme i særlig høj grad afviger fra, hvad der kan betegnes som værende håndværksmæssigt korrekt. Den sælger, som loyalt har oplyst om selvbyggerarbejdet og dets omfang, vil blive ansvarlig for de fysiske mangler herved, når denne har handlet groft uagtsomt i forbindelse med udførelse. Dette var tilfældet i U.2012.986V, hvor sælgeren loyalt i tilstandsrapporten havde oplyst om selvbyggerarbejdet, men dog i forbindelse med udgravning og støbning af fundamentet havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen, hvorfor denne blev erstatningsansvarlig herfor efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

U.2012.986V: Sælgeren opførte en tilbygning ved selvbyg/medbyg. Sælgeren havde selv gravet ud og støbt soklen herefter en murermester havde udført det resterende arbejde. Det var til tilstandsrapport oplyst. 8 år efter salget konstaterede køberne, at tilbygningen var ved at synke i det ene hjørne. Dette da funderingen ikke var udført korrekt. Sælgeren forklarede for retten, at han forinden arbejdets begyndelse drøftede med en murermester, hvordan han skulle gøre og fik tilmed vejledning om blandingsforholdet af cementen. Byretten samt Vestre Landret fandt sælgeren erstatningsansvarlig overfor køber. Landsretten lagde herved vægt på, at arbejdet var foretaget på egen hånd, uden at have konsulteret fagpersoner til at udføre kontrol af det udførte og at sælgeren tilmed ej havde sikret sig, at dennes opfattelse af kravene til fundering var korrekte. (dissens i landretten)

Grov uagtsomhed ved udførelsen kan ligeledes foreligge, hvor sælgeren burde have en vis tvivl om, hvorvidt det af ham udførte selvbyggerarbejde opfylder god håndværksmæssig skik. Typisk i de tilfælde hvor sælgeren ikke har en håndværksmæssig uddannelse eller relevant erfaring, og hvor der ikke er søgt fagkyndig hjælp. Sælgeren havde i U.2013.72V handlet groft uagtsomt ved isolering af gulvet, da denne ej havde sikret sig, at den anvendte isoleringstykkelse opfyldte de i byggetilladelsen anførte krav. Da isoleringen alene svarede til halvdelen af den påkrævede isolering, blev sælgeren erstatningsansvarlig for det af ham ukorrekte udførte arbejde.

U.2013.72V: Ejendommen var beskrevet som en "super moderniseret villa", hvoraf det i tilstandsrapporten fremgik at der var foretaget total indvendig renovering og at en del af arbejdet var udført som selvbyg/medbyg. Isolering af gulvene var blandt andet udført som selvbyg. Der var kun lagt 100 mm flamingo i gulvet, trods der i byggetilladelsen var anført 200 mm isolering. Sælgeren forklarede for retten, at isoleringen af gulvene skete i forening med svigerfaren og at denne oplyste, at 200 mm murbatts svarede til 100 mm flamingo. Sælgeren overvejede ikke at tjekke isoleringstykkelsen, idet han stolede på sin svigerfar. Vestre Landret fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt. Landsretten lagde herved vægt på, at sælgeren ikke forinden arbejdets udførelse på nogen måde havde sikret sig sagkyndig oplysning om den særlige isoleringsevne, som han troede, at den valgte isolering havde. Han var erstatningsansvarlig ved uden videre at udført isoleringen i den halve tykkelse.

Vurderingen af om en sælger har handlet groft uagtsomt vil i praksis efter omstændighederne være en konkret og skønsmæssig vurdering. Uagtsomheden skal vurderes ud fra de konkrete forhold i en sag og disse vil selvsagt være afgørende for sagens udfald. Omstændighederne i U.2013.293V²⁴ og U.2012.986V²⁵ synes til fortræffelighed at ligne hinanden, men udfaldet heraf er dog forskelligt.

Sælgeren blev i U.2012.986V dømt til at hæfte for det mangelfulde selvbyg efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 i byretten og tilmed i landsretten. Der var dog i landsretten dissens, hvor en af landsretsdommerne (Hanne Kildal) stemte for frifindelse. Byretten og to af landsretsdommerne anfører i begrundelsen som følger: *"Uanset at Poul Erik Clausen [sælger] ikke på noget tidspunkt har haft anledning til at tro, at der var noget galt med det udførte arbejde, og uanset at han har oplyst, at arbejdet er foretaget som delvis selvbyg/medbyg, at han har handlet så*

²⁴ Hvor sælgeren som selvbyg havde pålagt nyt tag og ikke i forbindelse hermed havde handlet groft uagtsomt.

²⁵ Hvor sælgeren i forbindelse med udgravning og støbning af fundamentet havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen.

groft uagtsomt, at han er erstatningsansvarlig.” Af vægtige momenter for at statuere grov uagtsomhed var, at det udførte arbejde var udført på egen hånd og alene med forudgående vejledning fra en murermester, og at der på intet tidspunkt var konsulteret fagpersoner hverken under arbejdet eller til at kontrollere dette efter udførelsen. Endvidere at sælgeren grundet uvidenhed om *grundlæggende forhold* ikke havde været i stand til at vurdere, om der skulle tages særlige forholdsregler til sikring af fundamentet og tilmed ej havde sikret sig, at hans opfattelse af kravene til dybden af fundamentet var korrekt. Dertil anførte landsretsdommer Hanne Kildal: *”Selvom Poul Erik Clausen [sælger] ingen faglige forudsætninger havde for at udføre det pågældende arbejde og ikke i øvrigt gjorde sig overvejelser om, hvilke betydning den nærliggende brønd havde for funderingsarbejdet, finder jeg under disse omstændigheder ikke, at Poul Erik Clausen har handlet groft uagtsomt.*” Som begrundelse herfor anføres, at sælgeren forinden påbegyndelsen af arbejdet havde rådført sig med en murermester og fik nærmere oplysninger om blandingsforholdet af cementen og om soklens højde. Samtidig med at sælgeren i forbindelse med handlen havde oplyst om, at tilbygningen helt eller delvist var udført som selvbyg.

Sælgeren i U.2013.293V blev hverken i by- eller landsretten dømt til at hæfte for det mangelfulde selvbyg efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 i byretten og tilmed i landsretten. Sælgeren havde som selvbyg opsat nyt tag på sin ejendom med instruktion fra tømremester og tømmergården samt diverse vejledninger. Efter bevisførelsen var det bevist, at taget ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Skønsmanden forklarede for retten, at han var af den opfattelse, at hele arbejdet var udført groft sjuksket, og at det ikke var udført i henhold til forskrifterne og vejledninger på området. Endvidere forklarede han, at der ikke i sin helhed var sket ændringer i den måde, hvorpå man udførte arbejdet på i 2012 og tilbage til 2005, hvor taget var oplagt. Byretten frifandt sælgeren med følgende begrundelse: *”Da sagsøgte forud for salget til tilstandsrapporten havde oplyst, at taget var udført som selvbyg, og da taget ikke har givet anledning til problemer i sagsøgtes ejertid, og da sagsøgte efter det oplyste fulgte de overfor ham afgivne vejledninger, og da skaden ville have været omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis den havde været tegnet, finder retten ikke, at sagsøgte har udvist en sådan grad af grov uagtsomhed, som kræves i henhold til forbrugerbeskyttelsesloven.*” Landsretten anfører i sin begrundelse, at *”vurdering af, om indstævnte har handlet groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 5, skal foretages, i lyset af at indstævnte i tilstandsrapporten oplyste, at der var lagt nyt tag som selvbyg eller medbyg.*” Denne formulering efterlader et indtryk af, at hovedvægten ved om der foreligger grov uagtsomhed er oplysningsansvaret. I denne afgørelse var der ingen tvivl om, at arbejdet ikke var udført efter gode

håndværksmæssige forskrifter og skønsmanden udtalte direkte, at arbejdet var dissideret sjuske udført. Ovenstående var ikke tilstrækkeligt til at statuere grov uagtsomhed ved udførelsen. Givetvis grundet sælgeren forklaring for retten om, at han var af den overbevisning, at taget var udført korrekt og at det var udført efter anvisninger, som han havde fået af en tømre. Efter afgørelsen må det antages, at der ikke statueres grov uagtsomhed i forbindelse med selvbyggerarbejde, når sælgeren er i god tro og følger de til ham givet anvisninger, trods disse ej er korrekte, således at arbejde ikke kan anses for at være udført efter god håndværksmæssig skik. Dette efterlader dissens i U.2012.986V ligeledes et indtryk af.

En forskel på de to afgørelser kan tilmed foreligge i den omstændighed, som netop er forskellige i de to situationer. I U.2013.293V hvor sælgeren ikke ansås for at have udvist grov uagtsomhed, var det bevist at forholdet ville være omfattet af ejerskifteforsikringen, men en tegning af en sådan var fravalgt af køberen. Hvorimod det i U.2012.986V ikke var oplyst, om den skade, der var opstået ved tilsidesættelsen af de håndværksmæssige forskrifter, ville have været dækningsberettiget. Efter ordningen er det valgfrit for køberen om denne ønsker at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring eller anden ejerskifteforsikring.

