



12-05-2016

Grov uagtsomhed i bolighandlen

Juridisk Kandidatspeciale

Udarbejdet af:

Linda Jensen, studienr.: 20113989
Michelle J. Knudsen studienr.: 20114001

Aalborg Universitet



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| Abstract | 2 |
| Kapitel 1 – Introduktion | 4 |
| 1.1 – Indledning | 4 |
| 1.2 – Emne | 4 |
| 1.3 – Afgrænsning | 4 |
| 1.4 – Metode | 5 |
| Kapitel 2 - Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom | 6 |
| 2.1 – Overordnet | 6 |
| 2.2 - Retstilstanden før Forbrugerbeskyttelsesloven | 6 |
| 2.3 - Udvalgets undersøgelse af daværende retspraksis | 7 |
| 2.4 - Forbrugerbeskyttelseslovens formål | 7 |
| 2.5 - Hensyn bag den valgte regulering | 8 |
| 2.5.1 - Ikke-sagkyndige aftaleparter | 8 |
| 2.5.2 - Fysiske mangler ledte til skuffelse hos køberen | 8 |
| 2.5.3 - Forebyggelse ved beskrivelse af ejendommen | 8 |
| 2.6 - Indholdet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 | 10 |
| 2.6.1 - Legal hæftelsesfritagelse for sælger | 10 |
| 2.6.2 - Betingelserne for sælgers hæftelsesfritagelse | 11 |
| 2.6.3 - Retsvirkningerne af sælgers legale hæftelsesfritagelse | 12 |
| 2.6.4 - Undtagelser til hæftelsesfritagelsen | 14 |
| Kapitel 3 – Sælgeroplysningskemaet | 17 |
| 3.1. - <i>Sælgerens selvbyg/medbyg</i> | 17 |
| 3.1.1 - Definition af selvbyg/medbyg | 17 |
| 3.1.2 - Selvbyg, som sælger skal oplyse om | 20 |
| 3.1.3 - Indholdet af sælgerens oplysning om selvbyg | 26 |
| 3.1.4 – Sammenfatning af oplysningspligten om selvbyg | 29 |
| 3.1.5 - Udførelsesansvaret | 31 |
| 3.2 - <i>Tage</i> | 41 |
| 3.2.1 – Oplysningskemaets spørgsmål om tagets tilstand | 41 |
| 3.2.2 – Retslitteraturen | 44 |
| 3.2.3 – Sammenfatning | 45 |
| 3.3 - <i>Fundamenter og sætningsskader</i> | 47 |
| 3.3.1 – Oplysningskemaets spørgsmål om fundamenter, sætningsskader og geotekniske forhold | 47 |
| 3.3.2 – Retslitteraturen | 54 |
| 3.3.3 – Sammenfatning | 55 |
| 3.4 - <i>Gulve</i> | 57 |
| 3.4.1 – Retspraksis vedrørende oplysningskemaets spørgsmål om gulv | 57 |
| 3.4.2 – Retslitteraturen | 59 |
| 3.4.3 – Sammenfatning | 61 |
| Kapitel 4 – Anden oplysningspligt | 62 |
| 4.1 – <i>Retsspraksis om anden oplysningspligt</i> | 62 |
| 4.1.1 – Sælgers kendskab | 62 |
| 4.1.2 – Ejendommens overensstemmelse med byggetilladelser o.lign. | 66 |
| 4.2 - <i>Sammenfatning</i> | 66 |
| Kapitel 5 – Samlet sammenfatning | 68 |
| Litteraturliste | 71 |

Abstract

This master's thesis illustrates gross negligence when buying a home. The purpose of this thesis is to examine under which circumstances a seller of a home hasn't fulfilled his duty to disclose all material facts.

The purchase of a home is often the biggest financial decision that a private person will make. Issues with the physical defects of the house has in case law provided a large number of lawsuits. The property survey solution was introduced to prevent these issues. By applying the property survey solution, the seller becomes exempted from liability when it comes to physical defects with the property's buildings. The liability exemption does not apply when the seller has been gross negligent.

When preparing the home condition report the vendor fills out the seller information sheet. One of the questions regards whether the vendor has performed self-build on the house. It is grossly negligent if the vendor answers this question incorrectly. Furthermore, the vendor has to inform about the extent of the self-build. The vendor has not been grossly negligent if he has not disclosed self-build of minor extent. Case law has shown that although the vendor has informed correctly about his self-build he can still become liable for the workmanship. Elements in the courts' decision is whether the work has been performed according to good workmanship and whether the vendor has sought out professional assistance. If this is not the case, the courts are likely to deem the vendor's actions as grossly negligent.

If the vendor when answering the questions of the seller information sheet gives incorrect answers it will be considered grossly negligent by the courts. The vendor's knowledge regarding the house's condition is decisive when determining if the vendor has been negligent. A daily inconvenience indicates that the vendor has been aware of the defects. The vendor's period of ownership can furthermore influence the decision on whether the vendor has been grossly negligent. It is not grossly negligent for the vendor to not mention defects that he has repaired so that he no longer notices them. In some cases, the vendor's oversight to mention smaller defects will not be considered grossly negligent.

Case law shows that it is not relevant to assess whether it is a defect that the vendor should or should not have been aware of, when the defect has been pointed out by an expert in for instance a home condition report. If the defect is a subsidence damage the vendor is generally not expected to be able to notice the defect.

In some instances, the defects do not relate to a question in the information sheet. When evaluating whether the vendor has been grossly negligent or not, it is central to determine how close the vendor was to be aware of the defect. Furthermore, it needs to be determined whether the vendor knew or should have know that the information would be essential for the buyer. Hence the lack of information to the buyer from the vendor will be grossly negligent.

Kapitel 1 – Introduktion

1.1 – Indledning

Et boligkøb er ofte et af de største køb som privatpersoner kan foretage sig. Dette køb kan have indflydelse på køberens såvel som sælgerens økonomiske forhold i mange år fremadrettet. Problematikken med fysiske mangler har i praksis givet anledning til en lang række retssager.

Huseftersynsordningen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (herefter LFFE) blev indført for at forebygge retssager om mangler. Opfylder sælger lovens betingelser bliver han hæftelsesfritaget for fysiske mangler, jf. LFFE kapitel 1. Køber må herefter bære risikoen for evt. skjulte mangler og rette henvendelse til ejerskifteforsikringen, hvis en sådan er tegnet. Huseftersynsordningen har derfor til formål at beskytte både køber og sælger mod uforudsete økonomiske vanskeligheder. Hæftelsesfritagelsen er ikke absolut. En af undtagelserne hertil er sælgerens grove uagtsomhed, jf. LFFE § 2, stk. 5, 3. pkt. Det interessante er herefter at undersøge nærmere hvornår sælger har handlet groft uagtsomt i bolighandlen.

1.2 – Emne

Dette kandidatspeciale har til formål at belyse, hvornår sælger har handlet groft uagtsomt i bolighandlen, jf. LFFE § 2, stk. 5, 3. Pkt. Herunder er det et formål at undersøge, hvilke momenter som tillægges betydning ved domstolenes bedømmelse. Kandidatspecialet vil navnlig behandle sælgerens tilsidesættelse af sin oplysningspligt i forbindelse med besvarelsen af sælgeroplysningskemaet. Endvidere vil grov uagtsomhed blive behandlet i form af sælgers udførelsesansvar for selvbyg. Endelig vil kandidatspecialet behandle anden grov uagtsomhed ved tilsidesættelse af oplysningspligten uden, at der i sælgeroplysningskemaet er spurgt til forholdene.

1.3 – Afgrænsning

Kandidatspecialet afgrænses til alene at behandle sælgers ansvar inden for huseftersynsordningen, hvorfor sælgers eventuelle ansvar ved handel uden for denne ordning ikke vil blive undersøgt. Endvidere behandles alene ansvar for mangler ved ejendomme solgt i den frie handel, hvorfor ansvar for mangler ved ejendomme solgt på auktion ikke medtages.

Specialet behandler desuden ikke køb af fast ejendom til erhverv eller entreprise. Endvidere behandles alene sælgerens ansvar dvs. ansvaret for bygningsagkyndige, ejendomsmæglere eller andre rådgivere medtages ikke. Desuden medtages ikke sælgers ansvar for garantier eller ulovlige bygningsindretninger. Sælgers ansvar for fejl, der ikke er fysiske mangler ved bygningen inddrages ligeledes ikke.

1.4 – Metode

Dette kandidatspeciale vil behandle sælgers grove uagtsomhed i bolighandlen. Da specialet er en undersøgelse af den gældende retstilstand er den retsdogmatiske metode anvendt. Den retsdogmatiske metode er en undersøgelse af loven, forarbejder samt retspraksis.¹ Da handlen med bolig i vid udstrækning er et lovreguleret område vil specialet tage udgangspunkt i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, hvor undtagelserne til sælgers hæftelsesfritagelse er angivet i § 2, stk. 5, 3. pkt.

Afgørelserne omfatter ansvar for sælgere af fast ejendom som har benyttet huseftersynsordningen, jf. LFFE kapitel 1. De anvendte afgørelser i specialet er alle fra efter forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttrædelse. Tidligere praksis fra før lovens ikrafttrædelse kan muligvis i et vidt omfang bidrage til uagtsomhedsvurderingen inden for loven, idet nogle momenter formodentlig vil gå igen. Det er dog valgt alene at medtage afgørelser fra efter lovens ikrafttrædelse, idet det først efter loven blev relevant at foretage en distinktion mellem simpel og grov uagtsomhed.

I det følgende vil lovgivningen samt retspraksis blive behandlet for undersøge om der kan udledes nogle fælles momenter. Afgørelserne består som oftest af en lang række momenter, hvorved det ikke kan siges at et moment altid vil være afgørende eller have betydning. Specialet vil dog undersøge en lang række afgørelser for at se hvilke momenter der i praksis typisk optræder.

Forbrugerbeskyttelsesloven (LFFE) inddrages i det omfang, at lovens bestemmelser har betydning for undersøgelsen af sælgers grove uagtsomhed. Specialet fokus vil være på LFFEs § 2, stk. 5, 3. pkt. hvorfor det er valgt kort at redegøre kort for lovens ordning og dennes baggrund.

¹ Munk-Hansen, 2014, side 86

Til brug for behandlingen af emnet vil retslitterærer betragtningerne blive inddraget. Retslitteraturen udgør ikke en selvstændig retskilde. Den kan derimod bidrage til at belyse hvilke momenter der indgår i uagtsomhedsvurderingen.

Kapitel 2 - Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

2.1 – Overordnet

Lov 1995-06-14 nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. trådte i kraft 1. januar 1996. Loven er baseret på to betænkninger fra Justitsministeriets udvalg om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Den første betænkning nr. 110/1987 omhandlede køberens tilbagetrædelsesret, som senere blev indsat i lovens kapitel 2. Udvalgets anden betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom indeholdt udvalgets redegørelse om en række aftaleretlige spørgsmål mv., men fokuserede især på spørgsmålet om mangler ved fast ejendom.

Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 indeholder en fuldt lovreguleret mulighed for boligsælgeren til i anledning af fysiske mangler at frigøre sig fra køberens misligholdelsesbeføjelser. Denne fritagelse er dog ikke fuldstændig, idet der er en række undtagelser i lovens § 2, stk. 5, hvilket vil blive omtalt nærmere senere.

2.2 - Retstilstanden før Forbrugerbeskyttelsesloven

Før lovens vedtagelse fandtes der ikke i lovgivningen regler om, at køberen af en fast ejendom skulle tegne en forsikring mod risikoen for fejl og mangler. Desuden havde sælger ikke pligt til at forsikre sig mod at blive gjort ansvarlig for mangler ved ejendommen. Ejerskifteforsikringer var således ikke lovpligtige.² Der eksisterede egentlige husbesigtigelsesordninger med ansvarsforsikrede bygnings-sagkyndige, men disse blev ikke anvendt meget af købere eller sælgere i praksis. Det var derimod formentlig ret almindeligt, at køberen uformelt fik ejendommen gennemgået af en fagmand fx en bekendt håndværker. Det var desuden ikke udbredt, at sælgeren fik lavet en tilstandsrapport inden salget.³

² Betænkning nr. 1276/1994, s. 145

³ Betænkning nr. 1276/1994, s. 18

2.3 - Udvalgets undersøgelse af daværende retspraksis

Udvalget foretog i 1987-88 og 1990 en rundspørge til by- og landsretterne for at skaffe sig oplysninger om omfanget af mangelsretssager.⁴ Udvalget fik et klart indtryk af, at den hidtidige retstilstand havde medført for mange tvister, hvorfor der var behov for ændringer på området.⁵ Rundspørgen viste, at mangelsagerne stod for gennemsnitligt 18 % af domstolenes arbejdsbyrde i forbindelse med civile sager i 1987-88 og dette tal var for 1990 12 %.⁶

De mange tvister i bolighandlen var først og fremmest udtryk for, at køberen var blevet skuffet i sine forventninger. Sælgerens forventninger ville herefter blive skuffet, såfremt han blev dømt til at betale et beløb tilbage til køberen. Der kunne i disse tvister være tale om ganske store beløb og resultatet af tvisten kunne være ødelæggende for parternes økonomi. Endvidere kunne disse indgribende konsekvenser vise sig længe efter handlens indgåelse. På baggrund af dette konkluderede udvalget, at der var en betydelig utryghed forbundet med den nuværende retstilstand. Konklusionen blev, at såfremt det med ændring af lovgivningen var muligt at forebygge, at køberen blev skuffet, ville dette være den bedste måde at beskytte såvel køber som sælger.⁷

2.4 - Forbrugerbeskyttelseslovens formål

Udvalget der stod for udarbejdelsen af betænkning nr. 1276/1994, angav i kommissoriet, at hovedformålet var at overveje behov og muligheder for en lovmæssig regulering af aftaler om opførelse eller salg af fast ejendom med henblik på at sikre private forbrugere en rimelig og tidssvarende retsbeskyttelse.⁸ Udvalget havde særligt fokus på at styrke forbrugerens retsstilling i tilfælde af mangler ved huset. I overvejelserne om køberens retsstilling ved erhvervelse af ældre huse, skulle det holdes for øje, at sælger sjældent i dette tilfælde ville indgå aftalen som led i erhvervsvirksomhed.⁹

⁴ Betænkning nr. 1276/1994, s. 7

⁵ Betænkning nr. 1276/1994, s. 9

⁶ Betænkning nr. 1276/1994, s. 62-64

⁷ Betænkning nr. 1276/1994, s. 10

⁸ Betænkning nr. 1276/1994, s. 4

⁹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 5

2.5 - Hensyn bag den valgte regulering

2.5.1 - Ikke-sagkyndige aftaleparter

Udvalget konkluderede, at overtagelse af brugte ejendomme stod for den overvejende del af ejerboligmarkedet. Langt de fleste huskøbere har ringe eller ingen erfaring med erhvervelse af fast ejendom. Tilsvarende er sælgeren ofte heller ikke kyndig i ejendomshandel, hvorfor der er grundlag for også at beskytte sælgeren. Køber og sælger kan således i en ejendomshandel begge anses som forbrugere i bred forstand. Forbrugerbeskyttelsen burde derfor ifølge udvalget i denne situation i vidt omfang være rettet mod begge parter. Udvalget havde derfor til hensigt at give såvel køberen som sælgeren en bedre beskyttelse.¹⁰

2.5.2 - Fysiske mangler ledte til skuffelse hos køberen

Udvalget vurderede, at en styrkelse af forbrugerens retsstilling kunne ske ved at begrænse problemerne med fysiske mangler. Det var ubehageligt for såvel sælger som køber, når der efterfølgende viste sig fejl ved ejendommen.¹¹

Det var udvalgets opfattelse, at denne beskyttelse af parterne kunne opnås på to måder. Dels ved at forebygge, at køberen senere ville opdage forhold, der kunne føre til skuffelser. Samt dels ved at sikre, at der ville være penge til at dække udgifterne til evt. udbedringer mv., såfremt der skulle opstå en mangel.¹²

2.5.3 - Forebyggelse ved beskrivelse af ejendommen

Især fysiske mangler ledte til skuffelser for køber. For allerede eksisterende ejendomme ville den eneste metode til forebyggelse være at søge at få beskrevet ejendommens tilstand på en sådan måde, at køber ville få en detaljeret viden om ejendommens fysiske tilstand og egenskaber.¹³ Det var udvalgets opfattelse, at en almindelig gennemgang af en ejendom foretaget af en dertil uddannet tekniker, ville kunne afsløre langt de fleste af sådanne fejl.¹⁴

Fordelene og forbrugerbeskyttelsen ved ordningen lå ifølge udvalget i, at langt de fleste mangels spørgsmål således ville blive afklaret før handlens afslutning. Ejendommens skavanker ville således

¹⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 95 og 149

¹¹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 149-150

¹² Betænkning nr. 1276/1994, s. 149

¹³ Betænkning nr. 1276/1994, s. 11 og s. 161

¹⁴ Betænkning nr. 1276/1994, s. 11-12

i videst muligt omfang kunne indgå i forhandlingerne om den rette pris for ejendommen. Udvalget vurderede, at en sådan forebyggende ordning ville være bedre end en ordning der primært sigtede mod at klare mangels problemerne efterfølgende, når de viser sig.¹⁵

2.5.4 - Skjulte mangler

Udvalget fandt, at visse fejl eller tegn på fejl ville være skjulte for selv den bygningsagkyndig bl.a. fordi dennes undersøgelser ikke ville omfatte destruktive indgreb i bygningerne. Disse fejl ville typisk heller ikke være kendt af sælgeren. Risikoen ville derfor ikke kunne afdækkes ved rapporten. Sådanne skjulte mangler kan dog medføre betydelige udbedringsomkostninger.¹⁶ I denne situation ville parternes skuffelse bedst kunne imødegås ved, at køberen fik en forsikring, der ville dække udgiften til ubedringen.¹⁷

2.5.5 - Tilskyndelse til anvendelse af ordningen

Det vurderedes, at retsreglerne skulle indrettes på en måde, så der var en stærk tilskyndelse primært for sælger til at få udarbejdet rapporten. Derfor blev det foreslået, at sælger skulle fritages for sin hæftelse for fysiske mangler vedrørende bygningen, såfremt en række betingelser var opfyldt. Udvalget vurderede herefter, at sælgerne formentlig i vidt omfang ville benytte den foreslåede ordning, hvorfor langt de fleste problemstillinger omkring mangler ville være afværget.

Sælgers hæftelsesfritagelse ville ifølge udvalget tilskynde køberen til at tegne forsikringen eller i hvert fald lade forsikringstilbuddet indgå i forhandlingerne. På denne måde ville parterne inden aftaleindgåelsen have taget stilling til hvordan den tilbageværende risiko for skjulte mangler økonomisk skulle fordeles.¹⁸

2.5.6 - En frivillig ordning

Det blev overvejet om det skulle være en obligatorisk ordning i relation til såvel tilstandsrapporten som ejerskifteforsikringen. Således at det ved en handel med fast ejendom omfattet af loven skulle være lovpligtigt at få udarbejdet en tilstandsrapport og tegnet en forsikring. I nogle tilfælde ville det

¹⁵ Betænkning nr. 1276/1994, s. 154

¹⁶ Betænkning nr. 1276/1994, s. 154-155

¹⁷ Betænkning nr. 1276/1994, s. 12

¹⁸ Betænkning nr. 1276/1994, s. 159-161

være uhensigtsmæssigt at gøre tilstandsrapporten obligatorisk, idet køber fx kunne have en indgående kendskab til ejendommen, hvorfor det vil være unødvendigt og alene en ekstra omkostning at skulle have udarbejdet en tilstandsrapport.¹⁹ Endvidere fandt udvalget, at ordningen ikke i fuldt omfang kunne fritage køber og sælger for mangelsrisikoen.²⁰ Udvalget fandt således, at det måtte være op til køberen selv at bestemme hvorvidt han ville forsikre sig mod risikoen for skjulte mangler.²¹

2.6 - Indholdet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1

2.6.1 - Legal hæftelsesfritagelse for sælger

Hovedindholdet af Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 er, at sælgeren af en fast ejendom, der hovedsageligt er anvendt af sælger eller fremover skal anvendes til beboelse for køberen ved at opfylde en række betingelser kan blive hæftelsesfritaget for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, jf. LFFE § 2, jf. § 1.

2.6.1.1 - Fast ejendom

Loven angiver i § 1, at finde anvendelse på aftaler om køb af fast ejendom. Udvalget fandt, at begrebet fast ejendom ikke er entydigt defineret i lovgivningen, men henset til formålet med loven må, der anlægges en bred forståelse af begrebet. Dette betyder, at begrebet bl.a. omfatter et eller flere sammenhørende matrikelnumre, en del af et matrikelnummer, bygninger på lejet grund, ejerlejligheder osv.²² Køb af andel i andelsboligforening og køb af aktier med tilknyttet brugsret til en bolig anses ikke som køb af en fast ejendom i forhold til lovens kapitel 1.²³ Ifølge § 1, stk. 2 er der køb af fast ejendom, som dog ikke er en del af lovens anvendelsesområde. Disse er køb af en ubebygget grund, køb af grund med bygning under opførelse og køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

2.6.1.2 – Forbrugerbegrebet

Lovens anvendelsesområde er handel med fast ejendom der hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. LFFE § 1, stk. 1. Loven finder

¹⁹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 12

²⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 159

²¹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 161

²² Betænkning nr. 1276/1994, s. 205

²³ Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2991.

således anvendelse, såfremt blot den ene af kontraktsparterne anvender eller vil anvende ejendommen til beboelse. Begrundelsen for dette var som tidligere nævnt, at såvel sælger som køber af en brugt ejendom typisk er privat personer og derfor begge kan være "forbrugere". Forbrugerbegrebet i denne lov er derfor som nævnt anderledes end i den øvrige civilretlige lovgivning.

