

Sommeren 2018

Sælgerens grove uagtsomhed i bolighandlen

Specialeafhandling af: Mads Gregersen, studie nr.: 20126610



Abstract

This thesis examines the gross negligence of the seller during a property transaction. The thesis focuses on when the seller neglects his duty to loyally inform the buyer of the property about all and any defects that the seller is aware of.

Danish legislation gives the seller the possibility to be exempt from this responsibility and they cannot be held responsible by the buyer for any defects to the property cf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

Before a seller can obtain the protections against the buyer's objections, they must fulfill the conditions specified in forbrugerbeskyttelseslovens § 2-5.

The seller must hand over a status report, and a report on the electrical installations within the property. In addition, the seller must submit an insurance offer to cover hidden defects, offer to pay half of the insurance premium, and ensure that the buyer agrees with the legal commitments associated with fulfilling the terms.

There are some exceptions to the rules in forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Among them is gross negligence by the seller. If the seller shows gross negligence during the sale, he will no longer be protected against any objections made by the buyer. This also applied even though the seller has fulfilled the conditions cf. § 2, stk. 5, 2. pkt.

The conclusion of this thesis is that in practice an overall evaluation determines whether the property seller is culpable of gross negligence. In reality, there will be factors that are deemed more important than others in the determination of if the seller is culpable of gross negligence. The most important factors are: the information provided by the seller in the vendor's form and if the seller has sufficient knowledge about any defects within the property.

Indholdsfortegnelse

Abstract	2
Kapitel 1 – Introduktion	4
1.1 - Indledning.....	4
1.2 - Emne.....	4
1.3 - Afgrænsning	4
1.4 - Metode og retskilder.....	5
Kapitel 2 – Huseftersynsordningen.....	6
2.1 - Introduktion	6
2.2 - Retstilstanden før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttrædelse.....	6
2.3 - Gennemgang af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1	6
2.4 - Betingelser for sælgers hæftelsesfritagelse	7
2.4.1 - Tilstandsrapporten:.....	8
2.4.2 - Elinstallationsrapporten:	8
2.4.3 - Ejerskifteforsikringen:.....	8
2.5 - Undtagelserne til sælgers hæftelsesansvar	9
2.6 - Sælgers tilsikring.....	9
Kapitel 3 – Sælgers hæftelse	11
3.1 - Tilregnelserkravet.....	12
3.2 - Ansvarsbedømmelsen af sælgers adfærd.....	14
Kapitel 4 – Sælgers oplysningsansvar under salget.....	15
4.1 - Når sælgeren ikke selv anser forholdet for mangelfuldt	15
4.2 - Sælgers ukendskab til manglens årsag	17
4.3 - Sælgers dokumenterende kendskab til manglen.....	20
4.3.1 - Når sælgeren selv har reklameret over fysiske mangler	20
4.3.2 - Når sælgeren er blevet dokumenteret manglen.....	22
4.3.3 - Sammenfatning	24
4.4 - Når sælgeren selv er fagmand	24
4.5 - Tidsfaktorens betydning for sælgers kendskab	28
4.6 - Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten.....	33
4.6.1 - Sælgers oplysninger om selvbyg/medbyg.....	35
4.6.2 - Sammenfatning	41
Kapitel 5 – Udbedringer i sælgers ejertid	42
5.1 - Når udbedringer er udført af sælgeren selv	43
5.2 - Når udbedringer er udført af fagmænd med sælgerens medvirken	45
5.3 - Når udbedringer er udført af fagmænd alene	47
5.3.1 - Aftalt ikke-håndværksmæssig udbedring.....	49
5.4 - Sammenfatning.....	50
Kapitel 6 – Sammenfatning	50
Love hvortil der henvises	52
Litteratur	52
Afgørelser	53

Kapitel 1 – Introduktion

1.1 - Indledning

Beslutningen om køb af egen bolig vil normalt være et omfattende økonomisk engagement. I de fleste tilfælde, vil det tilmeldt have afgørende indflydelse på den pågældendes samlede økonomiske situation. I størstedelen af de indgåede købsaftaler om fast ejendom til beboelse, vil både køberen og sælgeren have en begrænset erfaring på området. Begge parter, vil som oftest være forbrugere, som ikke er kyndige i ejendomshandel. Det betyder, at parterne hurtig kan komme i ufare undervejs i købsprocessen. Forbrugerbeskyttelsesloven skal sikre, at dette midlertidig ikke sker, ved at begrænse parternes muligheder for fejl ud fra et udførligt regelsæt på området for bolighandler.