Det tyder på, at der skal meget og særligt tungvejende grunde til for at retten statuerer, at sælgeren har handlet groft uagtsomt alene på udførelsen.

Sammenfattende følger at sælgeren efter U.2012.986V og U.2013.72V kan blive dømt for grov uagtsomhed alene begrundet i udførelsen af selvbyggerarbejdet, trods der loyalt er oplyst om det udførte selvbyggerarbejde. Afgørende herfor er om arbejdet er udført på egen hånd, om en fagperson har ført kontrol med arbejdet og tilmed om sælgeren har sikret sig, at dennes opfattelse til byggetekniske krav og egenskaber er korrekte. U.2013.293V giver dog anledning til tvivl om ovenstående afgørende momenter. Omstændighederne i afgørelsen var nogenlunde tilsvarende U.2012.986V, men sagerne havde dog ikke samme udfald. Det må antages at være grundet særlige konkrete omstændigheder i afgørelsen. Afgørende var formentlig, at sælgeren i sidstnævnte afgørelse gjorde hvad der stod i hans magt som selvbygger, for at sikre sig at han udførte arbejdet korrekt.

2.2.2.1 Udførelses- og oplysningsansvar

Udførelsesansvaret kan have en nær forbindelse til oplysningsansvaret, da det bliver et spørgsmål om, hvorvidt sælgeren har handlet loyalt overfor køberen. Herved om der er givet et retvisende billede af ejendommens faktiske tilstand. I retspraksis synes der at være en tendens til, at der i tilfælde hvor der er handlet groft uagtsomt ved udførelsen af selvbyggerarbejdet ligeledes begrundes med tilsidesættelse af oplysningsansvaret. Det ses af FED.2006.256Ø og FED 2003.2743V. Sælgerene havde i disse afgørelser begge en viden eller burde viden om, at det af dem udførte arbejde muligvis ikke var udført håndværksmæssig korrekt og afgørende var ligeledes, at den bygningssagkyndige ikke var oplyst herom.

FED.2006.256Ø: Sælgeren havde forinden salget af sin ejendom fået udarbejdet en tilstandsrapport i august 2000, hvori revner i facaden var omtalt som K2 ”alvorlige skader”. Det var af den bygningssagkyndige anført at revnerne skyldtes fagligt ukorrekt udførelse af afblænding af huller. En ny tilstandsrapport blev indhentet i februar 2001 hos samme sagkyndige uden bemærkninger, idet den bygningssagkyndige skønnede at facaden var 100 % i orden og at denne af sælgeren fik oplyst, at arbejdet var udført af en murer. Østre Landsret fandt på baggrund af det oplyste om revnedannelserne og udbedringsforsøgets karakter, at der er tale om grove fejl. Særlig da sælgeren var bekendt med den alvorlige fejl og at han derfor havde en særlig anledning til at sikre, at den blev udbedret håndværksmæssigt korrekt. Sælgeren kunne trods utallige opfordringer under sagen ikke fremlægge kvitteringer eller på anden måde identificere de håndværkere, som han forklarede havde udført arbejdet, hvorfor retten lagde til grund, at arbejdet var udført af sælgeren som med- eller selvbyg. Slutteligt anføres, at sælgeren ikke havde oplyst om ovenstående forhold.

FED.2003.2743V: Køberne konstaterede efter overtagelsen, at gulvet i pejsestuen var skævt, og at der flere steder var indvendige revnedannelser i gulve og vægge. Det viste sig, at årsagen hertil var, at en væsentlig del af fundamentet ikke var støbt på fast grund. Sælgeren havde som selvbyg gravet ud og selv støbt fundamentet, hvorefter en bekendt, N, havde stået for murer- og snedkerarbejdet. For retten forklarede N, at han rådede sælgeren til at grave til fast grund, hvilket råd sælgeren ikke fulgte. Endvidere at denne ved udbedring af sætningerne rådede sælgeren til at efterfundere, hvilket dog heller ikke skete. Byretten fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen, da han trods vidnets advarsel valgte at støbe i noget som ikke var fast grund. Tilmed at han på groft uagtsom måde havde tilsidesat sin

loyale oplysningspligt ved ikke at fortælle den bygningssagkyndige samt køberne om skævhederne ved huset, som var ham bekendte. Vestre Landsret stadfæstede Byrettens dom og tiltrådte de i byretten anførte grunde.

Tendensen til at begrunde den grove uagtsomhed med henholdsvis oplysningsansvaret og udførelsesansvaret er særlig synlig i Østre Landsrets afgørelsen U.2011.3285Ø. Byretten begrunder i denne afgørelse sælgerens erstatningsansvar efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 med udførelsesansvaret, hvorimod Østre Landsret begrunder ansvaret med oplysningsansvaret.

U.2011.3285Ø omhandler salg af en beboelsesejendom, hvor der af sælgeren var opført en tilbygning som selvbyg. Sælgeren, som var udlært tømrer, havde i sælgeroplysningskemaet oplyst herom med angivelsen ”selvbyg/(tømrer)” og ”beboelse, tilbygning, hobbyrum og overdækket terrasse”. Det viste sig efterfølgende, at sælgeren i forbindelse med tilbygningen havde tilsidesat vilkår i byggetilladelsen navnlig om krav til hældningen på taget og ventilation af tagkonstruktionen. Byretten fandt at sælgeren var erstatningsansvarlig efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 med følgende begrundelse: *”idet han har handlet groft uagtsomt ved ikke at have besiddet den nødvendige faglige viden, eller søgt en sådan hos fagkyndige, og på trods heraf har udført arbejdet med tilbygningen med de beskrevne mangler til følge.”* Landretten stadfæstede Byrettens dom med følgende begrundelse: *”..har handlet groft uagtsomt over for køberen ved at undlade at give disse væsentlige oplysninger om tilbygningen i forbindelse med salget.”* Her henvises til, at sælgeren tilsidesatte vilkår i byggetilladelsen. (Afgørelsen omhandlende et regreskrav rejst af ejerskifteforsikringen i medfør af EAL §§ 22, stk. 1 jf. § 19, stk. 2, nr. 1)

Det fremgår af dommen, at sælgeren supplerende for Landsretten har forklaret, at han overfor en trælasthandel oplyste dimensionerne på tilbygning og at medarbejderen i trælasthandlen herefter valgte spærene for ham. Han forsøgte formentlig herved at forklare, at han søgte fagkyndig hjælp i forbindelse med selvbygget. Dette formentlig da det af Byrettens begrundelse fremgår, at et moment i uagtsomhedsvurderingen var, at han ikke besad den nødvendige faglige viden eller alternativt havde søgt en sådan ved en fagkyndig. Det må dog antages at være en normal foranstaltning i forbindelse med byggeri, at der for bestilling af spær oplyses dimensionerne herpå for rette levering. Tilmed har dimensionerne ikke meget med tagets hældning at gøre.

Det lader dog ej heller til at være den supplerende forklaring, som begrundet at det af Byretten statuerede udførelsesansvar i Landsretten blev til et oplysningsansvar. Landsretten anfører i begrundelsen, at sælgeren tilsidesatte vilkår i byggetilladelsen, navnlig om ventilation af tagkonstruktionen og om krav til hældningen på taget. Endvidere anføres: *"Han gjorde sig endvidere ikke bekendt med de dagældende krav til byggeriet som fastsat i bygningsreglementet, skønt der var henvist hertil i byggetilladelsen."* Herved tolkes at Landsretten ligger til grund, at sælgeren til stadighed ikke selv har besiddet den nødvendige faglige viden eller har søgt en sådan på anden vis, således konstruktionsfejl ved tilbygningen blev undgået. Selvbyggerarbejdet var altså ikke udført håndværksmæssigt korrekt og tilmed ej efter dagældende krav til byggeriet efter bygningsreglementet, hvilket må kunne og skal betegnes som en udførelsesfejl.

Det kan tolkes af afgørelsen, at Østre Landsret er tilbageholdende med at statuere grov uagtsomhed alene på grundlag af udførelsen. Afgørelsen efterlader tilmed et indtryk af en vis usikkerhed om betydningen af udførelsesansvaret i forbindelse med selvbyggerarbejde. Trods Landsretten berører sælgerens udførelsesansvar, ses hovedelementet i afgørelsen at være, at sælgeren har undladt at oplyse køberen om ovenstående forhold – og i øvrigt tilmed ej har oplyst den bygningsagkyndige herom. Begrundelsen må ses i sammenhæng med at sælgeren, som tidligere anført, kan blive erstatningsansvarlig, såfremt denne ved besvarelsen af sælgeroplysningskema giver urigtige eller utilstrækkelige oplysninger. Sælgeren havde til tilstandsrapporten oplyst om selvbyggerarbejdet og tilmed i hvilket omfang det var udarbejdet. De væsentlige oplysninger, som sælgeren i denne afgørelse ikke oplyste om, var at han ved arbejdet tilsidesatte byggetilladelsens vilkår 2 omhandlende ventilation af tagkonstruktionen og vilkår 3 om krav til hældningen på taget. Denne begrundelse synes uholdbar, da det ligger til grund, at sælgeren ikke havde gjort sig bekendt med korrekt håndværksmæssig skik for det af ham udførte arbejde og at han herved ikke var bekendt med og havde forstået betydningen af byggetilladelsen vilkår 2 og 3.