Begrebet "beboelse" for sælger eller køber forstås i bred forstand. Det betyder, at loven også kan finde anvendelse, hvor der er tale om forhold, der kan sidestilles hermed. Det kan fx være, hvor det er meningen, at familiemedlemmer eller andre, som køberen har en privat interesse i at skaffe en bolig til, skal bo i ejendommen. Loven finder anvendelse for såvel køb af helårsbolig som for køb af fritidshuse mv.²⁴

2.6.2 - Betingelserne for sælgers hæftelsesfritagelse

Betingelserne for sælgers hæftelsesfritagelse følger af lovens § 2. Disse inkluderer krav om fremlæggelse af tilstandsrapport og elinstallationsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 2, stk. 1, tilbud om betaling af halv præmie, jf. § 2, stk. 3 og at køber gøres bekendt med retsvirkningerne, jf. § 2, stk. 4. Disse betingelser gennemgås i de følgende afsnit.

2.6.2.1 - Tilstandsrapport

Det følger af LFFE § 2, stk. 2, at køberen skal have modtaget en tilstandsrapport inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren. Rapporten skal endvidere udleveres af sælger, jf. LFFE § 2, stk. 1. Rapporten skal udarbejdes af en beskikket bygningssagkyndig på et godkendt rapportskema. Rapporten må endvidere højst være 6 mdr. gammel eller være fornyet inden for de seneste 6 mdr., jf. LFFE § 4, stk. 1, 2.pkt.²⁵ Af lovens § 2a, stk. 1 fremgår det, at tilstandsrapporten skal oplyse om i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand afviger negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder.²⁶

2.6.2.2 - Elinstallationsrapport

Rapporten indeholder en gennemgang af hvorvidt boligens elektriske installationer er funktionsdygtige og lovlige, jf. LFFE § 2a, stk. 3. Denne undersøgelse af elinstallationerne skal foretages af en

²⁴ Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2981 og Betænkning nr. 1276/1994, s. 207

²⁵ Betænkning nr. 1276/1994, s. 159-160

²⁶ Betænkning nr. 1276/1994, s. 218

autoriseret elinstallatørvirksomhed. Den tidsmæssige gyldighed af elinstallationsrapporten blev fastsat til 1 år.²⁷

2.6.2.3 - Skriftlig meddelelse fra forsikringselskab udleveret

Endvidere er det en betingelse for sælgers hæftelsesfritagelse, at sælger skal fremlægge et forsikringstilbud for køber, jf. LFFE § 2, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, nr. 1. Såfremt det ikke er muligt at opnå en ejerskifteforsikring skal sælger fremlægge en skriftlig meddelelse fra et forsikringselskab, der angiver hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1, jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 2. Køberen skal desuden have modtaget forsikringstilbuddet inden aftaleindgåelsen, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, jf. LFFE § 2, stk. 2.

2.6.2.4 - Sælgeren skal tilbyde at betale min ½ af forsikringspræmien

Sælger skal tilbyde at betale halvdelen af forsikringspræmien til ejerskifteforsikringen for at kunne opnå den legale hæftelsesfritagelse, jf. LFFE § 2, stk. 3. Hvis køber vælger en ejerskifteforsikring, der er dyrere end den af sælger tilbudte, er sælger kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien for den forsikring, som han har tilbudt.²⁸

2.6.2.5 - Sælgeren skal gøre køber bekendt med ordningens retsvirkninger

Sælger skal som den sidste betingelse gøre køberen bekendt med retsvirkningerne af huseftersynsordningen, jf. LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt., medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde er bekendt hermed, jf. LFFE § 2, stk. 4, 2. pkt. Sælger skal således sikre sig, at køber gøres bekendt med, at han som udgangspunkt ikke har mulighed for senere at rejse krav mod sælgeren, hvis bygningerne m.v. har defekter.²⁹

2.6.3 - Retsvirkningerne af sælgers legale hæftelsesfritagelse

Det centrale for sælger ved huseftersynsordningen er, at han ved at opfylde lovens betingelser ikke senere vil kunne blive mødt med krav i anledning af fysiske mangler ved bygningen dvs. hverken krav om forholdsmæssigt afslag eller erstatning, jf. LFFE § 2, stk. 1, 1. pkt. Virkningen af ordningen

²⁷ Betænkning 1520/2010, s.109

²⁸ Betænkning nr. 1520/2010, s. 211

²⁹ Betænkning nr. 1276/1994, s.159-160

er således, at sælger har garderet sig mod senere ubehagelige overraskelser.³⁰ Sælgerens hæftelsesfritagelse skulle ifølge udvalget ligeledes omfatte mangler, som ikke er omtalt i rapporten, men som den bygningsagkyndige burde have opdaget. Sælger er således ikke ansvarlig for den bygningsagkyndiges fejl, jf. LFFE § 2, stk. 1, 2.pkt.³¹ Hæftelsesfritagelsen er ikke tidsbegrænset, dette gælder uanset om forsikringerne er .

Det er ikke et krav for sælgers ansvarsfritagelse, at køber vælger at tegne forsikringen. Selvom der er tale om en skjult mangel, som ikke burde være opdaget eller anført i rapporten vil køber uden forsikring være henvist til selv at dække udbedringsudgiften. Køberen der fravælger forsikringen har derved accepteret selv at bære risikoen.³²

2.6.3.1 – Mangelsbegrebet

Lovens § 2, stk. 1 anfører, at sælger ved anvendelse af ordningen bliver hæftelsesfritaget for bygningens fysiske tilstand er mangelfuld. Udvalget fandt, at spørgsmålet om hvad der udgør en mangel ikke skulle lovreguleres. Lovens bestemmelse henviser derfor til den retsstandard, hvis indhold hidtil er blevet fastsat af domstolene.³³

2.6.3.2 - Bygningsbegrebet

Sælgerens hæftelsesfritagelse omfatter alene mangler ved ejendommens bygninger, jf. LFFE § 2, stk. 1. Begrebet bygning omfatter såvel de egentlige beboelsesbygninger som sekundære bygninger fx stalde, udhuse, carporte, drivhuse, lysthuse, brændeskure etc. Der kan være tvivl om hvorvidt en indretning, der befinder sig uden for hovedhuset, skal anses som omfattet. Eksempelvis vil en uden-dørs swimmingpool almindeligvis anses som uden for bygning, er den derimod afskærmet og overdækket fx med en tagkonstruktion og plexiglasplader, kan det muligvis skulle anses foren selvstændig bygning. Overdækkede terrasser må anses som bygninger, disse vil dog ofte være bygget sammen med den egentlige bygning således, at der er tale om en bygningsdel og ikke en selvstændig bygning.³⁴

³⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 14.

³¹ Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2991

³² Betænkning nr. 1276/1994, s. 15

³³ Betænkning nr. 1276/1994, s. 211

³⁴ Rosenmeier, 2013, s. 54

Begrænsningen af sælgers hæftelsesfritagelse angår alene mangler, som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig mod. Rapporten redegør for bygningens fysiske tilstand, hvorfor den sagkyndiges undersøgelse ikke omfatter forhold, der vedrører grunden. Dog kan forhold ved grunden have betydning for bygningernes tilstand og i så fald skal disse forhold være omtalt i rapporten. Herefter vil sælgerens hæftelsesfritagelse ligeledes angå disse forhold. Sælger hæfter dog uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt mangler, der alene vedrører grunden.³⁵

Uden for enhver bygning vil der ligge forskellige indretninger, der hører til den pågældende beboelsesbygning. Disse vil typisk være nedgravet, men de vil være forbundet til bygningen og som oftest et nødvendigt led i bygningens funktion. Der bl.a. tale om vandledninger, kloakledninger, el-ledninger, omfangsdræn og visse brønde. Loven tager nu i § 2, stk. 6 direkte stilling til problemstillingen hvorefter loven angiver, at sælgers hæftelsesfritagelse ikke omfatter bygningens stikledninger. En bygning rækker herefter til ydersiden af dens fundament. Hæftelsesfritagelsen omfatter dog sådanne defekter, hvis de har manifesteret sig i fejl af en sådan karakter, at de burde være omtalt i tilstandsrapporten. Det ses dog ikke, at der er angivet en regel om, at disse mangler skal være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.³⁶

2.6.4 - Undtagelser til hæftelsesfritagelsen

Selvom en sælger har opfyldt lovens betingelser for at opnå hæftelsesfritagelse er der visse undtagelser hertil. Ifølge LFFE § 2, stk. 5, 1.pkt. kan en køber trods sælgers hæftelsesfritagelse fortsat påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Desuden kan en køber, der ikke har tegnet forsikringen, over for sælgeren påberåbe sig mangler, der er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten, jf. LFFE § 2, stk. 5, 2. pkt. Det følger af LFFE § 2, stk. 5, 3.pkt., at den sælger, der har givet garanti eller har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, ikke er hæftelsesfritaget. I det følgende behandles alene grov uagtsomhed og svig.

³⁵ Betænkning nr. 1276/1994, s. 211 og Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2992

³⁶ Rosenmeier, 2013, s. 58

2.6.4.1 - Svigagtigt eller groft uagtsomt

Som nævnt ovenfor følger det af LFFE § 2, stk. 5, 3.pkt., at en køber trods stk. 1 kan påberåbe sig en mangel, såfremt sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Denne bestemmelse er i overensstemmelse med danske rets almindelige grundsætninger, hvorefter en aftalepart, der har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt ikke kan fritages for et retskrav.³⁷ Der skal således foretages en culpabedømmelse af sælgers adfærd. Dog er simpel uagtsomhed ikke nok til at medføre ansvar. I vurderingen skal domstolene således foretage en distinktion mellem, hvad der anses som simpelt uagtsomt og hvad der udgør grov uagtsomhed eller svig. Det kan være særdeles vanskeligt at fastslå, hvornår den simple uagtsomhed glider over i grov og tilsvarende hvornår grov bliver til svig. Gennem tiderne har der i retsteorien været flere bud på hvornår, der foreligger den juridisk kvalificerende grove uagtsomhed. Således er begrebet grov uagtsomhed ikke nogen ny diskussion i dansk erstatningsret.³⁸ Vinding-Kruse angiver, at graverende tilfælde af bevidst uagtsomhed kunne blive anset som grov uagtsomhed modsat milde former for bevidst uagtsomhed.³⁹ I almindelig erstatningsret udtrykkes grov uagtsomhed som, at den udviste adfærd indebar en indlysende fare for den skade, som faktisk indtrådte.⁴⁰ Det er således risikoen for skade, der skal have været indlysende for sælger. Denne standard må herefter gælde som et universelt begreb dvs. også i relation til sælgere af fast ejendom.

Udvalget bag betænkning nr. 1276/1994 fandt, at der skulle være undtagelser til hæftelsesfritagelsen bl.a. såfremt sælger har givet en garanti eller der er noget alvorligt at bebrejde sælgeren fx at han har rettet i tilstandsrapporten inden den udleveres til køberen.⁴¹

Sælger ville således eksempelvis være ansvarlig, når han efter rapportens indhentelse havde fået viden om forhold, der ikke svarer til det oplyste i rapporten og ikke har søgt at få dette berigtiget.⁴² Oplyser sælger ikke om en mangel, som han ved vil være skjult for den bygnings-sagkyndige udgør det grov uagtsomhed. Dog fandt udvalget, at dette ville være sjældent samt, at der skulle meget til før en uprofessionel sælgers optræden ville kunne karakteriseres som svigagtig eller grov uagtsom. Det kan ikke kræves, at sælgeren nærstuderer tilstandsrapporten for at kontrollere om den bygnings-sagkyndige har overset noget. Desuden behøver sælger ikke bekymre sig om at undersøge og

³⁷ Theilgaard, Søren, 1996, s. 135

³⁸ Tausen, 2006, s. 61-62

³⁹ Vinding-Kruse, 1989, s. 53

⁴⁰ Von Eyben og Isager, 2011, s. 451.

⁴¹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 212

⁴² Betænkning nr. 1276/1994, s. 14

oplyse om fejl ved ejendommen, som bør være synlige for en fagmand. Det er endvidere ikke groft uagtsomt ikke at oplyse om mangler ved ejendommen, som sælger godt nok har haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved og som måske nu er skjult for selv en fagkyndig. Dette kan eksempelvis være revner i fundamentet, der tidligere har givet udsalg i revnedannelser, som er blevet udbedret. På den anden side vil det være groft uagtsomt af sælgeren at undlade at oplyse om, at han for nyligt har overmalet en fugtplet, der er opstået efter vandindtrængen.⁴³ Denne bestemmelse vil således først og fremmest have betydning i forhold til sælgers loyale oplysningspligt.⁴⁴

En sælger af en realydelse er forpligtet til at oplyse køberen om forhold, som sælgeren burde vide, har betydning for køberens bedømmelse af realydelsen.⁴⁵ Idet der skal meget til før den uprofessionelle sælger har handlet groft uagtsomt, vil der skulle være tale om at sælger enten selv eller ved en tidligere tilstandsrapport har fået kendskab til en defekt ved ejendommen. Denne oplysning gives til den sagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.⁴⁶

⁴³ Betænkning nr. 1276/1994, s. 212-213

⁴⁴ Pagh, 2009, s. 83

⁴⁵ Pagh, 2009, s. 59

⁴⁶ Pagh, 2009, s. 84

Kapitel 3 – Sælgeroplysningskemaet

Tilstandsrapporten indeholder et skema, hvor sælger skal besvare en række spørgsmål om ejendommen. Der har været forskellige versioner af dette skema, hvorfor spørgsmålene har ændret sig. I tidligere skemaer har der været spørgsmål til bl.a. oversvømmelser, mens nyere versioner herunder det nuværende skema, version 8.0, fokuserer på forhold ved selve bygningerne. Oplysningskemaet indeholder på nuværende tidspunkt spørgsmål om selvbyg, tage, fundamenter, gulve mv. I den følgende analyse tages der udgangspunkt i sælgers besvarelse af sælgeroplysningskemaet i forhold til spørgsmålene om selvbyg, taget, gulvet og fundamentet.

3.1. - Sælgerens selvbyg/medbyg

Sælgeroplysningskemaet indeholder et spørgsmål om hvorvidt bygninger eller dele af bygninger er udført helt eller delvist som selvbyg. Sælger bliver herefter direkte bedt om at oplyse om hvorvidt han har udført arbejde på ejendommen. Sælgerens ansvar for selvbyggeri består dels i et oplysningsansvar samt dels et udførelsesansvar. I det følgende undersøges det derfor ved brug af retspraksis i hvilke situationer en sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtig i relation til sin besvarelse af spørgsmålet om selvbyg. Endvidere vil det undersøges hvornår en sælger, der loyalt har oplyst om det af ham udførte selvbyg, kan blive ansvarlig for udførelsen af selvbyggeriet/medbyggeriet.

3.1.1 - Definition af selvbyg/medbyg

Det ses ofte, at ejere af fast ejendom bygger carporte, udestuer mv. i større eller mindre omfang. H. P. Rosenmeier anslår, at måske 70 - 80 % af samtlige renoveringer, reparationer o.lign. af en familieboliger foregår ved selvbyg eller sort arbejde, der kun i begrænset omfang udføres af fagfolk.⁴⁷ Disse arbejder kan opdeles i "selvbyggerarbejder" og "medbyggerarbejder". Ved "selvbyggerarbejder" forstås sådanne arbejder, hvor ejeren forestår opførelsen af bygningen eller væsentlige bygningsdele, men hvor arbejdet er udført med henblik på sælgers egen beboelse.⁴⁸

Der er således tale om ejerens opførelse af bygninger, ejerens om- og tilbygningsarbejder eller ejerens reparationsarbejde.⁴⁹ Selvom sælgeren har en bygningsmæssig uddannelse anses han ligeledes som selvbygger, såfremt han har udført arbejde på ejendommen selv.⁵⁰ "Medbyggerarbejde" består

⁴⁷ Rosenmeier, 2013, s. 290

⁴⁸ Tausen, 2006, s. 63 og Rosenmeier, 2013, s. 285

⁴⁹ Munk-Hansen, 2010, s.283.

⁵⁰ Rosenmeier, 2013, s. 285

typisk i, at ejeren har deltaget ved opførelsen af bygningen eller andre væsentlige bygningsdele, men hvor hovedparten af selve byggearbejdet forestås af professionelle håndværkere.⁵¹

Sælger har en ubetinget pligt til at oplyse om hvorvidt der er udført selvbyggerarbejder eller medbyggerarbejder på bygningerne. Undlader sælger dette, bliver han erstatningsansvarlig såfremt, der er mangler ved det udførte arbejde.⁵² Sælgers ansvar forudsætter, at der foreligger en defekt, som hidrører fra det udførte selvbyggerarbejde. At arbejdet er udført ved selvbyg og der ikke er oplyst herom, er derfor ikke en mangel i sig selv.⁵³

3.1.1.1- Identifikation med dem, der har udført arbejdet

I nogle tilfælde har sælger ikke selv udført et stykke arbejde. Spørgsmålet er herefter om sælger alligevel kan blive identificeret med dem, som har udført arbejdet, hvilket kan medføre, at sælger vil blive anset som selvbygger/medbygger. Det vil her primært være et spørgsmål om udførelsesansvar.

Der ses i praksis tilfælde, hvor sælger ikke findes at have udført selvbyg, men hvor sælger bliver identificeret med håndværkerne. Se herunder afgørelsen **U.2005.2982V**, hvor sælger havde fremstået som bygherre og tog egenrådigt alle beslutninger omkring byggeriet. Herunder havde han bedt håndværkerne om at tilsidesætte en række forskrifter for udførelsen af arbejdet. Sælger havde dog alene udført en mindre del af arbejdet selv. Det blev oplyst under sagen, at et af de antagne firmaer afstod fra at lægge fliser på 1. sals terrasse, da de fandt, at sælgers konstruktion var uforsvarlig. Sælger antog herefter medarbejdere fra firmaet, der udførte arbejdet i deres fritid. Byretten fandt, at sælger havde haft kendskab og indflydelse på det mangelfuldt udførte arbejde. Sælger fandtes herefter at have handlet groft uagtsomt. Landsretten stadfæstede Byrettens dom.

Sælger havde i denne afgørelse ladet arbejdet udføre af professionelle håndværkere. Han havde dog haft en sådan kendskab og indflydelse på det udførte arbejde, at han fandtes at have handlet groft uagtsomt. Sælger havde således specifikt anvist håndværkerne til at fravige forskrifterne og tilsidesat håndværkernes bekymring omkring arbejdet. Sælger havde herefter enerådigt bestemt

⁵¹ Tausen, 2006, s. 63 og Rosenmeier, 2013, s. 285

⁵² Tausen, 2006, s. 72

⁵³ Munk-Hansen, 2010, s. 284

hvorledes arbejdet skulle udføres. På trods af, at sælger således havde antaget professionelle håndværkere blev han ansvarlig for udførelsen. Omvendt må det antages, at såfremt sælger havde ladet de professionelle styre samt udføre arbejdet og fulgt deres rådgivning, ville der ikke være grundlag for at identificere sælger med disse.

I andre afgørelser ses det dog, at domstolene ikke har fundet grundlag for at identificere sælger med håndværkerne. Sælgeren havde i afgørelsen **U.2002.828H** fået udført gulvet i kælderen af en bekendt. Sælger havde selv forestået udgravningsarbejdet, men selve gulvene var blevet udført af den bekendte, som dog heller ikke var faglært. Sælger førte ikke kontrol med det udførte arbejde, da han var bortrejst, mens gulvet blev støbt. Sælger oplyste endvidere, at han havde fået oplyst, at den bekendte tidligere havde støbt gulv. Sælger antog derfor, at han havde den nødvendige erfaring. Sælger havde ikke kendskab til, at tegningerne ikke var fulgt samt, at kælderen ikke opfyldte bygningsreglementets krav. Højesteret fandt herefter ikke grundlag for at identificere sælger med den bekendte. Sælgeren havde ikke haft særlig indflydelse på arbejdet, men satte sin lid til den erfaring, som han havde fået oplyst, at den bekendte havde.

På baggrund af praksis må det formodes, at sælger kan identificeres med håndværkerne eller de bekendte, der har udført arbejdet, såfremt sælger har styret arbejdet og/eller bestemt hvorledes arbejdet skal udføres. Er dette ikke tilfældet er det mindre nærliggende, at sælger bør identificeres med håndværkerne og dermed blive ansvarlig. Sælger vil ofte ikke i denne situation have kendskab til fejl ved det udførte arbejde.

Det anføres tilsvarende i retslitteraturen, at sælger kan han blive identificeret med venner og bekendte. Herunder de situationer, hvor disse eller sælger selv har stået for ledelsen af det udførte arbejde. Erhvervsdrivende håndværkere antaget af sælger kan ligeledes begå fejl. I disse tilfælde er der normalt ikke grundlag for at identificere sælger med disse. I dette henseende bliver det relevant om sælger kan fremlægge faktura el. lign., der kan sandsynliggøre at professionel bistand har været antaget til arbejdet.⁵⁴

⁵⁴ Munk-Hansen, 2010, s. 283-284 og Rosenmeier, 2013, s. 289

3.1.1.2 - Identifikation mellem sælgere

I nogle handler med fast ejendom er der flere sælgere fx hvor et ægtepar ejer en ejendom i fællesskab. Derimod er det ofte alene den ene sælger, der har udført selvbyg. Spørgsmålet er derfor om sælger 1, der ikke har udført selvbyg, kan blive ansvarlig for selvbyg udført af sælger 2.

I den førnævnte afgørelse **U.2005.2982V** blev sælger identificeret med håndværkerne. Sælger og dennes samlever blev herefter dømt til at være erstatningsansvarlige over for køberne. Identifikationen mellem sælgerne begrundede Byretten i den nære relation mellem disse herunder, at samleveren var medejer af huset. Landsretten stadfæstede identifikationen, da denne ikke af sælgerne for Landsretten var blevet anfægtet. I afgørelsen **U.2012.986V** begrundes identifikationen mellem ægtefællerne med, at arbejdet ligeledes var udført i hustruens interesse samt at hun måtte være bekendt med hendes mands manglende forudsætninger for udførelsen af arbejdet. En medejende sælger kan herefter blive identificeret med den af sælgerne, der har deltaget i byggeriet eller som bliver identificeret med håndværkerne. Dette medfører herefter, at denne sælger ligeledes anses for at have handlet groft uagtsomt. Tilsvarende fandtes begge sælgere i afgørelserne **U.2005.442Ø** og **U.2013.72V** at have tilsidesat oplysningspligten om selvbyg.