I anledningen heraf, forekommer der dog vanskeligheder på området, som kan ende ud i retstvister. Disse vedrører ofte forhold, hvor påstanden fra køberen er rettet mod sælgerens utilstrækkelige oplysninger om bygningens fysiske tilstand. Afvejningen vil navnlig angå om sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I forbrugerbeskyttelsesloven, kan en bestemmelse fritage sælgeren for ansvar for fysiske mangler ved bygningen jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., § 2, stk. 1. Der foreligger ikke en entydig afgrænsning af hvornår sælgerens adfærd er omfattet, kun at denne ikke må anses for grov uagtsom eller svigagtig jf. undtagelsesbetingelsen til § 2, stk. 5, 2. pkt.

Denne fremstilling vil i anledning heraf, foretage en afdækning af sælgerens grove uagtsomhed, ved at undersøge grænsedragningen på området nærmere.

1.2 - Emne

Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af sælgerens grove uagtsomhed i bolighandler, hvor huseftersynsordningen er anvendt. Specialet har til formål at undersøge, hvornår sælgeren groft uagtsomt tilsidesætter sin loyale oplysningspligt.

1.3 - Afgrænsning

Kandidatspecialet vedrører alene LFFE § 2, stk. 5, 3. pkt. Analysen vil ikke omfatte de tilfælde, der falder uden for huseftersynsordenen, da specialets fokus er rettet imod fortolkningen af forbrugerbeskyttelsesloven. Undtagelsesvist vil sælgerens tilsikring blive behandlet. Undersøgelsen omfatter sælgerens uagtsomhed om faktiske mangler og ikke retsmangler.

Handler, der ikke omfattes af lovens kapitel 1, vil ikke blive behandlet, eksempelvis auktionssalg, salg af erhvervsejendomme, enterprisesalg af ubebyggede grunde og grunde med bygninger under

opførelse, salg af landsbrugsejendomme, anpartsselskabs- og aktieselskabslejligheder. Loven anvendes kun i sjældne tilfælde på handler om ejerlejligheder¹, og vil heraf ikke blive behandlet.

Reglen om sælgerbeskyttelsen gælder kun for bygninger og ikke bygningsdele og andet.² Mangler, der ikke angår bygningers faktiske stand, vil ikke blive behandlet, eksempelvis jordforurening, mangler ved løsøre³ og mangler ved bygningens stikledninger.

1.4 - Metode og retskilder

Dette speciale er en undersøgelse af gældende retsregler vedrørende boligsælgerens hæftelse for grov uagtsomhed. For at fastlægge en retstilstand anvendes den retsdogmatiske metode, der beskriver, analyserer og fortolker førnævnte. Den retsdogmatiske metode beskriver, analyserer og fortolker denne.⁴ Gældende ret kan sidestilles med fundamentet for den retsdogmatiske metode, herunder loven forarbejderne hertil og retspraksis.

Dette kandidatspeciale omfatter undtagelsen til sælgerens hæftelsesfritagelse, jf. LFFE § 2, stk. 5, 3. pkt. Denne må betegnes som den primære retskilde for specialet. Reglens ordlyd, ”grov uagtsomhed” er ikke entydig, og overlader det til domstolenes skøn, om sælgerens adfærd er i strid med bestemmelsen.

Retspraksis har stor betydning for fortolkning af loven, men kan være forbundet med usikkerheder. Som følge heraf, indgår der alene Landsrets og Højesterets domme i specialet, da usikkerheden vurderes at være mindre.

Den juridiske retslitteratur vil yderligere blive inddraget, som et bidrag til fortolkningen af retstilstanden. Litteraturen kan alene beskrive hensyn og retlig argumentation, der kan indgå i fortolkningen. Retslitteraturen er ikke en selvstændig retskilde og usikkerheder kan være forbundet hermed, da der kan forekomme afvigelser og uenig blandt litteraturens forfattere.