Formuleringen af afgørelsen bør dog holdes op imod Vestre Landsrets udtalelser i U.2002.319H. Her anfører Vestre Landsrets i begrundelse og resultat: *"Kun hvis sagsøgerne kan føre bevis for, at sagsøgte 1 i forbindelse med udførelsen af medbyggerentreprisen har handlet groft uagtsomt, at sagsøgte på groft uagtsom måde har tilsidesat sin oplysningspligt, eller at sagsøgte 1's undladelse af skemaet for oplysninger fra ejeren at anføre, at ejendommen er opført som medbyggerarbejde, kan anses for en groft uagtsom fejl, har sagsøgerne krav på erstatning hos sagsøgte 1, jf. lovens § 2, stk. 4."* Højesteret lagde vægt på og bedømte arbejdets udførelse i afgørelsen. Afgørelsen

efterlader et indtryk af, at der er adgang til at få sælgeren dømt alene på grov uagtsomhed ved udførelsen.

Sammenfattende kan det antages, at der er grundlag for en nuancering af de opstillede ansvar. Der efterlades et indtryk af, at der foreligger en mellemliggende ansvarsform, hvor der sker en samlet vurdering og stillingtagen til henholdsvis oplysnings- og udførelsesansvaret. Dette kommer særligt til udtryk ved FED 2003.2743V og FED.2006.256Ø. Endvidere efterlader behandlingen af U.2011.3285Ø et indtryk af, at Østre Landret er tilbageholdende med at statuere grov uagtsomhed alene på grundlag af udførelsen.

Kapitel 3

Ejerskifteforsikringens hæftelse

I nærværende kapitel undersøges køberens retsstilling i anledning af, at sælgeren har udført selvbyg på den faste ejendom, som har givet anledning til at anmelde en skade til ejerskifteforsikringen. Dette kapitel vil omhandle ejerskifteforsikringens hæftelse for selvbyg, som har givet anledning til en dækningsberettiget skade. Kapitlet vil være opbygget således, at der i afsnit 3.1 kort redegøres for de grundlæggende regler om ejerskifteforsikringen og mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb. I afsnit 3.1.2 vil ejerskifteforsikringens hæftelse ved ombyggede ejendomme blive belyst. I de følgende afsnit vil områder af betydning for forsikringens hæftelse bliver undersøgt - afsnit 3.2 om forbehold i forsikringsvilkårene om selvbyg, afsnit 3.3 om bygningerne som ikke er undersøgt ved huseftersynet og slutteligt afsnit 3.3 med en undersøgelse af om køberen har accepteret en risiko ved at være velvidende om selvbyggerarbejde.

3.1 De grundlæggende regler om ejerskifteforsikringen

Den grundlæggende tanke bag forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 er i bolighandler at overføre risikoen for fysiske bygningsmangler fra sælgeren til køberens ejerskifteforsikringsselskab. Har køberen ikke tegnet en sådan, må han selv bære risikoen.²⁶ Ejerskifteforsikringen hæfter som udgangspunkt for fysiske bygningsmangler, såfremt manglen var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klager over forsikringsselskabets afslag eller dækningsomfanget kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring. Ankenævnet har følgende betydning for fastlæggelsen af, hvad ejerskifteforsikringen skal dække, da kendelserne sjældent indbringes for domstolene.

Relevant for køberens retsstilling er, at det blandt andet er en betingelse for at sælgeren opnår hæftelsesfritagelse, at køberen forinden dennes afgivelse af købstilbud har modtaget oplysninger om ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Oplysningerne om ejerskifteforsikringen er fastlagt i forbrugerbeskyttelsesloven § 5, som har følgende ordlyd:

²⁶ Jf. FT 1994-95, tillæg A, s. 2987.

§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om,

- 1. på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker*
 - a. fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse,*
 - b. manglende eller nedsat funktion af og ulovlige forhold ved bygningernes elinstallationer, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten eller er opstået efter elinstallationsrapportens udarbejdelse, og*
 - c. andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af stk. 3, eller*
- 2. hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.*

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbuddet.

Det fremgår heraf, at oplysningerne om ejerskifteforsikringen skal foreligge i en skriftlig meddelelse og enten udgøre et konkret tilbud om en ejerskifteforsikring eller indeholde meddelelse med grundlaget for, at det adspurgte selskab ikke ønsker at tilbyde forsikringsdækning. Endvidere følger der af § 5, stk. 1, nr. 1, litra a-c mindstekrav til tilbuddets dækning. Særligt litra a omhandlende bygningsfejl er relevant for dette speciale. Sælgeren skal endvidere skriftligt og bindende afgive løfte om at betale halvdelen af den tilbudte forsikringspræmie, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3. Det er ikke en betingelse, at køberen tegner en sådan forsikring. Det er for køberen valgfrit.

Forsikringsselskabet hæfter i henhold til policevilkårene.²⁷ Det særlige ved ejerskifteforsikringer er dog, at der i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3 er givet justitsministeren beføjelse til at fastsætte nærmere regler om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Denne beføjelse blev udnyttet ved ændringen af forbrugerbeskyttelseslovens i 2000.²⁸ Sådanne regler er fastsat og indeholdt i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med

²⁷ Jf. Jønsson & Kjærsgaard 2012, s. 683.

²⁸ FT 1999-2000, tillæg A, s. 4157.

senere ændringer, der afløste bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000. Bekendtgørelsen betegnes også mindstedækningsbekendtgørelsen.²⁹ Bekendtgørelsen fra 2000 har virkning for tilbud på ejerskifteforsikringer før den 1. maj 2012, hvorimod den senere bekendtgørelse fra 2012 har virkning for forsikringstilbud afgivet efter den 1. maj 2012 og fremefter.

3.1.1 Mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb

Justitsministeren har med mindstedækningsbekendtgørelsen og dennes bilag nærmere fastsat regler for dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Bekendtgørelsen fastsætter altså den mindstedækning, som køberen skal have, hvis sælgeren skal være frigjort for sin hæftelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 fastsætter ejerskifteforsikringens dækningsomfang og er dermed grundlaget for køberens krav mod ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen hæfter efter mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c for *”udbedring af aktuelle skader”* samt *”fysiske forhold ved bygningerne der giver nærliggende risiko for skade*. Efter bestemmelsen foreligger der en skade, som ejerskifteforsikringen hæfter for, hvis der er brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse *eller* hvis andre fysiske forhold gør, at værdien af bygningen eller dennes brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c har følgende ordlyd:

”Forsikringen dækker:

...

- c) Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade,*

²⁹ Benævnelse henset til ordlyden af bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 1: *”Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning, som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse.”*

hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.”

Skadebegrebet efter mindstedækningsbekendtgørelsen adskiller sig ved denne betegnelse fra mangelsbegrebet, hvorefter køberen kan rejse krav mod sælgeren for misligholdelse af aftalen. Skadebegrebet har dog en vis lighed med det faktiske mangelsbegreb, hvorefter der foreligger en mangel, såfremt ejendommen ikke har de faktiske egenskaber, som køberen efter aftalen kunne forvente og hvor det i almindelighed vil være påregnelige egenskaber for denne type ejendomme. Forskellen er dog, at mangelsbegrebet knytter sig til aftalen, hvorimod forsikringskader knytter sig til bygningens kvalitet.³⁰ Afgørende for om der foreligger en skade, er om bygningens kvalitetsmæssigt adskiller sig negativt fra tilsvarende bygninger af samme type og alder. For at gøre et krav gældende mod ejerskifteforsikringen skal skadeskriteriet være opfyldt, og det er værd at holde for øje, at en mangel ikke nødvendigvis er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.³¹

3.1.2 Særligt vedrørende ombyggede ejendomme

Mindstedækningsbekendtgørelsen definition af hvornår der foreligger en dækningsberettiget skade, kan give anledning til særlige udfordringer i ældre ombyggede ejendomme, hvori der kan være selvbyg. Dette da det afgørende herefter er, om bygningerne kvalitetsmæssigt adskiller sig negativt fra tilsvarende bygninger af samme type og alder. Den særlige udfordring ved ombyggede ejendomme er, at ejendommen herefter kan indeholde bygningselementer af forskellige ”aldre”. Udfordringen er hvilke af disse ”aldre”, der skal ligges til grund ved vurderingen af ejerskifteforsikringens hæftelse. Henset til at der ved salg af mange ældre ejendomme i salgsoptstillingen henvises til omfattende modernisering af ejendommen, som kan være udført som selvbyg, er det særligt relevant for køberens retsstilling, at undersøge hvilket ”alder”, der skal ligges til grund for ejerskifteforsikringens hæftelse overfor køberen.

Efter mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb er det afgørende, om de fysiske forhold, som er årsag til den anmeldte skade, nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til bygninger af samme type og alder. Udgangspunktet må herefter være, at en anmeldt skade som vedrører en oprindelig bygningsdel, skal vurderes ud fra bygningens oprindelige

³⁰ Jf. Jønsson & Kjærsgaard 2012, s. 689.