Tilsvarende angiver retsteorien, at den samlevende medejer kan blive erstatningsansvarlig ved identifikation med selvbyggeren. Selvbyggerens ægtefælle eller samlever som eneejer kan ligeledes blive ansvarlig for selvbyggerens arbejde.⁵⁵

3.1.2 - Selvbyg, som sælger skal oplyse om

Før en sælger kan siges at have tilsidesat sin oplysningspligt på grov uagtsom måde ved besvarelsen af oplysningsskemaet, skal det statueres, at der i den pågældende sag er tale om selvbyg, som sælger burde have oplyst om. Såfremt sælger har udført arbejde alene, vil der være tale om selvbyg. I nogle tilfælde har sælger dog haft bistand ved udførelsen eller har selv deltaget i mere eller mindre omfang, hvorfor det skal vurderes om der i det konkrete tilfælde findes at være tale om selvbyg/medbyg.

3.1.2.1 - Medbyg

I dette afsnit vurderes det hvornår sælger har deltaget i det udførte arbejde i et omfang, der medfører, at der er tale om medbyg, som sælger skal oplyse om i sælgeroplysningskemaet. I afgørelsen

⁵⁵ Munk-Hansen, 2010, s. 284 og Rosenmeier, 2013, s. 290

U.2002.530/2H var der afkrydset i tilstandsrapportens rubrik om selvbygger-/medbyggerhus. Det blev under sagen oplyst, at sælger stod for udgravningen og til dels støbningen af fundamentet og gulvet. Sælger havde antaget en mureruddannet bekendt som entreprenør og denne oplyste, at have instrueret sælger omkring udgravningen. Han oplyste endvidere, at sælger ikke i øvrigt havde deltaget i byggeriet uden forudgående anvisninger fra entreprenøren. Højesteret stadfæstede Landsrettens dom. Sælgers deltagelse ved opførelsen af ejendommen og udestuen havde herefter ikke haft et sådan omfang, at dette kunne tillægges vægt ved afgørelsen af hvorvidt sælger havde handlet groft uagtsomt. Dette begrundedes med, at sælger havde deltaget som ufaglært under instruktion fra et entreprenør firma.

Rettens begrundelse kan forstås således, at der ikke i denne situation findes at have været tale om selvbyg/medbyg, hvorfor det ikke var relevant at vurdere, hvorvidt sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt eller ej. Herunder har det haft betydning, at sælger ikke har udført arbejde uden at være anvist af de professionelle.

Tilsvarende havde sælger **FED2006.4V** opført huset med deltagelse af flere fagkyndige herunder murer, smed, tømrer etc.. Syns- og skønsmanden fandt, at der var foretaget en række fejl ved byggeriet herunder fejl i tagkonstruktionen. Byretten fandt, at det håndværksmæssige arbejde for det meste var blevet udført af professionelle håndværkere. Karakteren af sælgers deltagelse i opførelsen fandtes således at have været meget beskeden. Tegningerne, der lå til grund for byggeriet var udfærdiget af professionelle håndværkere og godkendt af kommunen. Sælger blev herefter ikke betragtet som selvbygger. Sælger havde derfor ikke handlet svigagtigt eller i så høj grad af uagtsomhed, at der burde statuere erstatningsansvar. Landsretten tiltrådte, at sælger ikke skulle betragtes som selvbygger samt, at sælger ikke i øvrigt havde handlet groft uagtsomt i forbindelse med de konstaterede mangler. Se også **U.2005.2982V**, hvor sælger ligeledes i det væsentligste havde ladet arbejdet udføre af professionelle håndværkere og alene havde deltaget som arbejdsmand.

Det fremgår ligeledes af retsteorien, at såfremt sælger har haft professionel bistand, der har anvist hvordan arbejdet skal udføres, er der ikke tale om selvbyg eller medbyg. Sælger har således alene deltaget som arbejdsmand. Idet der i disse situationer ikke er tale om selvbyg, har sælger ikke handlet ansvarspådragende ved ikke at have oplyst dette ved besvarelsen af skemaet.⁵⁶

⁵⁶ Munk-Hansen, 2010, s. 290

Ud fra praksis må det antages, at der er en vis bagatelgrænse for sælgers deltagelse i arbejdet før der foreligger selvbyg/medbyg. Har sælgeren i det væsentligste ladet arbejdet udføre af de professionelle, hvorved hans deltagelse har været begrænset, er det ikke selvbyg. Ligeledes er det ikke selvbyg, hvis det af sælger udelukkende har udført arbejde under instruktion af professionelle samt at disse i det væsentligste har stået for ledelsen af byggeriet. Således findes sælger i disse situationer ikke at have udført medbyg/selvbyg, hvorfor han ikke har tilsidesat sin oplysningspligt ved at have svaret benægtende til spørgsmålet om selvbyg.

3.1.2.2 - Bygningssagkyndiges spørgsmål

Oplysningsskemaet bliver udfyldt i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Skemaet indeholder herefter en række spørgsmål som den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen stiller sælger. Dog kan det skyldes den bygningssagkyndiges forglemmelse, at sælger ikke er blevet spurgt til selvbyg. I dette afsnit undersøges det derfor hvorledes den bygningssagkyndiges forglemmelse påvirker sælgers oplysningspligt om selvbyg.

Det fremgår af afgørelsen **U.2005.442Ø**, at sælger ikke i tilstrækkeligt omfang havde oplyst om det udførte selvbyg. Sælger anførte i sin forklaring, at han havde oplyst den bygningssagkyndige om det ved kældergulvet udførte selvbyg. Dette var derimod ikke anført i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige angav ikke at have modtaget andre oplysninger end de i tilstandsrapporten nævnte. Landsretten fandt herefter, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at have omtalt kældergulvet. Det afgørende var, at rubrikken om selvbyg af den bygningssagkyndige havde været udfyldt og sælger ikke kunne føre bevis for, at han havde oplyst om kældergulvet. Har den bygningssagkyndige således udfyldt skemaet må det anses for groft uagtsomt af sælger, at der ikke er oplyst om eller i tilstrækkeligt omfang om selvbyg.

Derimod havde den bygningssagkyndige ikke udfyldt skemaet i afgørelsen **U.2002.319H**. Sælger havde ved salget ikke oplyst, at fundamentet var udført ved medbyg. Sælger var dog ikke i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten blevet spurgt til selvbyg/medbyg af den bygningssagkyndige. Landsretten fandt, at sælger alene kunne drages til ansvar, hvis det kunne bevises, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen af medbyggerentreprisen eller at sælger på groft uagtsom måde havde tilsidesat sin oplysningspligt. Endvidere kunne sælger blive erstatningsansvarlig, hvis han havde undladt at give oplysninger i skemaet om selvbyg og dette kunne anses

som groft uagtsomt. Landsretten frifandt sælger med den begrundelse, at han ikke havde haft anledning til at omtale sit medbyggerarbejde. Da den bygnings sagkyndige ikke havde spurgt til selvbyg havde sælger ikke handlet groft uagtsomt i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Højesteret stadfæstede dog med henvisning til sælger ikke havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen. Den bygnings sagkyndige blev dog gjort ansvarlig for den af ham begåede faglige fejl, hvor Højesteret bl.a. anførte, at oplysningen om hvorvidt der er selvbyg eller medbyg er en væsentlig information for køberen.

Retten fandt derfor ikke, at sælgeren havde tilsidesat sin oplysningspligt på groft uagtsom vis. Den bygnings sagkyndige havde derimod begået en faglig fejl ved ikke at spørge til og udfylde rubrikken om selvbyg. Sælger må i relation til den bygnings sagkyndige anses som forbruger, mens den sagkyndige er den professionelle part. Endvidere fremgår det af forarbejderne, at sælger ikke er ansvarlig for den bygnings sagkyndiges fejl. Afgørelsen illustrerer herefter, at sælger ikke har haft anledning til at omtale det af ham udførte selvbyg, idet han ikke er blevet spurgt hertil. Det kan herved udledes, at der ikke for sælgeren er en pligt til i almindelighed af egen drift at oplyse om selvbyg, da selvbyg ikke i sig selv er en mangel.

Retten vurderede ligeledes, hvorvidt sælger havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen. Det, at sælger ikke er blevet spurgt til selvbyg pga. fejl fra den sagkyndiges side, ændrer således ikke på, at sælgeren kan drages til ansvar for udførelsen af arbejdet. Dette illustreres ligeledes af afgørelsen **FED2003.2743V**, hvor det ikke kunne bevises, at den bygnings sagkyndige havde spurgt til selvbyg. Sælger anførte ikke at være blevet spurgt, mens den sagkyndige anførte at have spurgt og fået svaret nej. Skemaet på daværende tidspunkt angav ikke muligheden for at anføre et benægtende svar i rapporten. Retten fandt således, at sælger ikke havde haft anledning til at oplyse om sit medbyg, men trods dette kunne han fortsat gøres ansvarlig, såfremt han ved selve udførelsen havde handlet groft uagtsomt eller svigagtig.

Praksis viser, at såfremt den bygnings sagkyndige begår faglige fejl ved ikke at spørge til selvbyg, medfører dette ikke, at sælger har handlet groft uagtsomt ved ikke selv af oplyse herom. Sælger har dog fortsat pligt til loyalt at oplyse om kendskab til eventuelle mangler i de bygningsdele, der er udført ved selvbyg. Endvidere kan sælger blive gjort ansvarlig for udførelsen af selvbyggerarbejdet.

Det anføres tilsvarende i teorien, at hvis sælger til den bygnings sagkyndige har oplyst om defekter eller ulovlige installationer, vil dette have frigørende virkning for sælgerens ansvar over for køber. Såfremt oplysningen ikke fremgår af tilstandsrapporten kan køber drage den bygnings sagkyndige til ansvar, jf. LFFE § 3.⁵⁷ Dette må ligeledes gælde oplysningen om selvbyg. Hvis rubrikken om selvbyg ikke er udfyldt på grund af fejl fra den bygnings sagkyndiges side, vil sælgerens manglende oplysning ikke blive anset for at være groft uagtsomt. Modsat vil der være en formodning for grov uagtsomhed fra sælgers side, hvis den bygnings sagkyndige har udfyldt oplysningsskemaet og dette ikke angiver selvbyg.⁵⁸

3.1.2.3 - Mindre arbejder, år tilbage i tiden.

Sælgers selvbyg kan antage mange former. Skemaets spørgsmål angår, hvorvidt bygninger eller dele af bygninger er udført ved selvbyg. Det er således arbejder af en vis størrelse, som sælger skal oplyse om. Det er herefter muligt, at det ikke vil være groft uagtsomt af sælger at undlade at omtale mindre arbejder. Det undersøges derfor nærmere i dette afsnit, hvorvidt det af sælger udførte arbejde kan være af et omfang, hvor det ikke er groft uagtsomt ikke at have omtalt det.

Sælgeren i afgørelsen **U.2005.442Ø** angav ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, at dele af bygningen var udført ved selvbyg og dette henviste til en nyere elinstallation. Sælger oplyste ikke, at det nystøbte gulv i kælderen var udført ved selvbyg. Efter overdragelsen revnede gulvet. Syn og skøn konstaterede, at støbningen af gulvet ikke var udført korrekt. Landsretten fandt, at det af sælger udførte arbejde i kælderen var af en sådan art, at det burde fremgå af skemaet, at det var udført ved selvbyg. Videre måtte det have stået sælgeren klart, at dette skulle oplyses i tilstandsrapporten. Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom, hvorefter sælger fandtes at have tilsidesat oplysningspligten på en måde, der måtte betegnes som groft uagtsom.

Retten anførte "arbejdets art" som et led i vurderingen af, hvorvidt sælger burde have oplyst herom. Hermed siger retten også, at der kan forestilles situationer, hvor arbejdet har en sådan art, at det ikke behøves at blive omtalt af sælgeren som selvbyg. Det er muligt, at sælgers manglende omtale er uagtsomt, men ikke groft uagtsomt. Det kan tænkes, at sælger har udført mindre reparationsarbejder muligvis løbende gennem sin ejertid. Endvidere er det ikke usædvanligt, at en husejer i sin ejertid foretager en række reparationsarbejder o.lign. Dette kan eksemplificeres med dommen

⁵⁷ Pagh, 2009, s. 85

⁵⁸ Munk-Hansen, 2010, s. 288

U.1998.185Ø. Afgørelsen fokuserer på de afgivne oplysninger om gulvet i ejendommen, der var oplyst at være sildeparket. Sælger havde dog min. 5 år før salget foretaget reparation af gulvet på et mindre område på 1. sal med et andet materiale og lagt tæpper på. Dette havde sælger ikke oplyst om i tilstandsrapporten. Landsretten fandt, at den manglende oplysning herom ikke kunne anses for groft uagtsomt bl.a. fordi reparationen var foretaget år forinden og var udført korrekt. Det var derfor undskyldeligt eller i hvert fald ikke groft uagtsomt, at sælgeren ikke havde oplyst om det udførte arbejde.

Det kan herefter udledes af praksis, at sælger loyalt skal oplyse om det af ham udførte arbejde. Selvom sælger har oplyst om, at der er udført selvbyg ved visse bygningsdele, vil han blive ansvarlig for mangler, der udspringer af selvbyggerarbejder, som sælger ikke har oplyst om. Sælger skal således oplyse korrekt om hvilke arbejder, han har udført. Endvidere angiver praksis, at nogle arbejder kan have et mindre omfang og/eller ligge længere tilbage i tiden, hvorfor det ikke er groft uagtsomt af sælger ikke at oplyse herom, jf. LFFE § 2, stk. 5.

Retslitteraturen anfører tilsvarende, at hvis en sælger ikke oplyser om selvbyggerarbejde, som er udført i hans ejertid vil han i almindelighed blive anset som havende handlet groft uagtsomt. Giver sælgeren forkerte oplysninger vil dette i almindelighed ligeledes konstituere grov uagtsomhed. Praksis indikerer dog, at manglende oplysning om beskedent arbejde udført år tilbage muligvis ikke vil medføre grov uagtsomhed.⁵⁹ Er der herefter tale om løbende eller enkeltstående vedligeholdelses- eller reparationsarbejder vil der næppe blive tale om grov uagtsomhed uanset, at sælgeren undlader at oplyse om disse arbejder.⁶⁰ En husejer vil løbende foretage mindre betydelige reparationer og vedligeholdelsesarbejder, som i mange tilfælde ikke kræver hverken deltagelse fra professionelle håndværkere eller særlig byggefaglig viden hos ejeren. Disse arbejder vil herefter være sådanne forhold, der som følge af deres ringe betydning ikke finder vej ind i tilstandsrapporten.⁶¹

3.1.2.4 - Bevis for selvbyg

Det er normalvis køberen, der fremsætter påstand om, at der er tale om selvbyg, som sælger ikke har oplyst om. Køberen bærer derfor bevisbyrden. I det følgende undersøges det dog om der kan forekomme tilfælde, hvor denne bevisbyrde vender og bliver lagt over på sælgeren.

⁵⁹ Munk-Hansen, 2010, s. 146

⁶⁰ Tausen, 2006, s. 72

⁶¹ Tausen, 2006, s.74

I **FED2006.256Ø** fik sælger udført en tilstandsrapport i august 2000 som angav, at ejendommen var behæftet med alvorlige fejl i form af revnedannelser i husfacaderne. De af sælger iværksatte istandsættelsesarbejder var ikke udført håndværksmæssigt korrekt og lykkedes derfor ikke. Trods opfordring fremlagde sælger ikke faktura for det udførte arbejde. Desuden kunne sælger ikke erindre hvilket firma, der skulle have udført arbejdet. Byretten fandt herefter, at der havde været tale om selvbyg, hvorfor sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt ved udarbejdelsen af tilstandsrapport nr. 2 i februar 2001. Byretten fandt, at sælgeren havde haft særlig anledning til at sørge for, at skaderne blev afhjulpet håndværksmæssigt korrekt eller til at oplyse køber om manglernes tilstedeværelse, idet sælger var i færd med at sælge ejendommen. Landsretten tiltrådte, at sælger enten selv havde udført arbejdet eller på anden måde havde kendskab til og indflydelse på arbejdet. Dette skyldtes, at sælger trods opfordring ikke havde fremlagt faktura el. lign. der kunne sandsynliggøre, at sælger havde ansat nogen til at udføre arbejdet. Sælger havde herved tilsidesat sin oplysningspligt. Landsretten fandt ligeledes ud fra det oplyste om revnedannelserne og udbedringsforsøgets karakter, at der var tale om en grov fejl.

Sælger havde således haft konkret viden om de mangler, der var ved ejendommen og som var søgt udbedret. Sælger fremlagde trods processuel provokation ikke dokumentation. Domstolene lagde herefter til grund, at der var tale om selvbyg. Det må herefter antages, at det er muligt, at et udført arbejde vil blive anset for selvbyg, såfremt det ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og sælger ikke kan pege på de håndværkere, der skulle have udført arbejdet. I denne afgørelse har det dog ligeledes haft betydning, at ejendommen var til salg, da sælger udførte arbejdet. Retslitteraturen finder ligeledes, at sælgers undladelse af at efterkomme af processuel provokation kan indebære omvendt bevisbyrde. Herefter vil køber kunne forbedre sin sag ved tidligt at bede sælger om at fremlægge faktura for det udførte arbejde o.lign.⁶²

3.1.3 - Indholdet af sælgerens oplysning om selvbyg

Sælger skal loyalt oplyse, såfremt han har udført selvbyg. Sælger kan i skemaet have besvaret bekræftende til, at der er udført selvbyg. Spørgsmålet angår endvidere hvilke arbejder, der er udført som selvbyg. Sælger skal herefter ligeledes loyalt oplyse om omfanget af det udførte selvbyg. Har

⁶² Munk-Hansen, 2010, s. 292

sælger gjort dette, er han som udgangspunkt hæftelsesfritaget for eventuelle fejl, der udspringer af det udførte selvbyg. Som eksempel på afgørelser, hvor sælger i tilstrækkeligt omfang fandtes at have oplyst om det udførte selvbyg og dermed ikke havde handlet groft uagtsomt kan nævnes **U.2004.474Ø**, hvor sælger oplyste, at ejendommen var opført som selvbyg. Se tilsvarende **U.2013.293V**, hvor sælger oplyste, at taget var lagt ved selvbyg. Såfremt det i øvrigt fremkommer, at sælger har oplyst køberen om selvbyg selvom dette ikke følger af tilstandsrapporten har sælger ligeledes ikke handlet groft uagtsomt, se eksempelvis **FED2003.1884V**, hvor sælger dog havde tilsidesat sin oplysningspligt af anden årsag.

Spørgsmålet er herefter hvornår sælger ikke i tilstrækkeligt omfang har oplyst om det udførte selvbyg og hvornår domstolene statuerer, at sælger herved har tilsidesat sin oplysningspligt på groft uagtsom vis.

3.1.3.1 - Omfanget af det udførte selvbyg

I den tidligere omtalte afgørelse **U.2005.442Ø** havde sælger oplyst, at der var udført selvbyg ved en nyere elinstallation, men ikke om kældergulvet. Sælger oplyste ikke, at det nystøbte gulv i kælderen var udført ved selvbyg. Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom, hvorefter sælger fandtes at have undladt at opfylde oplysningspligten på en måde, der måtte betegnes som groft uagtsom. Retten lagde desuden ikke vægt på sælgerens udtalelse om, at han havde fortalt den bygnings-sagkyndige om gulvet i kælderen. I stedet lagde retten vægt på, at den bygnings-sagkyndige udtalte ikke at have fået andet at vide om selvbyg end det som fremgik af tilstandsrapporten. Dette stemmer overens med betænkning nr. 1276, hvori det er angivet, at såfremt sælger får kendskab til forhold, som ikke svarer til det omtalte i tilstandsrapporten og sælger ikke har søgt at få dette berigtiget bliver han ansvarlig.⁶³ Dette kan således være udtryk for, at sælger burde have søgt de korrekte oplysninger om selvbyg indført i rapporten og have undersøgt om oplysningerne var korrekt anført.

Se ligeledes **FED2008.141Ø**, hvor sælger ved det senere salg af ejendommen havde svaret ja til spørgsmålet om selvbyg og udspecificeret, at der var tale om selvbyg i relation til skillevægge, gulve og lofter. Efter salget viste der sig bl.a. revnedannelser i ud- og indvendige vægge samt i kældergulvsætningerne. Sælger havde ved opførelsen haft hjælp af venner og bekendte. Landsretten

⁶³ Betænkning nr. 1276/1994, side 14

fandt, at sælger selv havde støbt kældergulvet og væggene på til jordoverfladen. Sælgers oplysninger om omfanget af det udførte selvbyg var herefter ikke korrekte, hvorfor han havde handlet groft uagtsomt.

Sælger havde herved i de to ovenfor nævnt afgørelser angivet, at en del var udført ved selvbyg, men havde ikke oplyst, at de bygningsdele, som manglerne i sagen angik, var udført ved selvbyg. Omfanget af sælgers oplysninger var herefter ikke fyldestgørende, hvorfor sælger havde handlet groft uagtsomt.

Såfremt sælger korrekt har angivet, at der er udført selvbyg ved en bestemt bygningsdel bliver spørgsmålet herefter hvor specifik oplysningen om det udførte arbejde bør være. Sælger havde i **U.2002.1881V** oplyst, at han ved selvbyg havde forestået renoveringen af huset herunder facaden. Facaden viste sig mangelfuld. Sælger havde ikke oplyst, at han ca. 1 år inden salget havde repareret pudsnedfald på facaden samt, at arbejdet ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Byretten fandt, at sælger ikke i tilstrækkeligt omfang havde oplyst om det udførte selvbyg herunder den senere skade på facaden og den anvendte metode ved renoveringen. Landsretten frifandt sælger med henvisning til, at han havde oplyst, at facaden og ejendommen i øvrigt var renoveret ved selvbyg. Den manglende oplysning om reparation af nedfalden puds kunne ikke anses som groft uagtsomt.