³¹ Jf. Betænkning 1520 af 2010, s. 82.

opførelsestidspunkt. Sammenligningsgrundlaget er herefter om de fysiske forhold, som er årsag til den anmeldte skade, kan anses for at være usædvanlige for bygninger af samme type og alder.

Uafklaret er det dog hvilke "alder" der skal ligges til grund, når der er sket en ombygning af de oprindelige bygningsdele.³² Det er ikke muligt at udlede af ordlyden af mindstebekendtgørelsen og emnet er ej heller omtalt nærmere i folketingstidende 1999-2000 tillæg A, som indeholder justitsministerens bemærkninger til lovforslaget, hvormed mindstedækningsbekendtgørelsen blev indført. Ankenævnet for Forsikring har afsagt kendelser i en række sager vedrørende spørgsmålet. Ankenævnet har alene afsagt en enkelt kendelse, AK 80.673, vedrørende selvbyg, som dog var en ren bevissag, hvor køberen ikke formåede at løfte bevisbyrden.³³ De øvrige omtalte kendelser omhandler professionelt udførte ombygninger. Trods kendelserne ikke omhandler selvbyg er de anvendelige ved undersøgelsen af køberen retsstilling ved selvbyg, da det er den samme skadesvurdering forsikringsselskabet foretager, om det er professionelt udført arbejde eller selvbyg. Dette skyldes, at der i mindstedækningsbekendtgørelsen er fastlagt, hvad der kan betegnes som en skade og at det ikke ved skadesvurderingen er afgørende, hvem der har udført arbejdet. Da spørgsmålet ej er prøvet for domstolene, må en fortolkning af ankenævnspraksis ligges til grund for denne undersøgelse.

En ombygning sker ofte ved enten modernisering af eksisterende rum i ejendommen ved udskiftning af køkken, badeværelse, gulv mv. eller ved udnyttelse af eksisterende rum eksempelvis til beboelse – tagrum eller kældre. Herved ændres de oprindelig bygningsdele ved tilførsler og forbedringer.

Efter ankenævnspraksis er det afgørende for hvilke "alder", der ligges til grund for skadesvurderingen, om ombygningsarbejdet er af så *omfattende karakter, at det kræver opfyldelse af byggetekniske krav på udførelsestidspunktet*, jf. AK 76.796, AK 74.003 og AK 79.801. Herefter må følge, at alene hvis en ombygning kan anses for at være af en sådan karakter, er det moderniseringstidspunktet som er afgørende. Derimod må oprindelige bygningsdele skulle vurderes efter det oprindelige opførelsestidspunkt, hvis årsagen til den anmeldte skade, må antages at have sit udspring i de oprindelige bygningsdele. Hvorvidt der foreligger en dækningsberettiget skade, vil herefter skulle vurderes efter bygningens oprindelige opførelsestidspunkt, trods de oprindelige

³² Jf. Rosenmeier 2013, s. 157.

³³ AK 80.673 som blandt andet omhandlede problemer med dampspær på ejendommens 1. sal, som efter tilstandsrapporten var udført som selvbyg. Køberen løftede ikke bevisbyrden for at der var sket en omfattende ombygning i 2004, jf. AK 76.796.

bygningsdele må anses for at være forbedret ved ombygningen. Dette var tilfældet i AK 79.796, hvor der i en kælder fra 1939 var fugt, hvilket ikke var udsædvanligt for en kælder af denne alder.

AK 76.796 (2010): Køberen havde i kælderen i en ejendom fra 1939 konstateret fugt. Kælderen var indrettet til beboelse i 1995-96 udført af en professionel håndværker. Ankenævnet udtalte: *"Det forhold, at bygningen - opført i 1939 - er blevet renoveret, bevirker ikke, at det anmeldte forhold skal vurderes i forhold til bygninger opført i 1995/96. Dette ville kræve, at de udførte renoveringsarbejder var så omfattende, at bygningsmyndighederne krævede, at ændringerne skulle opfylde de på renoveringstidspunktet gældende krav, hvilket nævnet ikke har grundlag for at antage er tilfældet."* Herefter fandt nævnet ikke, at det anmeldte forhold kunne anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til bygninger fra 1939, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle hæfte for forholdet.

AK 74.003 (2009): Der var blandt andet af køberen konstateret manglende undertag og understrykning. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdene ikke nedsatte bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet udtalte: *"Taget er oplagt uden undertag, hvilket ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, da tætning af taget kan ske ved overstrykning. Nævnet finder, at det ikke af klagerne er sandsynliggjort, at sælgers ombygning af loftrummet til disponibelt rum har været af et sådant omfang, at den gældende byggelovgivning på ombygningstidspunktet finder anvendelse."*

AK 79.801 (2012): Ejendommen, som var opført i 1827, var væsentligt om- og tilbygget i 1999. Tvisten i sagen omhandlede blandt andet manglende isolering. Hertil udtalte nævnet: *"Om bygningssammenligningen skal foretages ud fra opførelsestidspunktet eller ud fra ombygningstidspunktet afhænger ikke af, om der er ansøgt om byggetilladelse eller ej, men om ombygningen var så væsentlig, at byggemyndigheden kunne stille krav i henhold til byggelovens § 2, stk. 1 litra b, således at krav til isolering skulle være opfyldt efter de på ombygningstidspunktet gældende regler. Hvis dette spørgsmål kan besvares bekræftende, vil den manglende isolering kunne anses for såvel en skade som et ulovligt forhold."*

Anderledes er det hvor årsagen til den anmeldte skade, må anses for at have sit udspring i en bygningsdel, som kan anses for at være nytilført. Ved en ombygning, der har en *så omfattende karakter, at det kræves opfyldelse af byggetekniske krav på udførelsestidspunktet*, må den nytilførte bygningsdel kunne anses for at være en ny selvstændig bygningsdel. En sådan må herefter have sin egen "alder", som skal ligges til grund ved skadesvurderingen. Afgørende for om det er opførelsestidspunktet for den nytilførte bygningsdel, som ligges til grund for skadesvurderingen, er om det er den, som er årsag til den anmeldte skade. I AK 78.220 ansås et nyetableret badeværelse for at være en nytilført bygningsdel, som havde sin egen "alder", hvorfor skadesvurderingen skulle tage udgangspunkt i moderniseringstidspunktet. Køberen kunne herefter forvente, at badeværelset var i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på tidspunktet for udførelsen, trods det var lavet i en ejendom fra 1969.

AK 78.220 (2011): I en ejendom fra 1969 opstod der problemer med et nyopført badeværelse. Der var problemer med gulvkonstruktionen og tilmed en manglende vådrumsmembran. Selskabet gjorde gældende at de to forhold ikke var omfattet af forsikringens skadesdefinition. Det fremgik at et badeværelse var totalrenoveret i 1998, mens ejendommen dog var opført i 1969. Nævnet udtalte følgende: *"Nævnet bemærker, at det findes ubetænkeligt at fastslå, at et badeværelse, der er "nyopført" i 1998, skal overholde de bygningsvilkår, der er gældende på dette tidspunkt, selv om huset er opført i 1969. Efter nævnets opfattelse skulle badeværelset derfor være udført med den krævede isolering og vådrumsmembran"*. Nævnet fandt at den manglende gulvisolering kunne anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men dog at den manglende membran ikke udgjorde en skade, idet der ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger efter nævnets opfattelse ikke foreligger nærliggende risiko for skade.

Set i lyset af at der ved salg af mange ældre ejendommen i salgsoptillingen henvises til, at der er sket omfattende modernisering af ejendommen, kan dette fremtræde vildledende for køberen. Køberen har en berettiget forventning om, at en kælder som er indrettet til beboelse, som ovenfor i AK 76.796, rent faktisk kan anvendes til beboelse på købstidspunktet og at kravene hertil er opfyldte. Men som det fremgår af ovenstående kendelser, er der ikke sikkerhed for, at ejerskifteforsikringen dækker, såfremt disse forventninger ikke holder stik. I sådanne tilfælde vil køberen være nødsaget til at kræve en garanti fra sælgeren og på den måde have mulighed for at rette et krav denne vej. Men det har givetvis ikke været lovgivers ønske med ordningen. Trods de

ovenstående kendelser ej omhandler selvbyg, er det for køberen værd at holde for øje, at når der tilstandsrapporten er anført, at der er foretaget selvbyg, er det afgørende i denne henseende omfanget af selvbyggerarbejder.

Sammenfattende for ombyggede ejendomme må det med forsigtighed antages, at det afgørende for hvilke "alder", der skal ligges til grund for skadesvurderingen er, hvor omfattende ombygningsarbejdet har været og tilmed hvad der er årsagen til den fejl, som køberen ikke vil tåle. Forsigtigheden skyldes, at domstolene end ikke har truffet afgørelse vedrørende spørgsmålet. Ankenævnet for Forsikring er en klageinstans, som behandler klager over mange forskellige typer forsikringsager og de besidder ikke særlig kendskab til fast ejendom og forbrugerbeskyttelsesloven.³⁴ Det er derfor uafklaret om retstilstanden vil være som ovenfor anført, men undersøgelsen kan dog give et billede af køberens retstilstand for ejerskifteforsikringens hæftelse.

3.2 Forbehold om selvbyg – forbehold i forsikringsvilkårene

Ejerskifteforsikringen skal ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1, 1. pkt. indeholde vilkår om dækningsomfanget, som medfører mindst samme dækning, som de vilkår der fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1. De enkelte forsikringselskaber er altså ikke frit stillet til at fastsætte forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen, da der ikke gyldigt kan aftales en ringere dækning end efter bekendtgørelsen.

Dog følger af mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1, 2. pkt., at der i forsikringsvilkårene gyldigt kan tages forbehold for dækning af *bestemte bygningsdele, hvis dette er grundet oplysninger i tilstandsrapporten*. Enkelte sager, som har været for Ankenævnet for Forsikring, har omhandlet forbehold vedrørende selvbyggerarbejde. Et sådan forbehold har herefter betydning for ejerskifteforsikringens hæftelse overfor køberen.

Mindstedækningsbekendtgørelsen § 1 har følgende ordlyd:

§ 1. Tilbud på ejerskifteforsikring, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, skal for at kunne medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger opfylde følgende betingelser ud over dem, der fremgår af lovens § 5:

³⁴ Jf. Munk-Hansen 2010, s. 429.

1. *Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.*
2. *Indeholder tilbuddet vilkår om en selvrisiko, må selvrisikoen ikke overstige 5.000 kr. for det enkelte dækningsberettigende forhold jf. bilag 1, nr. 2. Den samlede selvrisiko må ikke overstige 50.000 kr. i forsikringstiden. Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet.*
3. *Det skal fremgå af tilbuddet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført i nr. 2 og i bilag 1.*

Der opstilles alene af mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1 to betingelser for at forbehold i vilkårene er gyldige. Herefter at forbehold i vilkårene skal angå *bestemte bygningsdele* og have udgangspunkt i *oplysninger i tilstandsrapporten*. Der er ikke nærmere præciseret hvilke oplysninger i tilstandsrapporten, der kan være grundlaget for forbeholdet. En tilstandsrapport skal, for at have givet sælgeren hæftelsesfritaget, udarbejdes af en beskikket bygningssagkyndig efter forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 1. Den bygningssagkyndige angiver heri sin gennemgang af bygningerne og anfører tilmed bemærkninger, når sådanne er nødvendige. Derudover indeholder tilstandsrapporten et sælgeroplysningsskema, som sælgeren i dialog med den bygningssagkyndige skal udfylde. Udfra en ordfortolkning må det antages, at det er samtlige oplysninger i tilstandsrapporten, som kan ligges til grund for forbeholdet. Der er ikke nærmere præciseret, at det alene er den bygningssagkyndiges bemærkninger, der henvises til. Ankenævnet for Forsikring har i en enkelt kendelse anført, at forbeholdet skal være på grundlag af konkrete anførelser af den bygningssagkyndige. Der er dog uafklaret, da der ikke direkte er taget stilling hertil.

Der er af Ankenævnet for Forsikring opstillet en tredje betingelse for, at et forbehold kan anses for at være gyldigt. Herefter at forbeholdet ikke må være generelt, men derimod for at være gyldigt, skal være konkret. Forbeholdet må herefter skulle angå konkrete forhold ved bestemte bygninger, som har udgangspunkt i oplysninger i tilstandsrapporten. Det følger af kendelserne AK 75.999 og AK 77.527, hvor der var taget forbehold for forhold, som konstateres ved eller udspringer af selv-medbyggede bygningsdele.

I AK 75.999 (2009) var der i tilstandsrapporten af sælgeren oplyst, at der var foretaget en gennemgribende ombygning indvendigt i ejendommen og at det var udført som selvbyggerarbejde. Ejerskifteforsikringen indføjede derfor i forsikringsvilkårene følgende forbehold: *"Da det er oplyst, at (se rapportens side 16, pkt. 0.4 & 0.5 samt side 19) er udført som selvbyg/medbyg (der er udført arbejder på ejendommen af sælgeren selv eller tidligere ejere af ejendommen), dækker forsikringen ikke forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele"*. Ankenævnet udtalte: *"Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, idet de anmeldte forhold findes at udspringe fra de selvbyggede dele."* Forbeholdet ansås som gyldigt.

I AK 77.527 (2010) var der i tilstandsrapporten oplyst, at sælgeren havde medvirket som selv- eller medbygger ved moderniseringsarbejde i de fleste af ejendommens rum og tilmed ved opførelsen af en tilbygning. Ejerskifteforsikringen indføjede derfor i forsikringsvilkårene et forbehold: *"Da det er oplyst, at stuen, udestuen, gang, vær. og udhuse, er udført som selvbyg/medbyg (...) dækker forsikringen ikke forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele, jf. tilstandsrapportens side 14, punkt 0.4 & 0.5"*. Selskabet oplyste i et svarskrift overfor Ankenævnet, at selskabets erfaring var, at selv- eller medbyggede bygninger sjældent var lavet håndværksmæssigt korrekt, og at der ofte opstod skader som følge heraf. Tilmed at der normalt ville blive taget forbehold herfor ved tegningen af forsikringen. Ankenævnet udtalte: *"Efter nævnets opfattelse kan selskabet ikke gyldigt tage et sådant forbehold, da forbeholdet, selv om det knyttede sig til en bygning eller en bygningsdel, reelt er et forbehold mod store selvbyggerarbejder. Efter nævnets opfattelse skulle forbeholdet for at være gyldigt kunne begrundes i konkrete forhold ved det udførte selvbyggerarbejde i konkrete bygningsdele, som den bygningsagkyndige havde anført."* Selskabet skulle herefter anerkende, at forbeholdet var ugyldigt og udbetale erstatning til køberen, når forholdet var udbedret.

Forbeholdet i de to ovenstående kendelser har overvejende samme ordlyd. I AK 75.999 er der alene henvist til rapportens indhold, hvor der dog i AK 77.527 er indført *"stue, udestue, gang, værelse og udhuse"*. Det anses dog ikke at have betydning for analysen af de to kendelser, da forbeholdet i AK 75.999 henviser til side 19 i tilstandsrapporten, hvor sælgeren har oplyst, *at den gennemgribende ombygning omfattende fjernelse af en del gamle skillevægge og indrettet*

åbent køkken/alrum med ny opgang til første sal, nyt badeværelse og ny istandsættelse af stue og værelser. Forbeholdet i begge kendelser omfatter store dele af ejendommens indvendige konstellationer.

Betingelserne som følger af mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1 om at et forbehold i vilkårene skal angå bestemte bygningsdele og have udgangspunkt i tilstandsrapporten, må anses for at være opfyldte for begge kendelser.

Der kan dog af AK 77.527, som er senest i tid af de to kendelser, udledes at der ikke kan tages et generelt forbehold, som har så stor rækkevidde, at ejerskifteforsikringens indhold bliver helt eller delvist indholdsløst. Ankenævnet anførte: *".. skulle forbeholdet for at være gyldigt kunne begrundes i konkrete forhold ved det udførte selvbyggerarbejde i konkrete bygningsdele, som den bygnings sagkyndige havde anført."* Forbeholdet skal altså angå konkrete forhold ved det udførte arbejde – der kan ikke generelt tages forbehold for alt udført selvbyggerarbejder. Tvisten i den ovennævnte sag omhandlende en kælder, som var udført af sælgeren med betydelige mangler. Forsikringsselskabet havde i svarskitte til ankenævnte oplyst: *"Der er ingen tvivl om at kælderen er opført både ulovligt og med aktuelle skader samt nærliggende risiko for skader."* Forholdet ville utvivlsomt være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, såfremt der ikke forelå det omtalte forbehold. Dette bestred forsikringsselskabet ej heller. At forbeholdet efter Ankenævnets udtalelse *"reelt er et forbehold mod store selvbyggerarbejde"* tager formentlig sigte på, at forbeholdet angik store dele af ejendommen, da størstedelen af moderniseringsarbejdet var udført som selvbyg. Forbeholdet har således den retsvirkning, at en betydelig del af de fysiske mangler, som evt. kunne vise sig ville høre under dette. Såfremt et sådan generelt forbehold var gyldigt, ville det for køberen betyde, at denne var retsløs. Her vil alene grov uagtsomhed i forbindelse med selvbyggerarbejde, ville kunne begrunde et mangelsansvar hos sælgeren. Ved simpel uagtsomhed ville sælgeren ej hæfte. Mærkværdig er, at Ankenævnet ikke slår ned på eller nærmere omtaler, at kælderen reelt ikke er nævnt som en del af forbeholdet.

Ankenævnet for Forsikring tog tilsvarende standspunkt i AK 75.119 (2009), som dog ikke omhandler et forbehold for forhold som konstateres ved eller udspringer af selv-/medbyggede bygningsdele, men derimod et forbehold om rådskader stammende fra ejendommens trækonstruktion. I denne kendelse udtalte ankenævnte, at det er forudsat at forbehold efter

mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr.1 ikke er af generel karakter. I denne kendelse medførte dette, at ankenævnte fortolkede forbeholdet indskrænkende til kun at gælde for en del.