Sælger havde således oplyst om selvbyg ved facaden, hvilket fandtes ligeledes at kunne omfatte den senere mindre reparation af facaden. Det fremgår derfor, at de af sælger givne oplysninger om selvbyg var tilstrækkelige. Sælgers information om at arbejdet er udført ved selvbyg medfører, at han ikke vil have handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om mindre efterfølgende reparationer.

Retslitteraturen angiver, at hvis sælger ikke har oplyst loyalt om det udførte arbejde vil dette blive anset for groft uagtsomt, når det senere viser sig, at arbejdet har resulteret i defekter. Har sælger derimod handlet groft uagtsomt i relation til oplysningerne vil sælger blive erstatningsansvarlig for såvel simpel som grov uagtsomhed ved udførelsen. Såfremt sælger har oplyst om selvbyggerarbejdet, men ikke loyalt oplyser om omfanget, kan dette konstituere grov uagtsomhed. Dog vil forholdet i andre tilfælde kunne fremtræde som undskyldeligt.⁶⁴ Endvidere hvis sælgeren ikke besidder en relevant håndværksmæssig erfaring eller uddannelse og hvis det pågældende arbejde er af et vist omfang, vil der pr. definition være tale om grov uagtsomhed, hvis der ikke oplyses om arbejdet i

⁶⁴ Munk-Hansen, 2010, s. 286-287

tilstandsrapporten.⁶⁵ Sælgers fejlagtige udfyldelse af oplysningsskemaet eller bagatelliserer sælger omfanget af det udførte selvbyg vil det være groft uagtsomt eller svigagtigt.⁶⁶

Det må herefter antages, at sælger der loyalt har oplyst om selvbyg samt omfanget heraf, vil være hæftelsesfritaget herunder også for ukyndig udførelse, jf. LFFE § 2, stk. 1. Dette gælder også selvom der kan være tale om ganske omfattende skader, se **U.2013.293V** hvor der var tale om et utæt tag, der var lagt utrolig sjusket og der var begået fatale fejl. Har sælger derimod ikke har gjort dette vil han blive anset som havende handlet groft uagtsomt i relation til sin oplysningspligt, jf. LFFE § 2, stk. 5 og hermed blive ansvarlig for selv mindre uagtsom udførelse. Det anses dog som udgangspunkt ikke for groft uagtsomt, at sælger ikke har givet oplysninger omkring senere reparationer af det udførte selvbyg. Sælger findes herefter ikke at have handlet groft uagtsomt selvom han i nogle situationer muligvis ikke har oplyst i fuldt omfang omkring det udførte selvbyg. Dette kan vel anses som uagtsomt, men medfører ikke grov uagtsomhed

3.1.4 – Sammenfatning af oplysningspligten om selvbyg

Det kan ses i praksis, at sælgers besvarelse af spørgsmålet om selvbyg har dannet grundlag for en række retssager. Sælger bliver specifikt spurgt i oplysningsskemaet til hvorvidt der er udført selvbyg på ejendommen. Selvbyg indebærer ejerens egen hele eller delvise udførelse af bygninger eller dele af bygninger. Selvom sælger dog ikke har udført arbejdet selv, kan det ske, at han bliver identificeret med håndværkerne. Dette vil især være relevant, hvor disse er bekendte til sælger og hvor han har ledet arbejdet samt angiver hvorledes arbejdet skal udføres. Sælger har herefter haft en sådan kendskab og indflydelse på det udførte arbejde. Modsætningsvis er der ikke grundlag for identifikation, såfremt sælger ikke har styret arbejdet, men har ladet dette lede og udføre af personer, hvis fagkundskab han havde sat sin lid til. Tilsvarende vil der ofte ske identifikation mellem to sælgere. Dette begrundes bl.a. i at den anden sælger ofte vil have kendskab til det udførte selvbyg samt at selvbyggeriet ligeledes vil være udført i dennes interesse.

Det kan udledes af praksis, at såfremt sælger besvarer benægtende på spørgsmålet om selvbyg har han handlet groft uagtsomt. Det afgørende er her, hvorvidt sælger har udført arbejde på ejendommen eller ej. Før sælger kan have tilsidesat sin oplysningspligt om selvbyg skal det således statuere, at sælger *har* udført selvbyg. I nogle situationer har sælger bistået håndværkerne i deres arbejde.

⁶⁵ Tausen, 2006, s. 69

⁶⁶ Munk-Hansen, 2010, s. 293

Det må dog antages, at der er en vis bagatelgrænse for omfanget af sælgers deltagelse i det udførte arbejde før, der er tale om selvbyg/medbyg. Såfremt sælger i det væsentligste har ladet arbejdet udføre af fagkyndige samt alene har udført arbejde efter forudgående instruktion fra de professionelle, vil domstolene formentlig finde, at sælger ikke har været medbygger. Sælger har herved ikke tilsidesat sin oplysningspligt ved at besvare benægtende på spørgsmålet om selvbyg.

Endvidere kan en manglende besvarelse skyldes den bygningsagkyndiges faglige fejl ved ikke at stille sælgeren spørgsmålet om selvbyg. I praksis har sælger herefter ikke handlet groft uagtsomt ved ikke at omtale selvbyggeriet. Dog vil sælger skulle oplyse, hvis han har kendskab til defekter ved det udførte arbejde. Sælger vil desuden kunne være ansvarlig for udførelsen af selvbyggeriet.

Det af sælger udførte selvbyg kan være af større eller mindre omfang. Det udførte arbejde kan herefter have en sådan art, at det ikke er groft uagtsomt, at sælger ikke har omtalt arbejdet i tilstandsrapporten. Dette kan være tilfældet, når sælger løbende igennem sin ejertid har udført diverse mindre reparationer og lignende. Desuden kan disse arbejder ligge længere tilbage i tiden, hvorfor sælger ikke vil have særlig anledning til at omtale disse. Det kan herefter muligvis være uagtsomt, at sælger ikke har omtalt det, men det statuerer ikke grov uagtsomhed.

Sælger skal ved besvarelsen af spørgsmålet om selvbyg oplyse i fuldt omfang om det udførte arbejde. Såfremt sælger har oplyst om nogle selvbyggerarbejder, men manglerne viser sig i bygningsdele, som er udført ved selvbyg, men som ikke er oplyst at være selvbyg, har sælger handlet groft uagtsomt, jf. **U.2005.442Ø**. Er sælgeren desuden bekendt med mangler ved det udførte selvbyg har sælger pligt til at oplyse køberen herom, jf. **U.2013.303V**. Herved ser domstolene konkret på hvad sælger har oplyst om det udførte selvbyg. Herunder er det afgørende hvorvidt det oplyste stemmer overens med de faktiske omstændigheder ved det udførte selvbyg. Såfremt dette ikke findes at være tilfældet har sælger handlet groft uagtsomt ved ikke at have oplyst herom. Dette medfører ansvar for selv mindre fejl ved det udførte selvbyg.

Denne hårde bedømmelse af sælgers besvarelse af spørgsmålet om selvbyg kan begrundes i, at selvbyg modsat de fleste øvrige spørgsmål i skemaet, herunder de øvrige emner der behandles senere ikke angår, hvorvidt der foreligger fejl eller defekter ved ejendommens bygninger. Derimod angår spørgsmålet om sælger selv har udført arbejder på ejendommen. Dette må sælger have kendskab til. Det er derfor ikke relevant hvorvidt sælger havde eller burde have opdaget defekter ved

det udførte arbejde. Sælger bliver således ansvarlig for mangler ved det udførte selvbyg, idet han ikke har oplyst om selvbyg, selvom der muligvis er tale om mangler, som sælger ikke havde kendskab til.

3.1.5 - Udførelsesansvaret

Det følger af praksis og teorien, at spørgsmålet om hvorvidt sælger har handlet groft uagtsomt i relation til selvbyg angår såvel de af sælger givne oplysninger om selvbyg som udførelsen af arbejdet.⁶⁷ Sælgeren kan herefter blive ikke alene ansvarlig for manglende oplysning om selvbyg. Har sælger deltaget som medbygger eller selvbygger, vil han kunne blive erstatningsansvarlig for defekter ved den udførte entreprise. Dette forudsætter, at det udførte arbejde er af en sådan bygningsmæssig kvalitet, at udførelsen må betegnes som grov uagtsomhed.⁶⁸ Har sælgeren oplyst loyalt om det udførte selvbyggerarbejde, vil der skulle meget til før domstolene vil finde sælger har handlet groft uagtsomt ved udførelsen af arbejdet.⁶⁹ I det følgende undersøges det nærmere, hvornår en sælger, der loyalt har oplyst om det udførte selvbyg, trods dette alligevel bliver ansvarlig for udførelsen.

3.1.5.1 - God håndværksmæssig skik

Selvbyg indebærer ofte, at sælger udfører arbejde, som han ikke selv har kendskab til, hvorledes skal udføres korrekt. Sælger havde i afgørelsen **U.2002.828H** fået støbt gulv i kælderen. Gulvet var ikke udført i overensstemmelse med bygningsreglementet. Sælger havde selv forestået udgravningsarbejdet, men selve gulvene var blevet lagt af en bekendt til sælger, som dog heller ikke var fagmand. Sælger havde ikke kendskab til, at kælderen ikke opfyldte bygningsreglementets krav. Sælger oplyste ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten om, at kælderen var udført ved selvbyg samt at den anvendte konstruktion ikke havde givet anledning til fugt eller andre gener i sælgers ejertid dvs. 18 år. Sælger havde herefter oplyst i tilstrækkeligt omfang om det udførte arbejde. Landsretten fandt på baggrund af syn og skøn, at gulvet var udført i strid med god håndværksmæssig skik. Men skønsmanden havde set arbejde, der var dårligere udført af professionelle håndværkere end det i sagen foreliggende. Endvidere anførte skønsmanden, at konstruktionen ikke ville have ført til problemer ved uændret anvendelse af ejendommen. Manglen havde vist sig, da køberne havde påbegyndt udgravning af resten af kælderen. Landsretten fandt derfor, at idet konstruktionen ikke havde og ikke ville medføre gener, havde sælger ikke havde handlet groft uagtsomt ved

⁶⁷ Munk-Hansen, 2010, s. 283

⁶⁸ Tausen, 2006, s. 66

⁶⁹ Munk-Hansen, 2010, s. 147

udførelsen. Højesteret stadfæstede sælgers frifindelse dog med den begrundelse, at der ikke var grundlag for identifikation mellem sælger og den bekendte, der havde lagt gulvet.

I afgørelsen lagde landsretten ikke vægt på, at arbejdet ikke var udført i overensstemmelse med god byggeskik. Modsætningsvis fandt byretten sælgers uagtsomhed grov, idet det udførte arbejde var udført under faglig standard. Det har muligvis for Landsretten haft betydning, at skønsmanden havde set arbejder, der havde været dårligere udført af professionelle. Såfremt arbejdet ses dårligere udført af professionelle, må der ikke desto mindre skulle mere til før den af en uprofessionel sælger udviste uagtsomhed anses for grov. Dette stemmer med forarbejdernes angivelse af, at der skal meget til før en uprofessionel sælger har handlet groft uagtsomt.⁷⁰

Se endvidere **FED2004.474Ø** hvor den af sælger anvendte fremgangsmåde opfyldte byggelovens og bygningsreglementets bestemmelser, men var ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik. Metoden var dog ifølge skønsmanden ikke usædvanlig på opførelsestidspunktet. Med henvisning til dette fandtes sælger ikke at have handlet groft uagtsomt ved udførelsen. Tilsvarende blev sælgeren i **U.2013.293V** frifundet. Taget som var lagt af sælger, var ifølge skønsmanden utrolig sju-sket oplagt samt ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Landsretten fandt, at sælger loyalt havde oplyst om sit selvbyggerarbejde. I forhold til udførelsesansvaret fandt retten, at sælgers tilsidesættelse af god håndværksmæssig skik ikke var tilstrækkeligt til at statuere grov uagtsomhed. Sælger blev herefter frifundet. I forlængelse heraf blev sælger i afgørelsen **U.2002.1881V** ligeledes frifundet. Han havde selv udført pudsning af facaden, hvor det ikke fandtes groft uagtsomt, at arbejdet ikke var i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik.

Det kan herefter udledes af praksis, at det muligvis er uagtsomt af sælgeren, at arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, men dette medfører ikke i sig selv grov uagtsomhed. Dette gælder også selvom, der som angivet i afgørelsen **U.2013.293V** var tale om groft sjusket udført arbejde samt fatale fejl ved udførelsen. Såfremt arbejdet ses udført dårligere af professionelle håndværkere eller fremgangsmåden ikke er usædvanlig, understøtter dette, at sælger ikke har handlet groft uagtsomt.

⁷⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 213

I visse situationer har sælger en særlig kendskab til, at ejendommen lider af mangler inden overdragelsen. I afgørelsen **U.2006.256Ø**, blev sælger primært ansvarlig for ikke at have oplyst om det udførte selvbyg. Sælger var dog ved en tilstandsrapport inden salget blevet bekendt med alvorlige fejl vedrørende revner i facaden. Der havde på dette område af muren tidligere været hul til dør og vindue. Sælger søgte, at udbedre disse mangler og fik ved salget udarbejdet en ny rapport, der ikke angav fejl ved facaden. Ved syn og skøn i sagen viste det sig, at arbejdet ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Landsretten fandt, at sælger der ved udførelsen af arbejdet, var i færd med at sælge sin ejendom. Han havde derfor haft særlig anledning til at sikre, at skaderne var udbedret håndværksmæssigt korrekt. I dette tilfælde blev fokus således, at arbejdet ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Men sælger havde haft kendskab til, at ejendommen led af mangler. Såfremt han forinden salget afhjælper disse, har sælger særlig anledning til at udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt. I øvrige afgørelser bl.a. **U.2013.293V** og **U.2013.293V** var der tale om arbejde udført nogen tid før ejendommen blev sat til salg, samt sælgerne havde ikke fået kendskab til mangler ved det udførte selvbyg.

Det kan herefter udledes, at såfremt sælger i salgsprocessen bliver bekendt med mangler ved ejendommen, har han herved haft særlig anledning til at oplyse køber om manglerne eller til at få manglerne udbedret håndværksmæssigt korrekt. I dette skal det ligeledes medtages, at sælger i afgørelsen **U.2006.256Ø** havde været meget utilfreds og klaget over den første tilstandsrapport. Dette understøtter ligeledes, at sælger havde udført arbejdet for at få ejendommen til at fremstå pænere end den var. Det udførte arbejde havde således haft karakter af arbejde udført af sælger for at forbedre ejendommens salgchancer og salgspris. Desuden søgte sælger at hindre, at en senere tilstandsrapport ville udtale sig kritisk, hvilket den heller ikke gjorde. Sælger har herefter haft en klar økonomisk interesse i det udførte arbejde, hvilket begrundes den særlige anledning til at sikre, at det udførte arbejde er udført korrekt.

3.1.5.2 - Bistand fra professionelle håndværkere

Selvbyg indebærer ofte, at sælger udfører arbejdet som han ikke har de fornødne faglige kvalifikationer til. I afsnittet ovenfor kunne det udledes, at manglende overholdelse af god håndværksmæssig skik ikke alene kan medføre grov uagtsomhed. I det følgende vil det blive undersøgt, hvilken betydning det evt. har, at sælger har eller ikke har rådført sig med professionelle håndværkere inden eller under udførelsen af selvbyggerarbejdet.

I afgørelsen **U.2002.319H** stod sælger selv for støbeentreprisen. Landsretten fandt, at der af sælger var begået fejl, som havde været årsag til skaderne ved betonlaget under gulvet. Sælger havde dog haft hjælp af to medhjælpere, som var faguddannede murere og af et jord- og betonfirma. Højesteret fandt, at der ved støbeentreprisen var handlet uagtsomt af sælgeren, men at som sagen var fremlagt, var der ikke grundlag for at statuere grov uagtsomhed. Tilsvarende havde sælger selv lagt taget i den tidligere omtalte afgørelse **U.2013.293V**. Sælger havde fået anvisninger fra uddannede håndværkere omkring hvorledes taget skulle lægges samt fulgt disse ved udførelsen. Byretten fandt herefter, at sælger ikke havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen. Landsretten stadfæstede afgørelsen. Sælger havde således ikke handlet groft uagtsomt uanset, at der var tale om arbejde, der var utrolig sjusket samt, at der var foretaget fatale fejl ved udførelsen. Det har således haft betydning for uagtsomhedsvurderingen, at sælger havde haft bistand fra professionelle.

Det fremgår af afgørelsen **U.2002.1881V**, at Byretten fandt, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved pudningen af ejendommens facade. Dette begrundedes blandt andet med, at sælger ikke var uddannet inden for faget samt, at han ikke inden udførelsen havde rådført sig med en professionel. Landsretten fandt derimod, at sælger konkret havde erfaring med pudning indvendigt gennem sin arbejdsplads. Han havde herefter udført facaderenoveringen i tillid til de erfaringer, som han havde fra sit arbejde som murerarbejdsmand. Herefter fandt retten, at sælger ikke havde handlet groft uagtsomt i relation til facaderenoveringen. Det ses således, at have haft afgørende betydning for Landsretten, at sælger havde en vis erfaring med at udføre sådan arbejde, og at han havde handlet i tillid til denne erfaring. At sælger således ikke inden udførelsen havde rådført sig med en fagkyndig medførte ikke grov uagtsomhed. Herved besad sælgeren selv fagkundskab som medførte, at retten ikke fandt sælgers adfærd groft uagtsom.

I en række afgørelser ses det, at domstolene finder, at en ikke-fagkyndig sælger har handlet groft uagtsomt ved ikke at rådføre sig med en fagkyndig. Se bl.a. afgørelsen **U.2011.3285Ø** hvor sælger havde handlet groft uagtsomt ved opførelsen af en tilbygning, hvor taget viste sig mangelfuldt. Dette begrundedes med, at sælger ikke havde besiddet den nødvendige faglige viden eller søgt denne hos fagkyndige. Landsretten dømte ligeledes sælger, dog med henvisning til sælgers oplysningspligt. I afgørelserne **U.2013.72V** samt **U.2013.303V** fandtes sælger, at have handlet groft uagtsomt i såvel relation til oplysningspligten som udførelsesansvaret. I forhold til udførelsesansvaret havde domstolene tilsvarende lagt vægt på, at sælger ikke inden udførelsen havde rådført sig med fagkyndige. I afgørelsen **FED2003.2743V** havde sælger ydemere handlet groft uagtsomt i relation til

udførelsesansvaret. Sælger havde selv gravet ud og støbt soklen/fundamentet. Tømrermesteren, der havde tegnet og bygget huset, oplyste, at han havde advaret sælger og rådet ham til at grave til fast grund. Sælger valgte trods denne advarsel at støbe i udgravningen. Sælger fandtes herefter at have handlet groft uagtsomt i forbindelse med udførelsen af medbyggerarbejdet. Se endvidere afgørelsen **U.2005.2983V**, hvor sælger specifikt havde bedt håndværkerne om at tilsidesætte en række forskrifter for arbejdet til trods for håndværkernes advarsel herimod.

Disse afgørelser illustrerer således, at retten har lagt vægt på, hvorvidt sælger havde søgt fagkyndig rådgivning inden udførelsen samt fulgt denne i forbindelse med udførelsen af arbejdet. Såfremt sælger således ikke har rådført sig med fagkyndige inden udførelsen samt arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er det muligt, at sælger til trods for at have oplyst loyalt om det udførte selvbyg alligevel findes at have handlet groft uagtsomt ved udførelsen. Hvis sælger har handlet i strid med håndværkernes råd, har han ikke haft grundlag for at antage, at det af ham udførte arbejde har været fejlfrit. Sælger har herved klart kendskab til, at det af ham udførte arbejde indebar fejl. Hvorfor sælger må siges at have handlet groft uagtsomt ved udførelsen.

Det ses, at domstolene tager skridtet videre. I afgørelsen **U.2012.986V** havde sælger selv stået for udgravning til og støbning af soklen. En murermester havde herefter udført det øvrige arbejde. Sælger havde ingen håndværksmæssig uddannelse og havde ikke tidligere forestået et sådant arbejde. Sælger havde inden udførelsen af arbejdet modtaget instrukser fra murermesteren angående sokkelhøjde samt blandingsforhold. Sælger havde misforstået anvisningen omkring sokkelhøjden. Skønsmanden udtalte, at det var en alvorlig fejl ikke at have gravet ned til bæredygtig jord inden, der blev støbt. Fundamentet var herefter ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Byretten fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen af arbejdet. Han havde foretaget arbejdet på egen hånd alene efter forudgående vejledning fra en murermester. Sælger havde ikke konsulteret fagpersoner *under* arbejdets udførelse. Desuden havde arbejdet ikke været gennemgået eller på anden måde *kontrolleret* af en fagperson. Sælgers uvidenhed omkring området medførte ligeledes, at han ikke var i stand til at vurdere i hvilket omfang det under de givne omstændigheder ville være nødvendigt at tage særlige forholdsregler til sikring af fundamentet. Desuden havde sælger ikke sikret sig, at hans opfattelse af oplysningerne om fundamentets dybde var korrekt. Byretten fandt herefter, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved det udførte arbejde, selvom sælger ikke havde haft anledning til at tro, at der var noget galt samt uanset, at sælger loyalt havde oplyst om selvbyg. Landsretten stadfæstede Byrettens dom.

En dommer udtalte dog dissens for frifindelse. Denne dommer fandt, at sælger havde rådført sig med en murermester omkring soklens højde samt blandingsforholdene. Sælger havde herved rådført sig med en fagkyndig samt loyalt oplyst om selvbyg. Denne dommer fandt herefter, at sælger ikke havde handlet groft uagtsomt, til trods for at han ikke havde erfaring med sådan arbejde, ingen faglige forudsætninger havde og ikke i øvrigt havde gjort sig overvejelser i forhold til, at der lå en brønd tæt på tilbygningen.