Sammenfattende om forbehold i forsikringsvilkårene skal disse efter ankenævnspraksis opfylde hele tre betingelser for at være gyldige. Det skal angå *bestemte bygningsdele, være grundet oplysninger i tilstandsrapporten og være konkret*. Såfremt disse tre betingelser ikke alle er opfyldte, tilsidesættes forbeholdet og ejerskifteforsikringsselskabet vil hæfte efter mindstedækningsbekendtgørelsen. De to betingelser om at forbeholdet skal angå bestemte bygningsdele og være grundet oplysninger i tilstandsrapporten følger direkte af mindstedækningsbekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 1. Den sidste og tredje betingelse om at forbeholdet skal være konkret, er udviklet gennem ankenævnspraksis. Ankenævnet for Forsikring er en klageinstans, hvor der i sagsbehandlingen deltager repræsentanter for Forbrugerrådet og forsikringsbranchen samt en formand, der er Højesterets- eller Landsretsdommer. Den tredje betingelse må anses for at være i forsikringstagerens interesse. Domstolene er selvsagt ikke bundet af ankenævnspraksis, men en fast praksis i forsikringstagerens interesse bliver undertiden tillagt vægt, jf. U.2012.3048H.³⁵ Spørgsmålet har endnu ikke været forelagt domstolene, hvorfor retstilstanden ikke er uafklaret.

3.2.1 I strid med huseftersynsordningens formål

Forsikringsdækning skal mindst omfattet den dækning, som er beskrevet i mindstedækningsbekendtgørelsen samt dennes bilag, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3. Hvis dette ikke er tilfældet, vil sælgeren ikke opnå hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Det er værd at overveje, om den tilbudte forsikring i AK 77.527 med det generelle forbehold, er i strid med huseftersynsordningen. Dette ved at forsikringen ikke opfylder kravene til mindstedækningen.

Det er Ankenævnets opfattelse, at det generelle forbehold ikke var i overensstemmelse med de bindende regler om forbehold og derfor blev tilsidesat. Dette da forbeholdet ansås for at være af generelt karakter og dermed ikke opfyldte betingelserne for et gyldigt forbehold efter ankenævnspraksis. Det generelle forbehold medfører herefter, at forsikringen må antages at have en ringere dækning end bekendtgørelsens mindste krav. Konsekvensen heraf må være, at sælgeren ikke opnår sælgerbeskyttelse efter forbrugerbeskyttelsesloven og at køberen herefter reelt kan rette sit krav for fysiske bygningsmangler direkte mod sælgeren. Denne antagelse

³⁵ Jf. Munk-Hansen 2014, 224.

støttes op af H.P. Rosenmeier³⁶ og Carsten Munk-Hansen, som videre i sin fremstilling ”Fast ejendom – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse” anfører: ”.. Imidlertid vil den praktiske konsekvens utvivlsomt være, at den sælger, der uvidende om dette forhold, har givet køberen forsikringstilbuddet, kan gøre regreskrav mod forsikringselskabet.”³⁷

Betingelserne for et gyldigt forbehold efterlader et indtryk af, at forbeholdet isoleret set anses for at være gyldigt, såfremt det angår konkrete forhold ved bestemte bygningsdele og er begrundet i tilstandsrapporten. Spørgsmålet er herefter om et forsikringselskab blot kan lave en række konkrete forbehold, som i store træk vil begrænse deres hæftelse overfor køberen. Det må dog antages ud fra ovenstående betragtning, at såfremt vilkårene indeholder et antal konkrete forbehold, som til sammen vil føre til ét generelt forbehold, vil det ikke være i overensstemmelse med formålet mindstedækningsbekendtgørelsen. Da det hverken er ankenævnspraksis eller domspraksis på området er dette uafklaret. Efter min overbevisning må sådanne lister over konkrete forbehold, være et ønske om at opnå retstilstanden som ved et generelt forbehold. Herved er betingelserne for en handel ved anvendelse af huseftersynsordningen ikke opfyldt.

3.3 Bygninger, som ikke er undersøgt ved huseftersynet

På mange faste ejendomme er der andre bygninger end netop beboelsesejendommen. Dette kan eksempelvis være en fritliggende carport eller andet fritliggende udhus. Undersøgelsen i dette speciale er afgrænset således, at disse bygninger som udgangspunkt ikke behandles. Inddragelsen af disse bygninger kan dog være relevant i forhold til fastlæggelse af køberens retstilstand ved selvbyg, da sådanne nok særligt ofte er udført som selvbyggerarbejde.

Som udgangspunkt omfatter ejerskifteforsikringens dækning alle bygningerne på ejendommen, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 1, 1. pkt. Ejerskifteforsikringen omfatter dog ikke skader ved bygninger, hvor det i tilstandsrapporten er anført, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige, jf. mindstebekendtgørelsens bilag 1, punkt 1, 2. pkt., jf. punkt 2, litra c. Dette vil praktisk ske ved den bygningsagkyndiges besvarelse af følgende spørgsmål: ”Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål

³⁶ Jf. Rosenmeier 2013, s. 178.

³⁷ Jf. Munk-Hansen 2010, s. 426.

at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?”.³⁸ Såfremt der i bekræftende fald er bygninger, som ikke er undersøgt ved huseftersynet, skal den bygningssagkyndige anføre hvilke bygninger det drejer sig om.

En tvist om forsikringsselskabets hæftelse forelå i AK 73.062, hvor forsikringsselskabet blandt andet overfor Ankenævnet for Forsikring gjorde gældende, at en udestue, som var opført som selvbyg, ikke var gennemgået af den bygningssagkyndige og derfor ikke var omfattet af forsikringsselskabets dækningspligt. Imidlertid fremgik det ikke udtrykkeligt af tilstandsrapporten, at nogle bygninger ikke var gennemgået, og selskabet hæftede derfor.

I AK 73.062 (2008) fremgik det af tilstandsrapporten at sælgeren som selvbyg havde opført blandt andet en udestue på 17,5 m². Køberen anmeldte til forsikringsselskabet en rådskaade i udestuens fundament, som dog blev afvist, da udestuen ikke var til beboelse og at udestuen ikke var gennemgået/medtaget af den bygningssagkyndige. Nævnet udtalte: *”at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er tale om en udestue, og at denne på side 4 er benævnt bygning B. Den bygningssagkyndige har i modsætning til carporten (benævnt C) ikke vurderet udestuen på side 6. Dette bør ikke komme klageren til skade, da sælgeren har oplyst om udestuen, og da det af tilstandsrapporten fremgår, at eftersynet omfatter samtlige bygninger.”*

Ovenstående afgørelse støttes op ad Rosenmeier som i ”Mangler ved fast ejendom” anfører: *”.. Hvis den bygningssagkyndige ikke har undersøgt en bygning, men har glemt at nævne bygningen i den omtalte rubrik i tilstandsrapporten, er bygningen omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.”*³⁹ Dette formentlig ud fra den betragtning, at køberen bør kunne stole på det i tilstandsrapporten anførte. Tilstandsrapporten skal for begge parter tilmed være en forventningsafstemning om husets tilstand.⁴⁰

Sammenfattende om mangler som følge af selvbyg i bygninger af ringe beskaffenhed må det antages, at selskabet hæfter, hvis det ikke udtrykkeligt er anført, at bygningen ikke er gennemgået eller i øvrigt udtrykkeligt undtaget fra dækning. Endvidere må det antages, at sælgeren ikke hæfter: Hvis bygningen er korrekt undtaget dækning, fordi den er *”i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport”*, kan

³⁸ Tilstandsrapporten for ejendomme, version 8.0 side 7 punkt 4.

³⁹ Jf. Rosenmeier 2013, s. 130.

⁴⁰ Jf. FT 1994-95, tillæg A, s. 2987.

køberen ikke med rette have forventninger til bygningens kvalitet. Hvis bygningen ikke er undtaget, kan køberen kun rette krav i anledning af fysiske mangler mod forsikringsselskabet.

3.4 Køberens accept af risiko ved selvbyg ?

I forbindelse med en bolighandel har sælgeren en loyal oplysningspligt og køberen modsat en undersøgelsespligt. Det er værd at undersøge om oplysningen om selvbyg har betydning for køberens undersøgelsespligt og om denne bliver skærpet ved en sådan oplysning. Dette da ejerskifteforsikringsselskaberne har en tendens til at indtage det standpunkt, at køberen har accepteret en risiko, såfremt denne har været vidende om, at der forelå selvbyggerarbejde i den købte ejendom. Det fremgår blandt andet af AK 73.062, hvor ejerskifteforsikringen anførte:

”Det er samtidigt oplyst i tilstandsrapporten, at udestuen er opført af sælger selv. Det kan derfor ikke forventes, at udestuen opfylder kravene til fundamenter mv. som man kan forvente af værelser godkendt til beboelse. Når den er opført som selvbyg af sælger, kan det heller ikke forventes, at den lever op til de standarder, der anvendes af professionelle håndværkere.”