Denne afgørelse finder det således groft uagtsomt, at sælger ligeledes ikke *under* arbejdet har rådført sig med fagkyndige samt fået arbejdet *kontrolleret* af en fagperson. Disse synes at være et vidtgående krav at stille til en selvbygger, der har oplyst om det omtalte selvbyg. Endvidere er selvbyg i sin natur hyppigt udført af en person, der ikke besidder erfaring inden for det givne område. Det er muligt, der er tale om en hård bedømmelse, da manglerne i afgørelsen angik fundamentet, der havde medført træk i tagkonstruktionen. Hele bygningen var herved påvirket. Desuden havde sælger misforstået de givne instrukser og havde dermed ikke fulgt dem. Den dissentierende dommers begrundelse synes dog at være mere i overensstemmelse med de øvrige afgørelser på området.

Således ses det i praksis, at domstolene ved vurderingen af om sælger ved udførelsen har handlet groft uagtsomt lægger vægt på, hvorvidt sælger inden udførelsen af arbejdet har rådført sig med en fagkyndig. Såfremt sælger ikke har rådført sig med en fagkyndig eller har handlet i strid med dennes anvisninger vil sælgers adfærd formentlig anses som groft uagtsomt. Besidder sælger selv en vis fagkundskab og han har handlet i overensstemmelse med denne, anses det dog ikke som groft uagtsomt, at sælger ikke har rådført sig med en professionel.

3.1.5.3 - Retslitterærer overvejelser om god håndværksmæssig skik og professionel bistand

Har sælgeren loyalt oplyst om selvbyggerarbejdet og dets omfang i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, vil han almindeligvis ikke blive gjort ansvarlig for ukyndig udførelse. I de tilfælde, hvor der er grov uagtsomhed ved udførelsen, lægger domstolene navnlig vægt på sælgerens oplysning om selvbyggerarbejdet. Dog vil en sælger, der ikke loyalt har oplyst om det udførte selvbyg, have handlet groft uagtsomt, hvorfor han ligeledes vil blive ansvarlig for simpel uagtsomhed ved udførelsen.⁷¹

⁷¹ Munk-Hansen, 2010, s. 286 og 293

Det fremgår af teorien, at det i forhold til udførelsesansvaret vurderes om sælgerens arbejder på ejendommen er udført på en måde, der i særlig høj grad afviger fra, hvad der kan betegnes som håndværksmæssigt korrekt. Desuden er der en grænse for, hvad en sælger uden relevant byggefaglig indsigt kan tillade sig at lege håndværker med og samtidig slippe godt fra. Gråzonen er hvad sælgeren, imens han udførte arbejdet, burde have erkendt på baggrund af sin byggefaglige utilstrækkelighed.⁷² Besidder ejeren ikke hel basal viden om, hvorledes det pågældende arbejde skal udføres og såfremt ejendommen derved påføres skader eller mangler, vil dette forhold efter omstændighederne kunne medføre, at det kan tilregnes sælger som groft uagtsomt.⁷³

Når sælger har oplyst, at der er udført selvbyggeri, må det forventes at køberen er forberedt på, at dette ikke nødvendigvis er håndværksmæssigt korrekt.⁷⁴ Det afgørende spørgsmål er hvad køberen bør indse om ejendommens egenskaber, når han har fået oplyst, at der er udført selvbyg. Såfremt køberen lægger vægt på, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, giver oplysningerne muligvis en vis undersøgelsespligt, især hvis der er tale om forhold af overvejende kosmetisk karakter. På den anden side bør køberen kunne påregne, at byggeforskrifter til fx fundament eller den ydre klimaskærms effektivitet er overholdt.⁷⁵

3.1.5.4 - Udført arbejde, der forudsætter autorisation

I nogle tilfælde forudsætter visse typer af arbejde autorisation. Det undersøges derfor i dette afsnit, hvorvidt domstolene ved uagtsomhedsvurderingen ligger vægt på, at sælger som selvbyg har udført arbejdet, der forudsætter autorisation.

I den førmtalte **U.2013.303V** havde sælger udført en sænkning af kældergulvet, hvorefter han selv havde lagt indvendigt såvel som udvendigt dræn. Sælger var ikke autoriseret kloakmester og kendte intet til dette fagområde. Han var selv udannet murer. Sælger var endvidere ikke bekendt med, at drænene skulle godkendes af en autoriseret kloakmester eller at der skulle indhentes godkendelse fra kommunen. Sælger var bekendt med, at det indvendige dræn ikke virkede optimalt. Han havde dog ikke selv oplevet problemer med fugt efter at have nedlagt det udvendige dræn. Endvidere havde han ikke indhentet fagkyndig bistand ved udførelsen eller efter at han konstaterede, at det indvendige dræn ikke fungerede. Byretten fandt herefter, at sælger i forbindelse med det udførte

⁷² Tausen, 2006, s. 68

⁷³ Tausen, 2006, s. 66

⁷⁴ Pagh, 2009, s. 86

⁷⁵ Munk-Hansen, 2010, s. 284-285

selvbyg havde begået grove fejl og forsømmelser, der havde medført væsentlige mangler ved det indvendige og udvendige dræn. Desuden havde sælger undladt at opfylde sin oplysningspligt på en måde, der måtte betegnes som groft uagtsomt. Landsretten fandt, at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt om selvbyg. Endvidere havde sælger udført arbejde der krævede autorisation samt ikke haft rimelig grund til at antage, at fugtproblemerne var løst. Landsretten stadfæstede herefter, at sælger havde handlet groft uagtsomt.

Det ses således, at det er tillagt vægt, at sælger havde udført arbejde, der forudsatte autorisation samt at sælger ikke havde søgt fagkyndig bistand. Det er herefter groft uagtsomt, at en sælger udfører arbejde, der forudsætter autorisation. Dette ses også at være tilfældet selvom sælger ikke var bekendt med kravet om autorisation. Ligeledes tillægges det betydning, at sælger ikke havde søgt fagkyndig rådgivning eller bistand.

Retslitteraturen anfører ligeledes, at hvis sælger har udført arbejde, der kræver autorisation eller som indebærer en særlig risiko, vil han ofte blive dømt erstatningsansvarlig.⁷⁶

3.1.5.5 - Uagtsomhedsvurderingen af en sælger, som er uddannet håndværker

Det er anført i forarbejderne, at der skal meget til før en uprofessionel sælger kan anses for at have handlet groft uagtsomt. I nogle situationer har sælgeren en relevant håndværksmæssig baggrund. Spørgsmålet er herefter hvorvidt ansvarsbedømmelsen i forhold til denne sælger er strengere end for den ikke-fagkyndige sælger.

I den før omtalte afgørelse **U.2013.293V** havde sælger selv lagt det mangelfulde tag. Sælger var på udførelsestidspunktet tømrerlærling. Byretten fandt, at dette ikke medførte, at sælger skulle bedømmes anderledes med hensyn til vurderingen af uagtsomhedsgraden. Landsretten stadfæstede Byrettens afgørelse dog primært med henvisning til, at sælger ikke havde handlet uagtsomt. Landsretten udtalte sig herefter ikke om hvorledes ansvarsvurderingen af sælger skulle ske. Derimod fandt Landsretten som nævnt ovenfor, at sælgers tilsidesættelse af god håndværksmæssig fremgangsmåde ikke havde karakter af grov uagtsomhed. Dette må antages at være udtryk for, at sælgers profession ikke afgørende betydning for, hvorvidt udførelsen havde været groft uagtsomt.

⁷⁶ Munk-Hansen, 2010, s. 289

Landsretten fandt i afgørelsen **U.2013.303V**, at sælger har tilsidesat sin oplysningspligt, men vurderede dog ligeledes udførelsesansvaret. Hér fandtes det groft uagtsomt, at sælger, der var murer, havde udført arbejdet som sket. Derimod ses det i **U.2002.1881V**, at det faktum, at sælger havde erfaring som murerarbejdsmand, ikke blev anført som medførende en strengere culpabedømmelse. Det afgørende i denne afgørelse havde været, at sælger havde handlet i overensstemmelse med denne erfaring.

Det kan herefter ikke tydeligt ses, at sælgers profession har betydning for uagtsomhedsvurderingen. Domstolene nævner dog i et vist omfang sælgers profession, og i hvilket omfang sælger har handlet i overensstemmelse med den erfaring, som han har tilegnet sig i denne profession. Tilsvarende har det formentlig haft større betydning, at sælger var færdiguddannet murer i **U.2013.303V**, mens sælger alene var tømrerlærling i **U.2013.293V**.

Retslitteraturen anfører, at det må antages, at sælgers håndværksmæssige uddannelse formentlig har en vis betydning. Herunder anføres det, at det må følge af det almindelige uagtsomhedsbegreb, at der i almindelighed skal stilles særlige krav til en sådan sælger.⁷⁷

3.1.5.6 - Sammenfatning

Det følger af praksis, at sælgers ansvar for selvbyg gælder såvel pligt til at oplyse om selvbyg ved besvarelsen af oplysningskemaet som ansvar for hvorledes arbejdet er udført. Sælger kan således have oplyst loyalt om det udførte arbejde og fortsat blive ansvarlig, såfremt han har handlet groft uagtsomt ved udførelsen af arbejdet. En oplysning om selvbyg medfører derfor ikke en absolut fritagelse for ansvar for mangler ved det udførte arbejde.

Et element i vurderingen af hvorvidt sælger har handlet groft uagtsomt er, om arbejdet er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik. Hvis dette er tilfældet må det som udgangspunkt antages, at der ikke er noget at bebrejde sælgeren ved udførelsen. Af praksis kan det udledes, at såfremt arbejdet ikke er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik er der handlet uagtsomt af sælger i et eller andet omfang. Dette medfører dog ikke alene, at der foreligger grov uagtsomhed. I de afgørelser hvor god håndværksmæssig skik angives som et moment i begrundelsen, er

⁷⁷ Rosenmeier, 2013, s. 293

der ligeledes lagt vægt på andre momenter, som også taler imod grov uagtsomhed. Herunder forhold som fx at arbejdet er udført dårligere af professionelle.

Såfremt arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt ses det i praksis, at domstolene vurderer i hvilket omfang sælger har modtaget professionel rådgivning, bistand eller selv har besiddet fornøden fagkundskab. Det kan her udledes, at hvis sælger har søgt rådgivning eller fået bistand inden udførelsen er det mindre sandsynligt, at sælger vurderes at have handlet groft uagtsomt. Dette er ligeledes tilfældet selvom der kan være tale om graverende fejl, som muligvis har medført alvorlige skader. Dette kan tages til udtryk for, at en sælger, der har søgt fagkyndig rådgivning/ bistand, har erkendt sin manglende fagkundskab og derfor gjort et forsøg på at sørge for, at arbejdet blev udført korrekt. Sælger vil herefter muligvis have handlet uagtsomt, men det fører ikke til grov uagtsomhed. Har sælger på den anden side ikke søgt sådan rådgivning/bistand vurderes han formentlig at have handlet groft uagtsomt. Såfremt sælger har handlet i strid med den modtagne rådgivning må det have stået klart for sælger, at arbejdet ikke blev udført korrekt, hvorfor sælger vil have handlet groft uagtsomt ved udførelsen. Desuden må det udledes af praksis, at udfører sælger arbejde, der forudsætter autorisation, kan dette tale for grov uagtsomhed.

I nogle situationer er sælger uddannet håndværker. Det kan dog ikke entydigt af praksis udledes, hvorvidt det er mere nærliggende, at en fagkyndig sælger, der har udført ukorrekt arbejde, har handlet groft uagtsomt. Umiddelbart er det ikke et forhold, som domstolene direkte fremhæver.

3.2 - Tage

I oplysningsskemaet skal sælger besvare en række spørgsmål vedrørende tagets tilstand. Herved skal sælger oplyse om utætheder ved taget og tagrender, om der tidligere har været skader ved skorstenen, om adgangen til skunkrummet er blokeret samt til sidst om adgangen til tagrummet er blokeret.⁷⁸ Nedenstående afsnit behandler, hvornår sælger på grov uagtsom eller svigagtig måde har tilsidesat sin oplysningspligt i relation til spørgsmålene i oplysningsskemaet om ejendommens tag. Afgørelserne i dette afsnit angår primært problemer med utætheder eller skader ved taget samt skader ved skorstenen.

3.2.1 – Oplysningsskemaets spørgsmål om tagets tilstand

3.2.1.1 – Sælgers kendskab til fejl og defekter ved ejendommen

Sælgers viden om den faste ejendom er afgørende for uagtsomhedsvurderingen. Denne viden kan således bestå af en konkret viden om forhold ved ejendommen fx at der er hul i taget. Såfremt der er hul i taget, må sælger kunne påregne, at det vil kunne give en risiko for en senere vandskade på ejendommen.

Til illustration af hvornår sælger har tilsidesat sin oplysningspligt på en grov uagtsom måde er **U.2010.2986 /2H**, hvor køberne straks efter overtagelsen af ejendommen opdagede, at der var svamp efter en vandskade. Vandskaden blev opdaget efter at køberne havde revet køkkenskabene ned. De kunne herefter konstatere, at der var vand under køkkenskabene samt våde store brædder over loftpladerne. Skønsmanden oplyste, at der gennem længere tid var kommet vand ned gennem tagkonstruktionen, især i køkkenet. Han fandt endvidere, at ejendommens tag i de sidste 3-5 år inden salget havde været i en dårlig stand. Der havde således været vandgennemtrængning over en længere periode. Beboerne kunne ifølge skønsmanden ikke have undgået at bemærke dette. Sælgerne havde besvaret benægtende på oplysningsskemaet spørgsmål om tidligere reparationer af svampeskade i tag og lofter samt om taget havde været utæt. Sælgerne havde forinden salget boet i ejendommen i ca. 12 ½ år. De havde endvidere ikke konstateret nogen vandindtrængen i deres ejertid. Landsretten stadfæstede byrettens afgørelse, hvor sælgerne vurderedes, at have været bekendt med problemerne med vandindtrængning. Sælgerne havde derfor tilsidesat deres oplysningspligt på en grov uagtsomt måde, ved ikke at have oplyst den bygningsagkyndige om problemerne med vandindtrængningen.

⁷⁸ Sælgers oplysningsskemaet version 8.0

Skønsmanden for højesteret udtalte, at vandgennemtrængning kunne være skjult i væggen, såfremt der var skab fra gulv til loft. Højesteret frifandt sælgerne med den begrundelse, at der skal meget til før en uprofessionel sælger har handlet groft uagtsomt. De tidligere foretagne reparationer kunne ikke anses for udført i sælgers ejertid. Højesteret fandt således, at sælger ikke havde eller burde have opdaget manglen, selvom denne havde medført ganske omfattende skader. Det var herefter afgørende, at der skal meget til før en uprofessionel sælger kan siges at have handlet groft uagtsomt. Det må antages, at Højesteret lagde betydelig vægt på, at en uprofessionel sælger ikke vil blive bedømt ret hårdt, når en bygnings sagkyndig har gennemgået ejendommen. Sælgerne fandtes ikke at have opdaget manglen, da denne var skjult bag køkkenskabene. De havde derfor ikke trods deres længe ejertid bemærket gener pga. vandindtrængning. Sælgerne havde derfor ikke tilsidesat deres oplysningspligt på grov uagtsom måde ved besvarelsen af oplysningsskemaet. Retten fandt, således at manglen ikke havde fremstået i et omfang, hvorved sælgerne burde have opdaget denne.

Det ses tillagt vægt, hvorvidt den udførte reparation var foretaget i sælgernes ejertid. Såfremt dette havde været tilfældet må det formodes, at domstolene ville vurdere, at sælger havde været bekendt med manglen. Herved ville det være groft uagtsomt ikke at have oplyst herom ved besvarelsen af oplysningsskemaet.

3.2.1.2 – Fejl konstateret i tidligere tilstandsrapporter

I forbindelse med sælgers besvarelse af oplysningsskemaet er det afgørende, hvorvidt han har kendskab til forhold ved taget. Dette kan være i form af tidligere tilstandsrapporter eller ved at sælger har bemærket problemer herved. Til illustration heraf er afgørelsen **U.2002.2726V**, hvor sælger havde fået en tilstandsrapport som omtalte mange forskellige fejl ved ejendommen. Sælger prøvede herefter at udbedre alle de i tilstandsrapporten omtalte forhold. Sælger nåede ikke at udbedre inddækningen ved skorstenen. Forinden salget til køber, havde sælger fået lavet en ny tilstandsrapport, hvori de omtalte forhold, som manglede at blive udbedret, ikke var omtalt. Byretten begrundede afgørelsen med, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at have informeret køber om den manglende udbedring af inddækningen. Videre bemærkede retten, at sælger ikke havde gjort den bygnings sagkyndige opmærksom på problemerne med inddækningen ved huseftersynet. Byrettens dom blev stadfæstet af Landsretten. Landsretten anførte, at sælger bevidst havde fortiet oplysninger om forhold ved skorstenen i den nye tilstandsrapport.

For at kunne forstå domstolens resultat må det undersøges, hvilke momenter der er lagt vægt på. Retten nævner i sin begrundelse, at sælger bevidst havde fortiet oplysninger om forhold ved ejendommen. I afgørelsen havde sælger kendskab til, at der var problemer med inddækningen ved skorstenen, da han tidligere havde modtaget en tilstandsrapport, der omtalte dette. Desuden fremkom det under sagen, at sælger havde haft til hensigt at udbedre inddækningen, men nåede det ikke. Der var herefter ingen tvivl om, at sælger havde kendskab til problemerne med inddækningen.

Sælger blev i oplysningsskemaet specifikt spurgt til om, der var tidligere skader ved skorstenen, hvilket han svarede afvisende på. Han havde herefter ikke omtalt forholdet over for hverken køber eller den bygningsagkyndige. Sælger vurderedes derfor at have handlet groft uagtsomt, idet han mod bedre vidende besvarede spørgsmålet ukorrekt. Afgørelsen indikerer videre, at sælger kan have opfyldt sin oplysningspligt ved at have oplyst køberen men ikke den bygningsagkyndige om manglen. En forkert besvarelse af skemaet medfører således ikke grov uagtsomhed, hvis det kan bevises, at sælger har afgivet oplysningen til køber på en anden måde.

Det må desuden antages, at manglende inddækning ved en skorsten kan resultere i en senere vandskade. Den bevidste tilsidesættelse af oplysningspligten sammenholdt med risikoen for en senere skade på ejendommen kan begrunde, at sælgers adfærd vil blive karakteriseret som groft uagtsom. Afgørende er dog sælgers ukorrekte besvarelse af oplysningsskemaet og dermed tilsidesættelse af hans oplysningspligt.

Sælger havde ligeledes i afgørelsen **U.2001.1422Ø** modtaget en tilstandsrapport, der påpegede adskillige problemer ved ejendommen. Sælger havde i sagen undladt at oplyse om denne tilstandsrapport fra december 1996, hvorved det fremgik, at tagbelægningen var skadet. Der var ligeledes en tidligere tilstandsrapport fra 1997. Sælger nævnte alene denne. Sælger havde endvidere afkrydset "ved ikke" til spørgsmålet om der forelå yderligere tilstandsrapporter. Spørgsmålet var herefter om sælger havde handlet groft uagtsomt eller svigagtig i forbindelse med tilbageholdelsen af den kritiske tilstandsrapport fra december 1996. Sælger havde desuden tidligere foretaget reparation af 1 m² af undertaget med tape. Byretten fandt, at sælger havde handlet groft uagtsomt, da han havde viden om den tidligere tilstandsrapport fra december 1996. Landsretten fandt derimod, at sælger havde handlet svigagtigt, da han ved salget af ejendommen havde opnået en bedre pris end hvis køberne havde haft kendskab til de kritiske mangler ved ejendommen.

I denne afgørelse havde sælger tilsvarende fået kendskab til defekter ved ejendommen gennem de tidligere tilstandsrapporter. Det må antages, at når sælger har fået en sådan kendskab til fysiske defekter ved ejendommen, skal disse videregives til køber. Retten fandt, at sælger havde handlet svigagtigt. Dette kan begrundes i, at sælger specifikt havde kendskab til manglerne, men bevidst valgt ikke at oplyse herom og derved opnåede en bedre pris for ejendommen. Det kan herved ses i praksis, at når sælger har en klar viden om specifikke defekter og bevidst vælger ikke at videregive disse er det nærtliggende, at sælger vurderes at have handlet svigagtigt ved besvarelsen af skemaet.

De to afgørelser **U.2002.2726V** og **U.2001.1422 /2Ø** viser, at sælger har handlet svigagtigt såfremt denne tilbageholder dokumenterede forhold om ejendommen herunder i form af tilstandsrapporter. Såfremt sælger har søgt at udbedre de i tilstandsrapporten omtalte mangler, må det vurderes, hvorvidt sælger fortsat burde vide, at der forelå en fejl ved ejendommen, som han skulle oplyse om. Har han udbedret manglen og hæfter sig ikke længere ved den, er det mindre nærliggende, at han skulle have handlet groft uagtsomt eller svigagtigt ved ikke at videregive oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der kan herefter udledes følgende momenter, som kan indgå i uagtsomhedsvurderingen: sælgers kendskab gennem tidligere tilstandsrapporter til mangler ved ejendommen og fortielse af disse samt risikoen for yderligere skade på ejendommen. Når en fagkyndig i en tilstandsrapport har udtalt sig om mangler ved ejendommen har sælger pligt til at oplyse om disse. Det er således ligegyldigt om sælger selv har oplevet, set eller bemærket disse fejl i sin ejertid. Rapporterne underbygger, at sælger konkret har denne viden om mangler ved ejendommen, hvorfor sælger ved at fortie disse nærmere har handlet svigagtigt frem for groft uagtsomt ved besvarelsen af oplysningskemaet.

3.2.2 – Retslitteraturen

I retslitteraturen er det anført, at sælgers forkerte besvarelse af oplysningskemaet normalt vil karakteriseres som grov uagtsomhed.⁷⁹ Det er således fortielser af oplysninger såvel som forkerte oplysninger, der kan udløse, at tilsidesættelsen af sælgers oplysningspligt er groft uagtsomt. Dette kan eksempelvis ses i afgørelsen **U.2002.2726V**, hvor sælger ikke nævnte utætheder i inddækningen i oplysningskemaet på trods af kendskab hertil.