Herved antages, at køberen med oplysningen om selvbyggerarbejde har accepteret en risiko for, at det udførte arbejdet ikke er forskriftmæssigt. Dette er en betragtning om, at der foreligger en vis form for egen skyld, hvis der senere viser sig mangler herved. Egen skyldsbetragtningen hænger sammen med køberens eventuelle undersøgelsespligt. Spørgsmålet om køberens undersøgelsespligt og egen skyld er ikke reguleret i forbrugerbeskyttelsesloven og ej heller prøvet for domstolene, hvorfor der må foretages en fortolkning heraf.

Køberens undersøgelsespligt er i bolighandler begrænset til forhold, som den bygningssagkyndige ikke har haft adgang til og de forhold, som der i tilstandsrapporten er anført med anmærkningen UN.⁴¹ Undersøgelsespligten vil kunne udvides ved sælgerens konkrete opfordring hertil, men en oplysning om selvbyg vil ikke være at sidestille hermed. Såfremt dette var tilfælde, ville køberens værn herimod enten være at betale en sagkyndig for en nærmere undersøgelse af forholdene eller at kræve at sælgeren indestår for, at arbejder er udført korrekt efter byggeforskrifterne og håndværksmæssig skik. Det er dog ikke i overensstemmelse med forbrugerbeskyttelseslovens formål. Formålet med forbrugerbeskyttelsesloven er, at beskytte sælgeren såvel køberen ved

⁴¹ Jf. Munk-Hansen 2010, s. 171.

etablering af en ordning, hvorefter sælgeren bliver fri for hæftelse for fysiske bygningsmangler og at denne risiko i stedet blev overført til ejerskifteforsikringen. Det har ikke været hensigten med ordningen, at køberen skulle dobbeltsikre sig i form af en garanti eller at denne skulle anvende og bekoste sagkyndig hjælp til ekstra undersøgelse af bygningerne. Efter ordningen er det afgørende for ejerskifteforsikringens dækning tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen dækker herefter skjulte bygningsmangler, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5.

Peter Pagh synes at indtage et standspunkt tilsvarende ejerskifteforsikringsselskaberne. Han anfører i sin fremstilling "Fast ejendom – regulering og køb" følgende: "*Har sælger oplyst, at det er selvbyggeri, må det forventes, at køberen er forberedt på, at dette ikke nødvendigvis er håndværksmæssigt korrekt.*"⁴² Dette anføres til støtte for, at sælgeren i U.2002.1881V ikke ansås for at have handlet groft uagtsomt ved tilsidesættelsen af sin loyale oplysningspligt om omfanget af selvbyg. Oplysningen bør dog i almindelig alene indebære en vis undersøgelsespligt for køberen, men ikke en undersøgelsespligt som er skærpet i en sådan grad, at der skal benyttet sagkyndige eller redskaber til at undersøge forholdet. Køberen må kunne forvente, at de byggeforskrifter som var gældende på det oplyste udførelsestidspunkt er overholdt såvel som god håndværksmæssig skik.

⁴² Jf. Pagh 2014, s. 105.

Kapitel 4

Konklusion

Dette speciales formål var at undersøge køberens retstilling i bolighandler særligt i anledning af, at sælgeren har udført selvbyggerarbejde, der har givet anledning til mangelskrav eller skade. Undersøgelsen har navnlig taget sigte på såvel sælgerens som ejerskifteforsikringens hæftelse for overfor køberen.

Ved en gennemgang af relevant retspraksis vedrørende sælgeren hæftelse for selvbyg i bolighandler kan det konstateres, at Højesteret alene har bedømt spørgsmålet tre gange. Sælgeren er i alle tre tilfælde blevet frifundet. Det følger af U.2002.319H, at sælgeren efter forbrugebeskyttelseslovens § 2, stk. 5 hæfter for bygningsmangler ved selvbyg, hvis der i forbindelse med udførelsen er handlet groft uagtsomt, den loyale oplysningspligt er tilsidesat eller at der ikke i sælgeroplysningskemaet er oplyst, at der er udført selvbyggerarbejde.

Efter en analyse af retspraksis kan det konkluderes, at det afgørende for sælgerens oplysningsansvar er, hvorvidt der i sælgeroplysningskemaet er oplyst tilstrækkeligt og korrekt om selvbyggerarbejdet og dets omfang. Har sælgeren udfyldt sælgeroplysningskemaet utilstrækkeligt eller ukorrekt således at omfanget af selvbyggerarbejde bagatelliseret, vil oplysningspligten være tilsidesat, hvilket vil karakteriseres som grov uagtsom adfærd fra sælgerens side. Køberen vil herefter kunne gøre enhver misligholdelsesbeføjelse gældende mod sælgeren eller alternativt mod ejerskifteforsikringen. Har sælgeren derimod givet korrekte oplysninger om selvbyggerarbejdet, er køberen henvist til at rette sit mangelskrav mod ejerskifteforsikringen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2.

Det kan endvidere efter en analyse af retspraksis vedrørende sælgerens udførelsesansvar konkluderes, at det afgørende formentlig er, om arbejdet er udført på egen hånd, om udførelsen er sket uden at have konsulteret fagpersoner til at føre kontrol og tilmed om sælgeren har sikret sig, at dennes opfattelse af byggetekniske krav og egenskaber er korrekte. Det følger af U.2012.986V og U.2013.72V, hvor sælgeren i begge afgørelser blev dømt for grov uagtsomhed alene begrundet i udførelsen af selvbyggerarbejdet. Sælgerne havde i disse afgørelser loyalt oplyst om selvbyggerarbejdets omfang. Frifindelsen af sælgeren i U.2013.293V giver dog anledning til tvivl

om ovenstående konklusion. Omstændighederne i afgørelsen var overvejende ens med U.2012.986V, men udfaldet heraf dog forskelligt. Der var i begge afgørelse søgt råd hos fagkyndige, men dog ikke foretaget kontrol af arbejdet af sådanne. Afgørende var formentlig den konkrete omstændighed, at sælgeren i sidstnævnte afgørelse gjorde hvad der stod i hans magt som selvbygger, for at sikre sig at han udførte arbejdet korrekt. Det tyder på, at der skal særlig tungvejende grunde til for at der kan bedømmes alene på udførelsesansvaret.

I retspraksis synes der at være en tendens til, at der i tilfælde, hvor sælgeren har handlet groft uagtsomt ved udførelsen af selvbyggerarbejdet ligeledes begrundes med tilsidesættelse af oplysningspligten. Det var særlig synligt i Østre Landsrets afgørelsen U.2011.3285Ø, hvor sælgeren i Byretten blev dømt grundet grov uagtsomhed ved udførelsen, men dog i Landsretten grundet undladelse af at give køberen væsentlige oplysninger om tilbygning. Disse væsentlige oplysninger, var en henvisning til, at sælgeren tilsidesatte vilkår i byggetilladelsen. Trods det ej var bevist, at sælgeren var bekendt med, at han ved sin udførelse tilsidesatte disse vilkår. Det kan af afgørelsen tolkes, at Østre Landret er tilbageholdende med at statuerer grov uagtsomhed alene på grundlag af udførelsen. Ovenstående givet grundlag for en nuancering af de opstillede ansvar. Der efterlades et indtryk af, at der foreligger en mellemliggende ansvarsform, hvor der ikke dømmes rent på oplysningsansvaret og ej heller rent på udførelsesansvaret, men derimod efter en samlet vurdering og stillingstagen til begge.

Højesteret har endnu ikke taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der kan foreligge grov uagtsomhed alene ved udførelsen. Køberens retsstilling i disse tilfælde er derfor usikker og fastlæggelse heraf lader vente på sig. Tydeligt er det dog, at det ud fra analysen kan tolkes en vis usikkerhed om, hvorvidt der kan dømmes alene på udførelsen.

Den grundlæggende tanke bag forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 er i bolighandler at overføre risikoen for fysiske (skjulte) bygningsmangler fra sælgeren til købernes ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen hæfter efter mindstebekendtgørelsen, hvoraf det fremgår, at forsikringen dækker "skader" samt "*fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skade*", jf. bilag 1, punkt 2, litra c.