⁷⁹ Munk-Hansen, 2010, s. 145

H.P. Rosenmeier tilføjer hertil, at en tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt i henhold til huseftersynsordningen vil være, når sælger giver mangelfulde og/eller forkerte oplysninger i forbindelse med besvarelsen af oplysningsskemaet. Forfatteren fremhæver ud fra praksis, at sælgers uagtsomme adfærd skal vurderes i forhold til hvordan denne har optrådt over for den bygningsagkyndige i forbindelse med besvarelsen af skemaet. Rosenmeier anfører videre, at sælger ikke skal give oplysninger af sig selv til den bygningsagkyndige, herved kan sælger blot nøjes med at besvare spørgsmålene, som er anført i oplysningsskema.⁸⁰

Tilsvarende har Finn Träff anført, at sælger må anses for at have handlet groft uagtsomt eller svigtigt, når denne har fortiet oplysninger om forhold ved ejendommen. Forfatteren anfører videre, at en væsentlig del af forbrugerbeskyttelseslovens ordning er at begrænse antallet af retssager hvor køber rejser krav imod sælger.⁸¹

3.2.3 – Sammenfatning

Sammenfattende kan det udledes følgende om hvornår sælger har handlet groft uagtsomt ved besvarelsen af sælgeroplysningsskemaets spørgsmål om tage. Det afgørende er hvorvidt sælger vurderes at have haft kendskab til manglerne. Visse defekter ved taget kan være skjulte for sælger og heller ikke være forhold, som sælger i sin ejertid havde eller burde have bemærket. Højesterets dom illustrer, at der skal en del til før sælger vurderes at have handlet groft uagtsomt. Der var tale om en ganske omfattende mangel samt, at taget fandtes at have være utæt i en længere årrække. Dette havde sælgerne dog ikke bemærket. Højesteret lagde ikke vægt på, at køberne kort efter overtagelsen havde konstateret en underlig lugt og derfor pillede køkkenskabene ned. Vandindtræningen var sket bag køkkenskabene og havde ikke generet sælgerne. De havde herefter ikke handlet groft uagtsomt. Det kan således udledes, at en utæthed i taget skal fremstå ganske tydeligt for sælger før denne vurderes at skulle have oplyst herom. Hertil indgik det i vurderingen hvorvidt sælger havde foretaget en reparation af taget. Havde dette været tilfældet må det antages, at sælger havde haft kendskab til manglen. Sælger ville derefter have handlet groft uagtsomt.

I forlængelse heraf kan det udledes af praksis, at såfremt mangler ved ejendommen er konstateret i tidligere tilstandsrapporter vurderes sælger at have kendskab hertil. Det bliver dermed groft uagtsomt af sælger ikke at oplyse om disse uanset, at han ikke selv har bemærket eller konstateret manglerne.

⁸⁰ Rosenmeier, 2013, s. 274

⁸¹ Träff, 2011, s. 190

Det bemærkes, at der nogle momenter i de ovenstående afgørelser som domstolene ikke udtrykkelig angiver i deres begrundelse. Det må antages at sælgers tilbageholdelse af oplysninger om ejendommen sammenholdt med risikoen for en skade på ejendommen kan begrunde at sælgers adfærd bliver karakteriseret som værende grov uagtsomhed. Det afgørende er dog hvilken kendskab sælger har haft og hvor nærliggende, det har været for sælger at bemærke manglen.

Det er anført i retslitteraturen at en forkert besvarelse af oplysningsskemaet vil være grov uagtsomhed. Dette gælder både fortielser af såvel som forkerte oplysninger. Det er videre anført at det er den uagtsomme adfærd over for den bygningsagkyndige som skal vurderes. Til sidst er det anført at der skal meget til før en uprofessionel sælger har handlet groft uagtsomt når denne har gennemgået ejendommen med den bygningsagkyndige.

3.3 - Fundamenter og sætningsskader

Nedenstående afsnit har til formål at belyse udstrækningen af sælgers oplysningspligt i forbindelse med besvarelsen af oplysningsskemaets spørgsmål om fundamenter og sokler. Sælger skal i forbindelse med besvarelsen af oplysningsskema oplyse om alt fra om huset er piloteret eller efterfunderet ved opførelsen til om der er sætningsskader, som er udbedret.⁸²

3.3.1 – Oplysningsskemaets spørgsmål om fundamenter, sætningsskader og geotekniske forhold

3.3.1.1 – Geotekniske forhold

Oplysningsskemaet indeholder et spørgsmål omkring hvorvidt sætningsskader er blevet udbedret eller ej. Efterfølgende er der et spørgsmål om der er udarbejdet en geoteknisk rapport. En forkert besvarelse af disse spørgsmål kan resultere i, at sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten bliver karakteriseret som enten groft uagtsomt eller svigagtig.

I afgørelsen **U.2009.855V** havde sælger af et parcelhus handlet groft uagtsomt ved at tilbageholde oplysninger fra en tidligere geoteknisk rapport. Sælger havde ejet ejendommen i 4 år før den blev solgt til køberne. Han havde endvidere ved sit køb af den faste ejendom modtaget en geoteknisk rapport om jordbundsforholdene på ejendommen. Det var i tilstandsrapporten anført, at der var registreret sætningsskader og revner på bygningen, som skulle udbedres. Ved salget blev køber ikke oplyst om den geoteknisk rapport fra 1987. Byretten anførte, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at besvare spørgsmålet om sætningsskader i oplysningsskemaet korrekt samt ved ikke at oplyse om den geoteknisk rapport fra 1987. Det blev endvidere fremhævet, at det måtte have været klart for sælger, at der var problemer med ejendommens fundering. Landsretten fandt videre, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at have udleveret den geoteknisk rapport til køberne. Sælgeren havde herved haft kendskab til de problematiske jordbundsforhold. Endvidere havde sælgeren opnået en berigelse ved ikke at oplyse om problemerne med funderingen, da han kunne sælge ejendommen til en højere pris.

Det kan ud fra ovenstående afgørelse udledes, at sælgeren må anses for at have handlet groft uagtsomt, hvis denne ikke udleverer en eksisterende geoteknisk rapport. Det anses herefter som værende groft uagtsomt at tilbageholde geotekniske rapporter for køber. Der må her være en sammenhæng mellem besvarelsen af oplysningsskemaet og udlevering af diverse rapporter, som kan

⁸² Sælger oplysningsskema 8.0, Punkt 4.1 – 4.3

have betydning for købers vurdering af ejendommen. I begge tilfælde kan sælger anses for at have handlet groft uagtsomt ved ikke at videregive oplysninger om ejendommen.

Som tidligere anført vil fortielser af kendskab til defekter ved ejendommen medføre, at sælgers adfærd vil blive karakteriseret som grov uagtsomhed eller svig. Til illustration ses afgørelsen **U.2006.1372Ø**, hvor sælger beboet ejendommen i 2 år og havde anført, at bygningen var begyndt at hælde ind imod skrænten. Køberne anførte, at sælger burde have haft en mistanke om, at der var skævheder på grund af de geoteknologiske forhold. Sælger havde tidligere bemærket skævheder i forbindelse med udskiftning af vinduer og døre, og ved opsætning af et nyt køkken. Byretten anførte, at sælger ikke havde handlet forsætligt eller groft uagtsomt i forbindelse med afgivelsen af oplysningerne om ejendommen. Det blev fastslået, at sælger ikke burde have været opmærksom på skævheder ved bygningen eller at der var problemer med de geoteknologiske forhold. Landsretten stadfæstede byrettens afgørelse. Man anførte hertil, at sælger kun havde boet i ejendommen i 2 år, og at sælgerne ikke have været vidende om omfanget af skævhederne eller deres årsag.

Afgørelsen belyser flere aspekter af problemstillingen om sælgers loyale oplysningspligt og en tilsidesættelse heraf. For det første var By- og Landsretten enige om, at sælger ikke skulle have haft kendskab om skævhederne på grunden. Det må herved antages, at en uprofessionel sælger ikke har den fagkundskab til at kunne opdage eller mistænke forhold vedrørende en bygningens skævhed. Dog blev det i afgørelsen antaget at sælger havde bemærket husets skævheder. Endvidere anførte landsretten, at skævheden ikke er et skjult forhold, hvorved sælger ikke ville have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved at have fortiet oplysninger herom. Dette stemmer overens med forarbejdernes angivelse af at sælger ikke skal oplyse om forhold som er synlige for den bygningsagkyndige.

Endvidere kan det fremhæves at, sælgers ejertid kan have betydning for hvorvidt sælger kendte eller burde kende til defekten. Sælger havde i den konkrete sag kun boet i ejendommen i 2 år.

Det må herved antages, at den korte ejertid ikke kunne give grundlag for, at sælger skulle have haft kendskab til problemerne med de geotekniske forhold. Såfremt sælger havde boet i ejendommen i 10 år ville udfaldet muligvis have været anderledes, i sådan en situation ville skævhederne muligvis have været tydeligere for sælger. Sælger ville herved over en længere årrække kunne bemærke hvorledes bygningen satte sig. Det vil i løbet af 10 år blive mere tydeligt, at der er problemer med

de geotekniske forhold. Der kunne eksempelvis opstå nye revner i bygningen som ville fremstå tydeligere for sælger, hvorfor han burde vide eller mistænke at der er problemer med de geotekniske forhold.

Såfremt sælger har udført arbejde på ejendommen, skal sælger tilsvarende svare loyalt på oplysningskemaets øvrige spørgsmål. Til illustration kan **FED.2008.141Ø** således nævnes. Sagen drejede sig om, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt på en grov uagtsom måde ved ikke, at have oplyst om funderingsmangler samt selvbyg. Sælger havde besvaret benægtende på spørgsmålet om sætningsskader, efterfundering og om der var skader ved gulv, der var dækket af tæpper. Under retssagen forklarede sælger, at der løbende var blevet udbedret revner, herunder en revne som blev udbedret 3-4 gange. Landsretten lagde vægt på, at sælger forud for besvarelsen af oplysningskemaet, havde fået foretaget jordbundsundersøgelser på nabogrunden. Herved fandt han ud af, at der var problemer med jordbundsforholdene på nabogrunden. På den baggrund fandt retten, at sælger burde have mistænkt, at den solgte ejendoms også havde problemer med jordbundsforholdene. Sælger fandtes derfor, at have tilsidesat sin oplysningspligt på en grov uagtsom måde, ved ikke at have oplyst herom.

Afgørelsen belyser således, at en forkert besvarelse af oplysningskemaets spørgsmål om funderingsforhold og sætningsskader kan resultere i grov uagtsomhed. I denne situation havde jordbundsforholdene medført, at ejendommens gulve var blevet skæve. Dette må have været et forhold som en ejer må have bemærket på daglig basis ved brug af ejendommen. Der er således tale om en konstant påvirkning og ikke som fx ved utætheder i taget en periodevis påvirkning. Problemerne ved jordbundsforholdene udgjorde derfor en daglig gene for sælgerne.

Et yderligere moment, der kan have betydning for sælgers kendskab til problemer ved ejendommen, er ejertiden. I **FED.2008.141Ø**, havde sælger ejet ejendommen i 35 år. Det er normalt, at der løbende bliver udbedret diverse forhold ved ejendommen. I den konkrete afgørelse må det antages, at sælger havde handlet groft uagtsomt, idet han havde kendskab til sætningsskader og revner på ejendommen samt jordbundsforholdene. Såfremt sælger har udbedret den samme revne 3-4 gange på ejendommen, må det formodes at sælger burde indse at der var tale om forhold af større omfang.

3.3.2.2 – Uagtsomhedsvurderingen ved oplysninger om sætningsskader

Uagtsomhedsvurderingen kan være anerledes, når det angår besvarelsen af spørgsmålet om sætningsskader. Til illustration ses afgørelsen **FED2004.474Ø**, hvor sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten ikke blev karakteriseret som værende grov uagtsom eller svigagtig. Den konkrete afgørelse drejede sig om hvorvidt sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om sætningsskader på ejendommen. Sælger havde tidligere udbedret pudset på væggene, men havde ikke opdaget sætningsskader. Ejerskifteforsikringen havde betalt udbedringsomkostningerne til køber, hvorved selskabet gjorde regreskrav gældende mod sælger. By- og Landsret fastslog, at sælger ikke vidste eller burde have vidst, at den foretagne fundering af ejendommen kunne give anledning til problemer.

Det kan udledes af ovenstående afgørelse, at grundlaget for mistanke om bestemte forhold ved en ejendom må bedømmes efter de konkrete omstændigheder. Det kan generelt udledes, at sælgers udbedring af småting ved ejendommen, såsom pudset på væggen ikke nødvendigvis giver anledning til en konkret mistanke om sætningsskader.

Det kan diskuteres, hvorvidt sælger burde have vidst, at der var sætningsskader på ejendommen, når der f.eks. er udbedret puds på bygningen. Skønsmanden udtalte under retssagen, at sælger burde have været bekendt med ejendommens problemer, da denne foretog reparation af puds. By- og Landsretten lagde midlertidig ikke vægt på skønsmandens udtalelse. Det må antages, at domstolene tilsidesatte skønsmandens udtalelse, da forarbejderne angiver, at der skal meget til før en uprofessionel sælger kan blive dømt for at have handlet groft uagtsomt, når en bygningsagkyndig har udarbejdet en tilstandsrapport.⁸³ Herved må det udledes, at der ikke stilles krav om, at en almindelig uprofessionel sælger skal kunne mistænke sætningsskader ved udbedring af smårevner eller puds på væggene.

Dette synspunkt understøttes desuden af afgørelsen **FED.2002.222V**, hvor sælger havde foretaget en række reparationer på ejendommen over en årrække herunder reparationer af mange men mindre revnedannelser. Sælger havde i oplysningsskemaet undladt at omtale revnedannelserne. Køber anførte under retssagen, at de mange års ejerskab burde have givet anledning til en mistanke om

⁸³ Betænkning nr. 1276/1994, s. 213

sætningsskader på grund af de kraftige revnedannelser. Byretten tog denne påstand til følge, hvorved det blev anført, at sælger mindst 10 gange havde udbedret revnerne. Byretten mente herefter, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved at undlade at nævne revnerne i oplysningskemaet. Landsretten var uenig med byretten. Landsretten fandt det afgørende, at sælger havde boet i ejendommen i 18 år og havde løbende foretaget udbedringer af diverse revner. Ud fra revnernes karakter og udbedringens omfang, havde sælger ikke tilsidesat sin oplysningspligt på en groft uagtsom måde.

For at kunne forstå afgørelsens udfald, må det undersøges nærmere hvilke momenter landsretten har lagt vægt på. Et moment som kan nævnes er, at sælger havde ejet ejendommen i 18 år. Det må formodes, at en sælger, der har ejet en ejendom i 18 år, normalt vil have anledning til at opdage, hvis ejendommen har sætningsskader og disses udvikling. Dette gør sig især gældende, hvis sælger løbende har udbedret sætningsskader på ejendommen. Modsætningsvis vil det være mindre sandsynligt, at en sælger, der har ejet ejendommen i fx 1-2 år vil have bemærket sætningsskader og disses udvikling. Det bemærkes dog, at sælger i den konkrete afgørelse udbedrede mindre revner over en længere årrække, hvorfor det ikke kunne antages, at sælger burde have haft mistanke om, at ejendommens fundament led af alvorlige problemer. Sælger havde herved ikke kendskab til skadernes omfang og havde derfor ikke handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om de mindre udbedrede revner, som han ikke længere hæftede sig ved. Endvidere som omtalt tidligere er det sædvanligt, at en sælger løbende foretager mindre reparationer og vedligeholdelsesarbejder på en ejendom.

Desuden kan det anføres, at det er almindeligt, at en ejendom får småskader i løbet af 18 år. Herved må revner være en del af det, at en ejendom bliver ældre. Når der løbende bliver udbedret f.eks. små revner vil det ikke i sig selv give sælger mistanke om sætningsskader, som han herefter skal oplyse om ved besvarelsen af sælger oplysningskemaet. Så at sælger har foretaget mindre reparationer medfører ikke i sig selv grov uagtsomhed eller at sælger skulle have kendt til skaderne ved fundamentets omfang. Hvis derimod de udbedrede revner er store f.eks. flere centimer brede fra gulv til loft, burde det give sælger en mistanke om, at der er sætningsskader. Det vil sige, at omfanget af de revner, der bliver udbedret kan spille en rolle i hvad sælger burde vide omkring ejendommens fundament. Hermed hvad sælger skal oplyse for at opfylde oplysningspligt.

Det kan ud fra **FED.2002.222V** udledes, at landsrettens holdning til sætningsskader er at en upro-
fessionel sælger ofte ikke kan opdage disse. Herved sammenholdt med **FED2004.474Ø** kan det sam-
let udledes at udbedring af revner eller puds på ejendommen ikke kan begrunde at sælger burde
have haft en viden om sætningsskader. Det må antages at sætningsskaderne ikke skal opdages af
sælgere medmindre der er omfattende revner og skader ved bygningen.

Modsat kan det være anerkendt hvis sælger har udført selvbyg på ejendommen og der efterfølgende
er opstået sætningsskader som sælger ikke oplyser køber om. I afgørelsen **FED.2003.2743V**, havde
sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt på en grov uagtsom måde. Sælger havde oplyst i sælger-
oplysningskemaet, at der efter husets færdiggørelse opstod en større sætning af fundamentet og
at der ikke efterfølgende var opstået flere revner.

Køber forklarede, at han kort efter indflytningen havde fjernet tapet i hjørnet af stuen, hvorved puds
faldt ned og en sætningsdannelse kunne ses. Sætningsdannelsen var 2-3 cm bred, og nogle steder
var murstenene revet over. På den fælles besigtigelse havde køber spurgt indtil sætningsdannelser
og revner på ejendommen. Endvidere havde sælger under besigtigelsen med den bygningsagkyn-
dige placeret en stor messingspand og andre møbler foran revnerne. Skønsmanden forklarede, at
årsagen til revnerne i vægge og gulve var differenssætninger, som var opstået fordi den væsentligste
del af fundamentet var etableret forkert. Sælger havde i oplysningskemaet svaret benægtende til
om der tidligere have været konstateret eller udbedret sætningsskader. Han havde modtaget en
tilstandsrapport i 1994, der omtalte sætningsskaderne. Det fremkom endvidere under sagen, at
sælger var blevet oplyst om forværring af skævhederne på ejendommen. Byretten fandt, at sælger
havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt på grov uagtsom måde. Dette begrundes med, at sælger
havde besvaret benægtende på spørgsmålene om sætningsskader i oplysningskemaet. Endvidere
fandt retten, at sælger vidste, at gulvet var sunket samt at der skulle have været foretaget efterfun-
deringer. Landsretten tiltrådte byrettens begrundelse.

Afgørelsen kan antages som udtryk for, at når sælger bevidst har besvaret oplysningskemaet for-
kert, vil dette blive karakteriseret som groft uagtsomt. Desuden kan det udledes, at uagtsomheds-
vurderingen skal foretages på baggrund af hvilken kendskab sælger har haft om defekter ved ejen-
dommen. Sælger havde i ovenstående afgørelse konkret viden om, at ejendommen led af sætnings-
skader, som han endvidere forsøgte at skjule for køber og den bygningsagkyndige. Modsat dette

kan det ses i **FED.2002.222V**, at sælger ikke vurderedes at have haft kendskab til, at ejendommen led af sætningsskader i større omfang, selvom han løbende udbedrede mindre revnedannelser.

I forlængelse af sælgers fortielse af oplysninger om ejendommens sætningsskader i oplysningsskemaet kan **FED.2007.242Ø** nævnes. I denne afgørelse havde sælger tilsidesat sin oplysningspligt på en groft uagtsom måde. Sælger havde tidligere købt ejendommen af kommunen. Ejendommen blev sat i stand af sælger og hendes afdøde mand. I oplysningsskemaet blev sælger spurgt om, der var sætningsskader, som var blevet udbedret, hvortil sælger svarede nej. Sælger havde dog tidligere haft skrevet til kommunen og klaget over alvorlige sætningsskader ved ejendommen. Køberne opdagede efter overdragelsen store sætningsskader på ejendommen. Der var markante skævheder ved dørpartiet med en hældning på ca. 4 %.

Landsretten fandt herefter, at sælger havde været bekendt med, at der var betydelige sætningsskader på ejendommen. Retten lagde vægt på, at hun havde klaget til kommunen over sætningsskaderne. På baggrund af dette havde sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt på grov uagtsom måde og havde dermed handlet ansvarspådragende i forhold til køberne.

Ovenstående afgørelse understøtter, at domstolene ofte finder, at sælger har handlet groft uagtsomt, når denne har fortiet oplysninger om forhold ved ejendommen. Afgørelsen belyser endvidere, at en fortielse af oplysninger om sætningsskader kan blive karakteriseret som værende groft uagtsomt.

Desuden bemærkes det, at domstolene er mere tilbøjelig til at vurdere, at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, hvis han selv har givet udtryk for at der er problemer med sætningsskader. I afgørelsen **FED.2007.242Ø** havde sælger tidligere sendt et brev til kommunen omkring sætningsskader på ejendommen. Se tilsvarende **U.2006.1372Ø** hvor sælger havde en dokumenteret viden om geotekniske forhold på baggrund af en tidligere geotekniske rapport.

3.3.2 – Retslitteraturen

Retslitteraturen anfører, at der skal meget til, før det vil være godtgjort, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Finn Träff har i forlængelse heraf anført, at en væsentlig årsag til, at der kræves grov uagtsomhed i LFFE § 2, stk. 5, må være et ønske om at undgå, at der bliver statueret grov uagtsomhed i videre omfang end før lovens ikrafttræden.⁸⁴

Tilsvarende anfører Carsten Munk-Hansen, at sælger fritages for mangelshæftelsen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 5, når denne loyalt har afgivet oplysninger om ejendommen.⁸⁵

Sælger skal oplyse loyalt om de forhold som denne bliver spurgt om i sælger oplysningskemaet. Carsten Munk-Hansen har i forbindelse hermed anført, at sælgers oplysningspligt ikke omfatter årsager eller forklaringer men derimod ejendommens faktiske egenskaber.⁸⁶ Hans Henrik Edlund har hertil anført, at det afgørende for sælgers oplysningspligt er hvad sælger vidste eller burde vide.⁸⁷ Dette er en udbredt holdning i retslitteraturen. Carsten Munk-Hansen har tilsvarende anført:

”I almindelighed vil kendskab til eller konkret begrundet mistanke til forhold, der indebærer en risiko for skade, give sælgeren pligt til at oplyse herom, idet han i modsat fald kan blive erstatningsansvarlig.” (Munk-Hansen, 2010, s. 141)

Sælgers loyale oplysningspligt hænger sammen med besvarelsen af oplysningskemaet. Oplysningskemaet har til formål, at sælger videregiver oplysninger til køber. Det er en af de måder, hvorpå sælger kan oplyse om forhold med ejendommen og herved opfylde sin oplysningspligt.

Retslitteraturen omtaler sælgers besvarelse af oplysningskemaet generelt. Herved må det antages, at de samme momenter har relevans i forskellige situationer uanset om det er fejl ved gulvet eller fundamentet. Det fastslås, at manglens alvor ikke er afgørende for oplysningspligten, men derimod at det var et forhold ved den faste ejendom, som havde stået sælger nært.⁸⁸

⁸⁴ Träff, 2011, s. 190

⁸⁵ Munk-Hansen, 2010, s. 290

⁸⁶ Munk-Hansen, 2010, s. 289

⁸⁷ Edlund, 1998, s. 155

⁸⁸ Munk-Hansen, 2010, s. 145

I henhold til uagtsomhedsvurderingen koncentrerer denne sig om hvilke oplysninger sælger giver i tilstandsrapporten. Finn Träff anfører hertil, at det må antages, at sælger har handlet groft uagtsomt, når denne mod bedre vidende har givet urigtige oplysninger. Forfatteren vurderer videre, at såfremt sælgers urigtige oplysninger har medført, at et forhold som ellers ville have været blevet opdaget, ikke bliver opdaget, så vil sælger have handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.⁸⁹

Såfremt sælger kun udbedrer en alvorlig mangel kosmetisk for at kunne sælge ejendommen til en højere pris, vil sælger have tilsidesat sin oplysningspligt. Carsten Munk-Hansen har i forlængelse heraf anført, at i de tilfælde hvor sælger har "sminket liget", er det nærliggende at statuere grov uagtsomhed.⁹⁰ Det må antages, at en kosmetisk udbedring af defekter for at skjule disse samt en forkert besvarelse af oplysningskemaet ofte konstituerer grov uagtsomhed. I henhold til kosmetisk udbedring anførte udvalget i betænkning nr. 1276/1994, at sælger ikke kan anses for at have handlet groft uagtsomt, såfremt han tidligere har udbedret en mangel og efterfølgende ikke hæfter sig ved den.⁹¹ Omvendt kan sælger anses for at have tilsidesat sin oplysningspligt på en groft uagtsomt måde, hvis han er vidende om, at der er en mangel ved ejendommen og udbedrer denne kosmetisk.

I henhold til uagtsomhedsvurderingen har H.P. Rosenmeier bemærket, at grov uagtsomhed grænser op til svig. Dette underbygges af forfatterens behandling af retspraksis, hvorved det er anført, at de afgørelser, hvor sælger er blevet dømt for at have handlet groft uagtsomt lige såvel kunne have været dømt for svigagtig adfærd.⁹² Dette kan give en anledning til en vis undren, da svig ofte er en bevidst fortielse af oplysninger som muligvis kan påføre køber et tab. Hvorimod uagtsomhed kan karakteriseres som, at sælger ikke er påpasselig eller ikke er helt opmærksom på faktiske mangler ved bygningen på den faste ejendom.

3.3.3 – Sammenfatning

Det kan sammenfattende udledes, at såfremt sælgeren tilbageholder oplysninger om ejendommen er domstolene tilbøjelige til at karakterisere sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten som grov uagtsomhed. Landsretten har fastslået, at en uprofessionel sælger ofte ikke kan opdage sætningskader, da de ikke har fagkundskab hertil. Det må dog antages, at hvis der er omfattende revner og

⁸⁹ Träff, 2011, s. 190

⁹⁰ Munk-Hansen, 2010, s. 289

⁹¹ Betænkning nr. 1276/1994, s.213

⁹² Rosenmeier, 2013, side 277

skader ved bygninger, som denne har forsøgt at skjule, vil sælger have handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse herom.

Det kan endvidere udledes af ovenstående afgørelser, at sælgers manglende oplysning om geotekniske rapporter ofte vil udgøre grov uagtsomhed. Disse geotekniske rapporter viser, at sælger tidligere har fået kendskab til, at der er problemer med de geotekniske forhold på ejendommen. Disse kan have betydning for ejendommens bygninger, idet de kan angive om, der skal ske efterfunderinger eller lignende.

Sælgerens ejertid er tilsvarende et moment, der indgår i domstolenes bedømmelse. I de situationer hvor sælger har ejet ejendommen i 18 år vil han almindeligvis være nærmere til at opdage sætnings-skader end en sælger, der har ejet ejendommen i 2 år. Såfremt sælger har haft ejendommen i en længere årrække, vil det være nærliggende for ham at opdage omfanget og udviklingen af eventuelle revnedannelser. Derimod vil en sådan sælger, ikke have handlet groft uagtsomt, hvis denne ikke oplyser om revner, som han ikke hæfter sig ved mere. Endvidere vil sælgers forsøg på, at forhindre at revnerne bliver opdaget af køber og den bygnings-sagkyndige, medføre grov uagtsomhed. Dette må endvidere antages at grænse op mod svig.

I henhold til retslitteraturen kan det sammenfattende udledes, at der er en fælles holdning om at der skal meget til før en uprofessionel sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Retslitteraturen har hertil anført, at sælger skal fritages for mangelshæftelsen, når denne har afgivet oplysninger om ejendommen. Sælger skal her oplyse loyalt i henhold til de spørgsmål, som denne blive stillet i oplysningsskemaet. Hvis der er en risiko for skade på ejendommen, vil det være mere nærliggende, at sælger har handlet groft uagtsomt ved at have fortiet herom. Et moment, som skal fremhæves, er manglens alvor. Det er anført, at denne ikke kan stå alene, men at det afgørende er, hvilken kendskab sælger har til forhold ved ejendommen.

Til sidst kan det sammenfattende udledes, at sælgers bevidste fortielser om forhold ved ejendommen ofte vil konstituere grov uagtsomhed. Uagtsomhedsbedømmelsen kan blive påvirket af ovenstående momenter, såsom om der er en daglig gené, hvad der har stået nært for sælger, og risikoen for efterfølgende skader.

3.4 - Gulve

I oplysningsskemaet indeholder spørgsmål om den faste ejendoms gulv. Spørgsmålene omhandler skader ved gulvet, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar. Endvidere bliver sælger spurgt ind til, om der er møbler eller andet inventar, som er klodset op på grund af skæve gulve.

Afsnittet har til formål at behandle uagtsomhedsbedømmelse af sælger, når denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved besvarelsen af oplysningsskemaet.

3.4.1 – Retspraksis vedrørende oplysningsskemaets spørgsmål om gulv

Sælger bliver spurgt ind til gulvene i oplysningsskemaet. Det er anført i ovenstående kapitler, at sælger har handlet groft uagtsomt, såfremt han besvarer oplysningsskemaet forkert. I det følgende undersøges det hvornår sælger vurderes at have besvaret ukorrekt på skemaets spørgsmål om gulvet.

Til at illustrere dette inddrages den føromtalt afgørelse **U.2006.1372Ø**. Afgørelsen omhandlede skævheder ved ejendommen. Sælger havde opdaget, at ejendommen var begyndt at hælde ind imod en skrænt. Derimod opdagede sælger ikke, at der var problemer med de geotekniske forhold. Køber opdagede ved overtagelsen af ejendommen, at gulvene ikke var vandrette. I sælgers ejertid på 2 år havde han ikke opdaget, at gulvene var skæve, men han havde bemærket skævheder i bygningen i forbindelse med en tidligere udskiftning af bl.a. vinduer. Skønsmanden udtalte herom, at skævheden på ejendommen ikke havde nogen indflydelse på stabiliteten eller holdbarheden af gulvene. Endvidere blev det anført, at skæve gulve ikke var unormalt. Sælger blev frikendt med den begrundelse, at han ikke burde have været opmærksom på hældningen af bygningen. Det ses herfter ikke tillagt vægt ved bedømmelsen af sælgers oplysninger om gulvet, at sælger i et vist omfang havde bemærket skævheder i bygningen.

Det kan således udledes, at sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt ved ikke at informere nærmere om skævhederne i gulvene. Det bemærkes, at skævheden i gulvet i **U.2006.1372Ø** ikke havde udgjort en daglig gené for sælger, da han boede i ejendommen. Såfremt gulvet var skævt og han måtte klodse møbler op, ville det have udgjort en daglig gene. De forhold, der kan medføre en daglige gené for sælger, skal videregives i oplysningsskemaet til køber. Det må formodes, at forhold som generer sælger højest sandsynlig også vil genere køberne.

I afgørelsen **U.1998.185Ø**, havde sælger ligeledes ikke handlet groft uagtsomt. Det var oplyst, at gulvet på 1. sal var sildebensparket. Køberne opdagede ved indflytningen, at 6 m² af gulvet var af et andet materiale end sildebensparket. Sælger oplyste under retssagen, at han 5 år forinden salget havde lagt gulvet og derefter pålagt tæpper. Ved gennemgangen af ejendommen havde køberne ikke set, at en del af gulvet ikke var sildebensparket. Der var endvidere ikke angivet nogle oplysninger om gulvet i oplysningsskemaet. Byretten lagde til grund, at sælger havde handlet groft uagtsomt og havde derved tilsidesat sin oplysningspligt ved ikke at oplyse om, at 6 m² af gulvet ikke var sildebensparket. Landsretten fandt derimod, at sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt. Begrundelsen herfor, var at gulvene var dækket af tæpper som var lagt 5 år forinden efter reparationen.

Denne afgørelse kan bruges til at belyse det tilfælde, hvor sælger på grund af en længere tidsperiode ikke hæfter sig ved gulvet. Det bemærkes, at det kun var 6 m² af gulvet, som ikke var sildebensparket. Desuden må det lægges til grund, at 6 m² af et gulv i et andet materiale end sildebensparket ikke udløser en risiko for skade på ejendommen. Endvidere må det anses for at have været en forglemmelse, at sælger ikke havde anført forholdet om gulvet i oplysningsskemaet. Sælger havde således ikke søgt at skjule forholdet for køber. Omvendt må det formodes, at sælger ville have hæftet sig ved gulvet, hvis disse ikke havde været dækket af gulvtæpper.

Det kan videre udledes af ovenstående, at der er et tidsmæssig aspekt som påvirker uagtsomhedsbedømmelsen af sælgers tilsidesættelse af oplysninger. Sælger havde i **U.1998.185Ø** 5 år forinden salget lavet gulvet og pålagt tæpper. Det tidsmæssig aspekt sammenholdt med, at det blot var en mindre del af gulvet, som ikke var sildebensparket, medførte ikke, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse herom. En forglemmelse statuerer herefter normalt ikke en tilsidesættelse af oplysningspligten på en grov uagtsom måde.

I forlængelse heraf ses afgørelsen **U.2002.530/ 2H**, hvor sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt på en grov uagtsom måde ved ikke at oplyse om revner i fundamentet og gulvet. Sælger havde i oplysningsskemaet besvaret benægtende på, at der tidligere var udbedret sætningsskader eller havde været problemer herved. Endvidere oplyste sælger, at der var en ubetydelig revne i gulvet i spisestuen. Det blev forklaret af sælger, at han opdagede revnerne, da fundamentet blev støbt. Han valgte dernæst straks, at forstærke fundamentet. Han opdagede efterfølgende revnen i gulvet ved udskiftning af tæpperne. Køber anførte under retssagen, at sælger skulle betale for en udbedring af revnerne i gulvet på 337.500 kroner. Sælger mente derimod, at han havde oplyst loyalt om revnerne

i gulvet. Landsretten lagde til grund, at revnedannelserne var sket ved opførelsen af ejendommen. Sælger havde herefter ikke på grov uagtsom vis tilsidesat sin oplysningspligt ved ikke at oplyse om revner under tæpperne, som havde været der i 10 år. Sagen blev anket til Højesteret.

Der var dissens i Højesteret vedrørende sælgers oplysninger om gulvet. Flertallet fandt, at revnerne var ubetydelige. Mindretallet udtalte, at det fremgik af skønserklæringen og de tilknyttede fotografier, at der var mange revner i gulvet. Det måtte herved have stået klart for sælger, at der var opstået niveauforskelle i gulvet. Derfor mente mindretallet, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt på en grov uagtsom måde.

Selvom der er dissens i afgørelse kan det stadig udledes, at det tillægges vægt, hvilken kendskab til revnerne, som sælger havde haft. Det må formodes, at sælger ikke havde haft en daglig gene ved revnerne. Havde Højesteret fundet, at niveauforskellene udgjorde en daglig gene, kunne dette have været et argument for grov uagtsomhed.

Som førnævnt kan betydningen af hengået tid påvirke uagtsomhedsvurderingen af sælger. I ovenstående afgørelse havde sælger 10 år forinden salget udskiftet tæpperne på gulvet. Han havde i denne forbindelse opdaget revner i gulvet. Sælger fandt disse revner ubetydelige. Da der var gået 10 år siden han opdagede revnerne og han ikke efterfølgende havde bemærket dem burde han ikke have haft kendskab til omfanget af revner i gulvet. Dermed havde han ikke handlet groft uagtsomt ved at have oplyst som sket. Dommens resultat ville formentlig have været anderledes, såfremt sælger havde oplevet en daglig gene.

3.4.2 – Retsslitteraturen

Retsslitteraturen omtaler sælgers besvarelse af oplysningsskemaet overfladisk. Der bliver herved ikke undersøgt om momenterne i uagtsomhedsvurderingen kan variere fra fx spørgsmålene om fundamentet til spørgsmålene om tage. Dette afsnit vil behandle de fælles momenter, som retsslitteraturen nævner.

Såfremt sælger ved en forglemmelse ikke har oplyst om forhold ved den faste ejendom ved besvarelse af oplysningsskemaet vil dette ofte ikke være grov uagtsomhed.⁹³ Lars Hjortnæs tilslutter sig

⁹³ Munk-Hansen, 2010, s. 144

denne holdning. Forfatteren mener, at hvis sælger ved en forglemmelse ikke oplyser korrekt i oplysningsskemaet, kan han ikke blive erstatningsansvarlig.⁹⁴ Det kan herved udledes, at der er enighed om, at en forglemmelse af forhold ved den faste ejendom må betegnes som simpel uagtsomhed.

Som udledt i afsnit 3.4.1 er holdningen i praksis, at en forglemmelse ikke konstituerer grov uagtsomhed. Det må formodes, at uagtsomhedsvurderingen vedrørende forglemmelser indeholder en bedømmelse af den tidsmæssige udstrækning og sælgers viden. Såfremt sælger har udbedret forhold ved ejendommen og ikke hæftet sig yderligere herved, vil det ofte ikke kunne medføre grov uagtsomhed. Denne holdning tilsluttes af Carsten Munk-Hansen, som anfører, at der ikke kan konstitueres grov uagtsomhed, når sælger ikke har oplyst om forhold, som er udbedret og som denne ikke hæfter sig yderligere ved. Det vil sige, at såfremt sælger ikke hæfter sig ved de tidligere udbedrede forhold samt ikke oplyser herom i oplysningsskemaet, vil denne ikke have handlet groft uagtsomt. Forfatteren har også lagt vægt på, at det kun er i tilfælde, hvor sælger er uprofessionel.⁹⁵

I forlængelse heraf har udvalget i motiverne til lovforslaget anført, at den grove uagtsomhed skulle begrænses til at omfatte de oplysninger som sælger giver til den bygningsagkyndige i forbindelse med besvarelsen af oplysningsskemaet.⁹⁶ Det bemærkes, at udvalget videre har anført, at den bygningsagkyndige skal spørge sælger om forhold ved ejendommen, som ikke er synlige. Hvis sælger besvarer spørgsmålene fra den bygningsagkyndige urigtigt eller forkert vil dette konstituere grov uagtsomt eller svig.⁹⁷ Den bygningsagkyndige tager ved sin gennemgang udgangspunkt i de oplysninger, som er afgivet fra sælger til oplysningsskemaet.⁹⁸ En tilsidesættelse af oplysningspligten vil herved kunne påvirke den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen.

Det var vigtigt at bemærke, at der skal meget til før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret groft uagtsomt eller svigagtig.⁹⁹ Herved kan en bevidst fortielse af faktiske forhold ved bygningen karakteriseres som grov uagtsomhed eller svig.

⁹⁴ Hjortnæs, 1997, s. 56-58

⁹⁵ Munk-Hansen, 2010, s. 144

⁹⁶ Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A, side 2992

⁹⁷ Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A, side 2993

⁹⁸ Träff, 2011, s. 190, note 35

⁹⁹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 213

3.4.3 – Sammenfatning

Det er fælles for ovenstående afgørelser, at resultaterne er afgjort på grundlag af de konkrete omstændigheder. På trods af dette kan der stadig udledes hvilke momenter retspraksis finder påvirker uagtsomhedsvurderingen af sælger. Det er adskillige gange i retspraksis blevet fastslået, at en forkert besvarelse samt en fortielse af oplysninger i oplysningsskemaet vil statuere grov uagtsomhed. Uagtsomhedsbedømmelsen afhænger af hvilken viden sælger har om mangler ved ejendommen. Videre vil en bevidst forkert besvarelse af oplysningsskemaets spørgsmål vedrørende gulve blive karakteriseret som grov uagtsomhed.

Den daglige gene manglen har haft for sælger indgår i vurderingen. Det må fastslås, at såfremt sælger har oplevet daglige gener ved ejendommen, vil han skulle oplyse herom ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. En daglige gene kunne eksempelvis være niveauforskelle på gulvene. Det bemærkes, at dette moment påvirker uagtsomhedsvurderingen ved, at sælger har haft kendskab til mangler ved ejendommen, som han bevidst ikke videregiver til køber. Såfremt sælger har klodset møbler op på grund af skæve gulve og ikke oplyser herom i oplysningsskemaet, vil dette kunne blive karakteriseret som grov uagtsomhed.

Det bemærkes til sidst, at det tidsmæssige aspekt kan påvirke uagtsomhedsvurderingen af sælger. Hvis sælger har tildækket revner i gulvet med tæpper og straks herefter sælger ejendommen uden at oplyse om revnerne, vil tilsidesættelsen af oplysningspligt være grov uagtsom. Derimod vil situationen være anderledes, såfremt sælger opdager revner i gulvet og tildækker disse med tæpper og 10 år efter sælger ejendommen. I dette tilfælde har der været gået 10 år siden sælger lagde tæpperne, hvorved sælger ikke har hæftet sig ved revnerne i sin ejertid. Hvis sælger ikke nævner revnerne i oplysningsskemaet, vil han herefter formentlig ikke have handlet groft uagtsomt.

I henhold til retslitteraturen er det anført at forglemmelser ikke vil konstituere grov uagtsomhed. Dette skal ses i forhold til den tidsmæssige udstrækning samt hvilken viden sælger har. Der er i retslitteraturen udbredt enighed om, at en forglemmelse må betegnes som simpel uagtsomhed. Domstolens holdning hertil er, at en forglemmelse ikke udgør grov uagtsomhed. Det må videre formodes, at såfremt forholdet havde givet udslag i en daglig gene, ville det ikke være en forglemmelse, at forholdet ikke er nævnt i oplysningsskemaet.

Kapitel 4 – Anden oplysningspligt

4.1 – Retspraksis om anden oplysningspligt

Oplysningsskemaet indeholder en række spørgsmål om bl.a. bygningens tag, gulve mv. Derimod forekommer der mangler, som sælger ikke har anledning til at omtale under disse spørgsmål. Nu-værende kapitel har derfor til formål at undersøge, hvornår sælger på groft uagtsom vis har tilsidesat sin oplysningspligt i relation til mangler, der ikke lader sig oplyse i skemaet.

4.1.1 – Sælgers kendskab

Der kan forekomme situationer, hvor sælger har haft kendskab til, at der problemer med ejendommen, men ikke oplyser herom fordi denne ikke bliver spurgt til det i oplysningskemaet. Dette kan ses i afgørelsen **U.1999.1739V**, hvor sælgeren af en ejendom blev mødt med erstatningskrav på grund af et mangelfuldt gulv. Sælgeren havde ikke anført noget om gulvets kvalitet eller at der tidligere havde været problemer hermed. Endvidere havde sælgeren af ejendommen heller ikke henledt den bygnings sagkyndiges opmærksomhed på gulvet ved huseftersynet. Kort efter overdragelsen bemærkede køber, at gulvet buede. Under retssagen blev det oplyst, at sælgeren havde reklameret over gulvets kvalitet til producenten, hvorefter han modtog en erstatningsleverance. Sælger solgte efterfølgende erstatningsleverancen i stedet for at udbedre gulvet. Landsretten lagde vægt på, at sælger selv havde modtaget erstatning, men ikke havde ladet manglen udbedre. Endvidere havde sælger forsøgt på at mindske manglens daglige gene ved at sætte skruer i gulvet for at afhjælpe problemet. Desuden var sælger bekendt med, at tilstandsrapporten ikke angav noget om mangler ved gulvet. Sælgerne havde således handlet groft uagtsomt ved ikke at have gjort køberne bekendt med sin kendskab til manglerne ved gulvet. Dette indebærer således, at sælger ikke alene skulle have oplyst køberne om manglen men også at sælger havde reklameret og modtaget en erstatningsleverance.