I forbindelse med ejerskifteforsikringens hæftelse for en mangel grundet selvbyg, er det værd at holde for øje, at det fysiske mangelsbegreb efter forbrugerbeskyttelseslovens ikke er identisk med en dækningsberettiget skade efter mindstedækningsbekendtgørelsen. Det afgørende for, om

der foreligger en skade, er om bygningerne kvalitetsmæssigt adskiller sig negativt fra tilsvarende bygninger af samme type og alder. Skadesvurderingen har efter en gennemgang og analyse af ankenævnspraksis stor betydning ved særligt ombyggede bygninger, som qua ombygningen kan siges at indeholde bygningsdele af forskellige "alder". Efter en fortolkning af mindstedækningsbekendtgørelsen er udgangspunktet, at en anmeldt skade som vedrører en oprindelig bygningsdel skal vurderes ud fra bygningens oprindelige opførelsestidspunkt. Uafklaret og usikker er det dog, hvilke "alder" der skal ligges til grund, når der er sket en ombygning af de oprindelige bygningsdele, da dette ikke kan udledes af bekendtgørelsen. Af ankenævnspraksis kan det dog udledes, at det afgørende er om *ombygningsarbejdet er af så omfattende karakter, at det kræver opfyldelse af byggetekniske krav på udførelsestidspunktet*, jf. AK 76.796, AK 74.003 og AK 79.801 og tilmed hvad der er årsag til den fejl, som køberen ikke vil tåle. Alene i tilfælde, hvor det er den "nytilførte" bygningsdele, som er årsag til skaden, er det moderniseringstidspunktet, som skal ligges til grund ved skadesvurderingen. Derimod skal oprindelige bygningsdele vurderes efter det oprindelige opførelsestidspunkt, hvis årsagen til den anmeldte skade, må antages at have sit udspring i de oprindelige bygningsdele. Dette til trods for, at de oprindelige bygningsdele må anses for at være forbedret ved ombygningen. Set i lyset af at der ved salg af mange ældre ejendommen i salgsoptillingen henvises til, at der er sket omfattende modernisering af ejendommen, kan dette fremtræde vildledende for køberen.

Ejerskifteforsikringens mulighed for at tage forbehold i forsikringsvilkårene er tilmed af betydning for køberens retsstilling i forbindelse med sælgerens selvbyg. Efter mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1 opstilles der to betingelser for, at et forbehold i vilkårene er gyldige. Herefter at forbehold i vilkårene skal angå *bestemte bygningsdele* og have udgangspunkt i *oplysninger i tilstandsrapporten*. Ankenævnet for Forsikring har dog opstillet en tredje betingelse, som forbeholdet skal opfylde, for at være gyldigt. Forbeholdet skal herefter angå konkrete forhold ved bestemte bygninger, som har udgangspunkt i oplysningerne i tilstandsrapporten, jf. AK 75.999 og AK 77.527.

Ejerskifteforsikringsselskaberne har en tendens til at indtage det standpunkt, at køberen har accepteret en risiko, såfremt denne har været vidende om, at der forelå selvbyggerarbejde i den købte ejendom. Køberens værn herimod vil være enten at betale en sagkyndig for en nærmere undersøgelse eller at kræve en garanti fra sælgeren. Dette er dog ikke i overensstemmelse med forbrugerbeskyttelseslovens formål. Det har ikke været hensigten med ordningen, at køberen

skulle dobbeltsikre sig. Oplysningen bør i almindelig alene indebære en vis undersøgelsespligt for køberen, men ikke en undersøgelsespligt som er skærpet i en sådan grad, at der skal benyttes sagkyndige eller redskaber til at undersøge forholdet. Køberen må kunne forvente, at de byggeforskrifter som var gældende på det oplyste udførelsestidspunkt er overholdt såvel som god håndværksmæssig skik.

Ovenstående konklusion om ejerskifteforsikringens hæftelse overfor køberen er usikkert. Dette da undersøgelsens udgangspunkt har været fortolkning og analyse af ankenævnspraksis, som ikke har samme retskilde værdi som domsafgørelser. Domstolene er ikke bundet af ankenævnspraksis, men en fast praksis i forsikringstagerens interesse bliver undertiden tillagt vægt, jf. U.2012.3048H. Da domstolene endnu ikke har truffet afgørelse vedrørende spørgsmålene, er det uafklaret om retstilstanden for ejerskifteforsikringens hæftelse overfor køberen i tilfælde af sælgerens selvbyg, som har givet anledning til skade, er som ovenfor anført. Undersøgelsen kan dog bidrage til en klarlæggelse af køberens retstilstand.

Abstract

The transaction with property was an unregulated legal area until 1995, however it was partly established by the introduction of the consumer protection law. The purpose of the law was among other things to empower the legal position of the buyers as well as the sellers concerning delegation of property in consumer affairs and limiting the number of lawsuits regarding shortages concerning property.

As the consumer protection law was introduced, a scheme was established as well, whereas the seller was exempted from liabilities for building shortages as fulfilling some requirements. This change resulted in the buyer being cut off from making a claim against seller on building shortages; however, the buyer is referred to soliciting the change of ownership insurance - if such has been made. Furthermore the buyer can exceptionally make a warranty claim against the seller in those matters, where the seller has showed gross negligence cf. § 2 pct. 5.

The subject of this thesis is a research of the legal position of the buyer with transactions subsumed by the consumer protection law, as the seller has performed amateur constructions, which has caused warranty defects. The scrutiny will notably be aiming the seller and the change of ownership insurance alike opposite the buyer.

The Supreme Court has solely judged amateur constructions in accommodating transactions (subsumed by the consumer protection law) three times. Hence, the seller considers as having shown gross negligence, when having overridden ones loyal obligation to inform of amateur constructions. For instance informing insufficiently or incorrect. The matters regarding the seller being convicted of having showed negligence in reference to the execution of the work. Based on the analysis that the courts of justice are reluctant, whereas cogent reasons must be presented for being sentenced mere on the exportation. This in spite of the stance from the Supreme Court in U.2002.319H specified that the responsibility would exist in these matters. Jurisprudence has a tendency to interconnect gross negligence of the execution and the infringement of the obligation to inform.

Since jurisprudence regarding the liability of the change of ownership insurance is limited, illustrations and analysis are mainly the insurance appeals board's ruling. On the basis, the change

of ownership insurance covers damages regarding property. It is important to consider, that a shortage is not necessarily considered a defect in insurance circumstances. With regard to the damage assessment, according to amateur constructions, it is significant if the constructions are especially comprehensive or a minor simple refurbishment. Moreover, it is of relevance for the legal position of the buyer that the insurance companies are exclude from inserting provisos about amateur constructions, which is considered generally, why the consumer protection law must be overridden. According to jurisprudence of the appeals board there is not purification for the insurance companies to adopt this stand, that the buyer has knowledge about amateur constructions and thereby has accepted the risk of not fulfilling good craftsmanship. Substitution of damages regarding own responsibility should not be mitigated in these matters.

Litteratur

1. Bøger

(Blume 2014)

- Blume, Peter: Retssystemet og juridisk metode, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014.

(Hjortnæs 1987)

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

(Jønsson & Kjærsgaard 2012)

- Jønsson, Henning & Lisbeth Kjærsgaard: Dansk Forsikringsret, 9. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2012.

(Munk-Hansen 2010)

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

(Munk-Hansen 2014)

- Munk-Hansen, Carsten: Retsvidenskabsteori, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014.

(Munk-Hansen 2015)

- Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I – overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, 2. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015.

(Pagh 2014)

- Pagh, Peter: Fast ejendom - regulering og køb, 2. udgave, 1. oplag, Karnov Group Denmark A/S, 2014.

(Rosenmeier 2013)

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

(Tausen 2006)

- Tausen, Hans Henrik: Erstatningsansvar i forbruger forhold ved handler med fast ejendom, 2. udgave, 1. oplag, Gads Forlag – Gjellerup, 2006.

(Wagener 2000)

- Wagener, Morten: Juridisk metode, 3. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2000.

2. Love

(Forbrugerbeskyttelsesloven)

- Lovbekendtgørelse nr. 148 af 15. februar 2013 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med senere ændringer.

(Mindstedækningsbekendtgørelsen)

- Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med senere ændringer.

(Huseftersynsbekendtgørelsen)

- Bekendtgørelse nr. 60 af 21. januar 2015 om huseftersynsordningen med senere ændringer.

3. Lovforarbejder

(Betænkning nr. 1276 af 1994)

- Betænkning nr. 1276 af 1994 - Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

(Betænkning nr. 1520 af 2010)

- Betænkning 1520 af 2010 om huseftersynsordningen.

(FT 1994-95, tillæg A)

- Folketingstidende 1994-1995, tillæg A side 2973-3004, Lovforslag nr. K 218. Fremsat den 6. april 1995. Forslag til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

(FT 1999-2000, tillæg A)

- Folketingstidende 1999-2000, tillæg A side, Lovforslag nr. L 152. Fremsat den 15. december 1999. Forslag til Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Rets- og ankenævnspraksis

Ugeskrift for retsvæsen

U.2000.573V

U.2002.319H

U.2002.530H

U.2002.828H

U.2002.1881V

U.2005.442Ø

U.2005.2982V

U.2011.3285Ø

U.2012.986V

U.2012.3048H

U.2013.72V

U.2013.293V

Forsikrings- og erstatningsretlig domssamling

FED 2003.2743V

FED 2006.256Ø

FED 2008.141Ø

Kendelser for Ankenævn for Forsikring

AK 73.062 afsagt den 8. september 2008.

AK 74.003 afsagt den 19. januar 2009.

AK 75.119 afsagt den 7. september 2009.

AK 75.999 afsagt den 30. december 2009.

AK 76.796 afsagt den 14. juni 2010.

AK 77.527 afsagt den 8. november 2010.

AK 78.220 afsagt den 28. marts 2011.

AK 79.801 afsagt den 30. januar 2012.