Afgørelsen illustrerer, at sælgers fortielse om forhold ved ejendommen kan blive karakteriseret som groft uagtsomt. Uagtsomhedsvurderingen skal foretages ud fra hvilke oplysninger sælger tilbageholder. Det må antages, at sælgers dokumenterede viden vil påvirke denne vurdering. Hvis det kan dokumenteres, at sælger har en viden om bestemte mangler ved ejendommen, og tilbageholder disse vil hans tilsidesættelse af oplysningspligten ofte være groft uagtsom. I det sælger tidligere havde reklameret og fået medhold, var det bevist, at han havde haft kendskab til, at gulvet var mangelfuldt. Til sidst fremgår det dog ikke af afgørelsen, at sælger i oplysningskemaet skulle være blevet spurgt til gulvet. Det var således groft uagtsomt af sælger ikke at give disse oplysninger til

køber selvom han ikke var blevet spurgt hertil i skemaet. Herved kan sælger have tilsidesat sin oplysningspligt på en grov uagtsom måde i de situationer hvor denne ikke bliver spurgt indtil bestemte forhold i oplysningsskemaet.

Modsat ovenstående afgørelse havde sælger ikke på groft uagtsom måde tilsidesat sin oplysningspligt i **FED2006.39V**. Sælger af et parcelhus med asbestfrit eternittag havde ikke oplyst i tilstandsrapporten, at taget var begyndt at smuldre i mindre omfang. Desuden havde han tidligere reklameret over for tagproducenten, hvilket han ligeledes ikke oplyste om. Sælger havde ikke taget imod producentens tilbud om nye tagplader til huset. Køber konstaterede først efter overtagelsen, at taget smuldrede. Køber anførte, at sælger ved ikke at oplyse om tagets dårlige tilstand havde handlet groft uagtsomt. Sælger fandt, at idet der var givet et nedslag i prisen på grund af tagets dårlige tilstand, burde køber have indset, at taget muligvis skulle udbedres. Byretten vurderede, at der ikke var grundlag for at antage, at sælger havde fortiet afgørende oplysninger eller at han havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om reklamationen. Landsretten tilsluttede sig Byrettens begrundelse. Dog bemærkedes det, at sælgers henvendelse til tagproducenten ikke skyldtes konkrete problemer ved taget, men fordi nyhederne havde omtalt problemer ved de anvendte eternittag. Derfor havde sælger rettet henvendelse til producenten. Landsretten fastslog herefter, at sælger ikke havde udvist så grov uagtsomhed ved ikke at orientere om den reklamation, som han havde afsendt til producenten.

Afgørelsen kan fortolkes således, at selvom sælger havde bemærket, at taget smuldrede medførte det ikke, at han burde have haft kendskab eller indset, at taget led af alvorlige mangler. Sælger havde ikke selv oplevet gener som fx utætheder i sin ejertid. Det blev endvidere tillagt vægt, at sælger ikke havde reklameret over konkrete problemer ved taget men ud fra medieomtalen. Sælger burde derfor heller ikke af denne grund have kendt til tagets mangler. Han havde således ikke handlet groft uagtsomt. Det kan herved udledes, at sælger skal have en konkret viden om forhold ved ejendommen. Det er ikke nok, at sælger blot har hørt om problemer ved en bestemt type tag.

Det kan herefter antages, at der foreligger en nedre grænse for hvornår sælger burde have kendskab til, at der foreligger en mangel. At sælger har hørt omtale om mangler i fx medierne ved bestemte typer af bygningsdele medfører ikke, at sælger har handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse herom, når han ikke selv har oplevet gener. Det må formodes, at hvis sælger havde klaget til tagproducenten

over konkrete problemer ved eternittaget, så havde vurderingen været anderledes. Såfremt sælger havde oplevet konkrete problemer ved taget, skulle han have oplyst herom.

Sælgers fortielse af kendskab til defekter ved ejendommen vil være groft uagtsomt. Dog blev det vurderet, at sælger i **FED2006.39V** ikke havde en konkret mistanke til, at der var problemer med hans eget tag. Såfremt sælger havde oplevet gener udover mindre smuldren, burde sælger muligvis have indset, at taget led af mere omfattende mangler.

Såfremt sælger har haft en sådan kendskab til mangler ved ejendommen, fx fordi han tidligere har reklameret og fået medhold, vil det være groft uagtsomt ikke at oplyse om herom. Endvidere indgår det i vurderingen, at sælger havde haft en daglig gene, hvorfor det måtte have stået klar for ham at bygningen led af mangler. Sælger kan dog have bemærket fejl, som han ikke har oplevet gener af, men som for sælger har fremstået som kosmetiske eller af mindre omfang. Herefter vil sælgers manglende oplysning efter omstændighederne ikke udgøre grov uagtsomhed. Sælgers kendskab til medieomtale om fejl ved visse bygningsdele medfører som udgangspunkt ikke, at sælger konkret burde have mistanke om mangler.

I afgørelsen **FED1998.1718V** bemærkede køber efter overtagelsen, at brusenichen var utæt, hvorved der løb vand ned ad trappen til 1. sal. Sælger havde ikke oplyst, at der skulle være utætheder. Sælgerne forklarede, at de ikke havde bemærket problemet, selvom de jævnligt brugte brusenichen. Byretten fandt derimod, at manglen måtte have vist sig i sælgernes ejertid bl.a. ved vand på trappen, hvorfor de burde have været bekendt med manglen. Sælger havde således handlet groft uagtsomt ved ikke at have givet oplysninger om utætheden. Sælgerne ankede ikke til Landsretten.

Der var herved tale om en mangel, der gav tydeligt udslag i vand på trappen, hvilket beboere af ejendommen burde have opdaget samt undret sig over, især henset til at badet blev brugt jævnligt. Endvidere oplyste sælger at have bemærket vandnedtrængning i 1979. Retten fandt således, at der måtte have været en sådan daglig gene for sælgerne, at de måtte have bemærket manglen. Der er ligeledes tale om en betydelig mangel, der medførte fugtskade. Det må således antages, at det blev groft uagtsomt, at sælger ikke oplyste herom, da det må have stået sælger klart, at informationen ville have betydning for køberens vurdering af ejendommen.

En anden afgørelse der illustrer sælgers kendskab er **U.2006.1382Ø**. Afgørelsen drejede sig om, at sælgeren af en fast ejendom havde tilsidesat sin oplysningspligt på en grov uagtsom måde ved ikke at oplyse om risikoen for frostsprængninger. Køberne havde efter overtagelsen opdaget, at der var omfattende frostsprængninger i rørsystemet på ejendommen. Disse rørsprængninger fremgik ikke af tilstandsrapporten. Sælger anførte under retssagen, at han havde haft lejet huset ud til en ven, hvilket gjorde, at han ikke havde megen kendskab til ejendommen. Det kom under retssagen frem, at hans ven havde informeret ham om, at der var vandudtrængen i fyrrummet. Da sælger senere skulle gøre huset rent tændte han ikke for vandet, men hentede i stedet vand hos naboen. Byretten anførte, at der var væsentlige mangler ved ejendommen, som kunne begrunde ophævelse. Endvidere blev det anført, at sælger måtte have indset, at frostsprængningerne kunne være i større omfang end den lækage han havde fået oplyst. Sagen blev anket til landsretten som stadfæstede byrettens dom.

Ovenstående afgørelse illustrerer således, at sælgers forudgående viden om forhold ved ejendommen indgår som et moment i uagtsomhedsvurderingen. Det må anses for at være en grov tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at oplyse om en mistanke til frostsprængninger. Sælger valgte hverken at iværksætte undersøgelser af rørsystemet eller fortælle køber om sin mistanke til frostsprængninger. Såfremt sælger havde oplyst herom, ville udfaldet af afgørelsen muligvis have set anderledes ud.

Sælger kan endvidere have kendskab til ejendommens mangler, selvom han ikke selv har boet i ejendommen og dermed ikke selv har oplevet gener. Dette kan bl.a. være informationer fra en lejer. Vælger sælger ikke at undersøge nærmere og dermed holde sig bevidst udvidende om manglerne, vil han have handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om sin mistanke. I den ovenfor nævnte dom **U.2006.1382Ø** gik sælger endda over til naboen for at hente vand. Dette indikerer klart, at sælger vidste, at der muligvis var fejl, hvilket han burde have oplyst køber om.

Samlet foretages der således i forhold til hvilke oplysninger sælger skal give om forhold uden for oplysningsskemaet ligeledes en vurdering af, hvorvidt sælger kendte eller burde have kendt til manglerne. Det er derfor igen afgørende hvilken viden domstolene finder, at sælger havde. Herunder tillægges det tilsvarende vægt, hvis sælger har eller vurderes at have oplevet en daglig gene på grund af manglen. Har sælger haft en sådan daglig gene har han for det første haft kendskab til eller mistanke til manglen. Endvidere må det stå klart for sælger, at såfremt han har haft en sådan gene

vil køber formodentlig ligeledes opleve denne gene, hvorfor det er væsentlig for køber at blive oplyst herom. Sælger vil herefter have handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse herom, selvom han ikke udtrykkeligt et blevet spurgt til sådanne forhold.

4.1.2 – Ejendommens overensstemmelse med byggetilladelser o.lign.

Sælger kan have kendskab til, at ejendommen på den ene eller anden måde ikke er i overensstemmelse med de til ejendommen udstedte byggetilladelser. Det undersøges derfor om det har betydning, at sælger ikke har oplyst om ejendommens afvigelser fra byggetilladelser o.lign. I afgørelsen **U.2011.3285Ø** havde sælger opført en tilbygning ved selvbyg. Han havde i den forbindelse tilsidesat flere af byggetilladelsens vilkår om taget. Dette oplyste sælger hverken den bygnings sagkyndige eller køber om. Herefter fandtes sælger at have handlet groft uagtsomt ved at undlade at give disse væsentlige oplysninger i forbindelse med salget. Se tilsvarende **U.2013.72V** hvor sælger havde oplyst, at renoveringen var udført ved selvbyg. Det fulgte af ansøgningen til byggetilladelsen, at sælger skulle isolere med 200 mm murbatts. Sælger valgte efter vejledning fra sin svigerfar, i stedet at isolere med 100 mm. flamingo. Dette havde betydning for ejendommens isoleringsevne og dermed energi forbrug. Byretten fandt, at sælger skulle have oplyst om, at isoleringen fraveg fra det, der var nævnt i ansøgningen til byggetilladelsen. Det burde have stået sælger klart, at isoleringens tykkelse kunne have betydning for køber. Landsretten stadfæstede denne afgørelse. Sælger havde derfor ved undladelse at oplyse herom udvist grov uagtsomhed. Begge instanser fandt endvidere, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved udførelsen af selvbyggeriet.

Det kan herefter udledes af disse afgørelser, at såfremt bygningens fysiske tilstand fraviger fra det anførte i byggetilladelsen bør sælger indse, at dette kan have betydning for køber. Det vil herefter være groft uagtsomt ikke at at oplyse køber herom. Tilsvarende må antages at gælde såfremt bygningen fraviger fra andre tegninger etc. som køber har fået udleveret. Køber må kunne forvente, at bygningen er i overensstemmelse med sådanne dokumenter. Det er dog muligt, at mindre fravigelser, der ikke vurderes at medføre en særlig fravigelse fra hvad køber må kunne forvente, ikke medfører grov uagtsomhed ved manglende oplysning herom.

4.2 - Sammenfatning

I de situationer hvor sælgers uagtsomhed ikke angår besvarelsen af et spørgsmål i oplysningskemaet foretages der en uagtsomhedsbedømmelse. I denne indgår ligeledes momenter, som kan ses at have relevans ved uagtsomhedsbedømmelsen af sælgers besvarelse af oplysningskemaet. Det

har således i begge situationer betydning, hvor nært det har stået sælger at have kendskab til manglen. Derimod stilles sælger ikke et konkret spørgsmål om fx byggetilladelsen er fulgt ved opførelsen. Det ses derfor, at domstolene i disse situationer vurderer, hvorvidt det burde have stået sælger klart, at denne oplysning havde betydning for køber. For det første skal det således vurderes om sælger har eller burde have kendskab til manglen. Dernæst skal det vurderes, hvorvidt sælger burde vide, at denne information var væsentlig for køber. Det må antages, at sælger alene vil have handlet groft uagtsomt og dermed ansvarspådragende i de situationer, hvor det burde have stået sælger ganske klart, at denne oplysning var væsentlig for køber. Såfremt der er tale om fx en daglig gene for sælger, må det stå klart for ham, at det ligeledes vil være en daglig gene for køber. Sælger vil herefter have handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om dette forhold, selvom han ikke specifikt er blevet spurgt hertil i sælgeroplysningskemaet.

Kapitel 5 – Samlet sammenfatning

Ved huseftersynsordningen kan sælger ved at opfylde en række betingelser blive hæftelsesfritaget for fysiske mangler ved ejendommens bygninger. Undtagelsen hertil er, at sælger alligevel kan blive ansvarlig for fejl og mangler ved ejendommen, såfremt han har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, jf. LFFE § 2, stk. 5. I dette kandidatspeciale er det blevet undersøgt hvornår sælger i praksis har handlet groft uagtsomt og dermed hæfter for manglen. Det fremgår af forarbejderne, at det er sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten, der ofte vil udgøre grov uagtsomhed. Endvidere viser praksis, at såfremt sælger har udført selvbyg, kan han blive gjort ansvarlig for grov uagtsomhed ved udførelsen af arbejdet.

Sælger besvarer i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten et sælgeroplysningskema. Dette skema indeholder en række spørgsmål omkring, hvorvidt taget er utæt, gulvet er skævt, om der er foretaget selvbyg, tilbygninger- eller ombygninger etc. Sælger skal oplyse loyalt om disse forhold spørgsmålet er dog, hvornår sælgers forkerte besvarelse af disse medfører grov uagtsomhed. Der kan udledes nogle fælles momenter for uagtsomhedsbedømmelsen.

I henhold til oplysningsansvaret ved selvbyg kan følgende udledes. Selvbyg er ikke i sig selv en mangel, ansvar for sælger forudsætter derfor, at der er en defekt ved det udførte selvbyg. Praksis viser, at en forkert besvarelse medfører grov uagtsomhed. Sælger bliver ansvarlig for manglen uanset om han har kendskab til eller burde have kendskab til, at den eksisterer. Sælger kan have deltaget med andre i udførelsen, hvilket sælger skal oplyse om som selvbyg, hvis han har haft væsentlig indflydelse på arbejdets udførelse og ledelse. Såfremt sælger er selvbygger og oplyser herom, skal han oplyse i korrekt omfang om det udførte arbejde dvs. samtlige af de bygningsdele, der er udført ved selvbyg. Derimod kan der være tale om mindre arbejder, der ligger nogen tid tilbage, hvorfor det ikke vil være groft uagtsomt, at sælger ikke har oplyst herom.

Selvom sælger har oplyst korrekt om det udførte selvbyg viser praksis, at han kan blive ansvarlig, hvis der er handlet groft uagtsomt ved udførelsen af selvbyggeriet. Herved ses det, at domstolene lægger vægt på om arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Dette er udtryk for, at der ved udførelsen foreligger uagtsomhed i et eller andet omfang. Dette medfører dog ikke alene, at sælger har handlet groft uagtsomt. Herefter lægger domstolene vægt på, hvorvidt sælger har søgt fagkyndig bistand. Har sælger ikke søgt sådan bistand inden udførelsen har han handlet groft uagtsomt. En sælger, der har søgt fagkyndig bistand, har således gjort et forsøg på at udføre arbejdet korrekt

og har hermed indset sin egen manglende fagkundskab. Det vil herefter være mindre nærliggende, at han skulle have handlet groft uagtsomt ved udførelsen.

I henhold til oplysningsskemaets spørgsmål til bestemte forhold kan generelt udledes, at en forkert besvarelsen heraf medfører grov uagtsomhed. Der er forskellige momenter, som er fælles for om sælger vurderes at have handlet groft uagtsomt, dog kan de variere alt efter hvad der spørges til. Kendskabet til forholdene må anses for at være afgørende for om sælger har handlet groft uagtsomt. Et moment, der kan påvirke denne kendskab, er om manglen har udgjort en daglig gene. Den daglige gene kan fx være utætheder i taget eller skæve gulve. Ved disse har sælger levet med, at der har været vand på gulvet eller at møbler skal klodses op. Såfremt der har været daglige gener, vil disse medføre, at sælger findes at have haft kendskab til problemerne ved ejendommen.

Sælgers ejertid kan også påvirke uagtsomhedsbedømmelsen og kan herved give et billede af om sælger har haft kendskab til forholdene. Hvis sælger således har udbedret en række forhold ved ejendommen over en længere årrække, vil det ikke være groft uagtsomt, at sælger ikke oplyser om udbedringen af revner. Selvom der er tale om en række reparationer, vil det ikke medføre at sælger burde have kendskab til problemernes omfang pga. spredningen af reparationerne. Havde han foretaget samme antal reparationer over en kortere årrække på fx et par år vil det være mere nærliggende, at sælger burde indse, at der var tale om mere end mindre revner. Det, at der er tale om mindre forhold, som sælger ikke vurderes at hæfte sig ved længere, taler ligeledes imod grov uagtsomhed. Tilsvarende vil en forglemmelse af skader på gulvet, hvor der fx 5 år forinden salget er blevet lagt tæpper på, ikke konstituere grov uagtsomhed. Derimod vil sælger have handlet groft uagtsomt, hvis forholdene havde været tydelige, men sælger mod bedre vidende har valgt at besvare oplysningsskemaet forkert. Desuden vil sælgers direkte forsøg på at skjule manglerne for såvel køber som den bygningsagkyndige medføre grov uagtsomhed hvis ikke sving.

I nogle situationer har sælger en dokumenteret viden om mangler. Dette kan være sig i form af en tidligere tilstandsrapport. Det er herefter ikke relevant at vurdere, hvorvidt sælger havde oplevet eller bemærket manglen. Han har ved tilstandsrapporten fået en fagkyndig persons ord for, at ejendommen lider af visse mangler. Sælger vil herefter have handlet groft uagtsomt, såfremt han tilbageholder sådanne rapporter om ejendommen. En forkert besvarelse af oplysningsskemaet samt at sælger ikke videregiver tidligere tilstandsrapporter kan medføre, at sælger vurderes at have handlet svingagtigt.

Sælger forventes ikke kunne opdage sætningsskader eller problemer med det geotekniske forhold, medmindre der fremkommer alvorlige revner eller sætninger på huset. Der stilles herefter i almindelighed ikke krav til, at sælger skal mistænke sætningsskader. Såfremt sælger har udbedret revner og sætningsskader, og disse er omfattende, vil en forkert besvarelse af oplysningsskemaet være groft uagtsomt. Hvis sælger stiller ting foran revnerne samt at disse blot bliver udbedret kosmetisk vil dette være groft uagtsomt. Sælger har således bevidst fortiet forhold ved ejendommen, og besvaret oplysningsskemaet forkert.

Sælgers grove uagtsomhed kan gælde forhold, der ikke bliver spurgt til i skemaet. Det er her afgørende hvor nært det har stået sælger at kende til fejlene dvs. tilsvarende vurdering, som hvis sælger skulle besvare et spørgsmål om mangler i skemaet. Herunder skal det endvidere vurderes hvorvidt sælger burde vide at denne information var væsentlig for køber. Således at manglende oplysning heraf til køber vil udløse grov uagtsomhed.

Generelt kan det udledes, at en forkert besvarelse af sælgeroplysningsskemaet udgør grov uagtsomhed, når sælger besvarer mod bedre vidende herunder kendskab til mangler eller udført selvbyg. Angår manglerne forhold, der ikke spørges til i skemaet, kan det også være groft uagtsomt, hvis det måtte stå klart for sælger, at forholdet var væsentligt for køber.

Litteraturliste

Bøger

- Edlund, Hans Henrik, Handel med fast ejendom, 1998, 1. udgave, Gad Jura
- Hjortnæs, Lars, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom, 1. Udgave, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 1997
- Munk-Hansen, Carsten: Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, 2010, Jurist- og Økonomiforbundets forlag
- Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, 1. udgave, 2014, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag
- Pagh, Peter, Omsætning og regulering af fast ejendom, 2009, 1. udgave, 1. oplag, Thomsen Reuters Professional A/S, København
- Rosenmeier, H.P., "Mangler ved fast ejendom", 6. udgave, Karnov Group, 2013
- Teilgaard, Søren, Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom – en håndbog, 1996, Nyt Juridisk Forlag
- Tausen, Hans Henrik, "Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom", 2. udgave, 1. oplag, 2006, Gjellerup
- Träff, Finn, Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, Karnov Group, 2011
- Vinding-Kruse, Anders, Erstatningsretten, 5. udgave, Jurist- og Økonomiforbundet, 1989
- Von Eyben, Bo og Isager, Helle, "Lærebog i erstatningsret", 2011, 7. udgave, 1. oplag, Jurist- og økonomiforbundets forlag,

Lovforarbejder mv.

- Bekendtgørelse 2012-01-12, nr. 13, Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Betænkning nr. 1272 af 1994, Betænkning om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

- Betænkning nr. 1520 af 2010, Betænkning om Huseftersynsordning, Justitsministeriet
- Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A
- Folketingstidende 1999-00, Tillæg A
- Lovbekendtgørelse 2015-09-22 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
- Lov nr. 609 af 14. juni 2011, Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. og flere love

Afgørelser

| | | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| FED1998.1718V | U.1998.185Ø | U.2005.2983V |
| FED2002.222V | U.1999.1739V | U.2006.1372 Ø |
| FED2003.1884V | U.2001.1422 /2Ø | U.2009.855V |
| FED2003.2743V | U.2002.319H | U.2010.1304V |
| FED2004.474Ø | U.2002.530 /2H | U.2010.2986 /2H |
| FED2006.4V | U.2002.828H | U.2011.3285Ø |
| FED2006.39V | U.2002.1881V | U.2012.986V |
| FED2006.256Ø | U.2002.2726V | U.2013.72V |
| FED2007.242Ø | U.2004.474Ø | U.2013.293V |
| FED2008.141Ø | U.2005.442Ø | U.2013.303V |