¹ H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, 6. udgave, Karnov Group, 2013 s. 66 (herefter H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom) se også Finn Träff, Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, Karnov Group, 2011, s. 182 (herefter Finn Träff - Køb og salg af fast ejendom)

² Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015 s. 211 (herefter Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen)

³ Retslitteraturen giver ikke en entydig afklaring af, om løsøre er omfattet af den faste ejendom. Flere forfattere slår tvivl ved, om løsøre der normalt er omfattet af tinglysningsloven § 38, tilsvarende skal være omfattet af en samlet del af bygningen, se H.P. Rosenmeier i, Mangler ved fast ejendom, s. 75 og Peter Pagh, Fast ejendom – Regulering og køb, 2. Udgave, Karnov Group, 2013, s. 88. (herefter Peter Pagh, Fast ejendom – Regulering og køb)

⁴ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014, s. 86 (herefter Carsten Munk Hansen, Retsvidenskabsteori)

Kapitel 2 – Huseftersynsordningen

2.1 - Introduktion

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., (herefter forbrugerbeskyttelsesloven), trådte den 1. Januar 1996 i kraft. Lovens tilblivelse, var et resultat af et udvalg overvejelser af retstilstanden for den almene forbruger på boligmarkedet. Udvalget vurderede, at bolighandel var forbundet med store økonomiske risici for både køberen og sælgeren. De tilkendegav, at behovet for at sikre private forbrugere en rimelig og tidssvarende retsbeskyttelse på området, ville være forestående.⁵ Køb og salg af fast ejendom til beboelse, har siden lovens ikrafttræden, være et lovreguleret område.

2.2 - Retstilstanden før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttrædelse

Retstilstanden for ejendomshandler i Danmark var før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden udfordret på en række områder. Området var ikke før lovreguleret. Reguleringen skete ud fra den almindelig obligationsret, med tilhørende grundlæggende køberetlige principper. Datidens retsgrundlag var forbundet med usikkerheder for både køberen og sælgeren. Regler om tegning af en ejerskifteforsikring, var ikke indeholdt og betød, at køberen ikke kunne sikre sig mod risikoen for skjulte mangler og sælgeren for ansvaret heraf.⁶ Der blev kun undtagelsesvist før salget, udarbejdet en tilstandsrapport, da sælgerens hensyn til køberen, som oftest blev tilsidesat til fordel for sælgerens egne økonomiske interesser. Incitamentet for udarbejdelse af rapporten var væk, idet fremhævede fejl ved ejendommen forventeligt ville kunne forringe købsprisen.⁷ Derimod blev der foretaget huseftersynsordninger med ansvarsforsikrede bygningskyndige. Ordningen blev i praksis ikke anvendt hyppigt, da køberen almindeligvis fik en bekendt fagmand til at foretage en uformel gennemgang af ejendommen inden købsaftalen blev underskrevet.⁸

2.3 - Gennemgang af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1

Forbrugerbeskyttelseslovens hovedområde omfatter beskyttelse af den almene forbruger på boligområdet ved køb og salg af egen bolig.⁹ Lovens beskyttelse forudsætter, at ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber jf. LFFE § 1, stk. 1. Kravet om beboelse, vil være tilstrækkeligt opfyldt, hvis blot denne ene af kontraktsparterne anvender eller vil anvende ejendommen til beboelse.¹⁰

⁵ Betænkning nr. 1276, Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, 1994, s. 9 (herefter betænkning nr. 1276/1994)

⁶ Betænkning nr. 1276/1994, s. 145

⁷ Betænkning nr. 1276/1994, s. 12

⁸ Betænkning nr. 1276/1994, s. 145

⁹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 206

¹⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 207

Lovens udarbejdelse var et led i løsningen af udfordringerne på boligmarkedet. Denne skulle dels begrænse køberens skuffelse om mangler der først efter overtagelse indtrådte, dels at begrænse sælgerens hæftelsesfritagelse for fysiske mangler, idet dette kunne være forbundet med en betydelig økonomisk belastning.¹¹ Tilsvarende havde den uerfarne forbruger behov for, at kunne indgå en bolighandel på et tilstrækkeligt og oplyst grundlag. Dette ville omfatte, at ejendommens tilstand, var gennemgået veldokumenteret og omhyggeligt, så køberen uden bekymring, kunne sætte sin lid, til at betale den rette pris, samt få indblik og klarhed over de økonomiske forventninger, der ville påhvile en boligejer fremadrettet.¹²

Forbrugerbeskyttelsesloven sikrer, at en boligkøber efter handels afslutning ikke kan påberåbe sig ”at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter” jf. § 2, stk. 1, over for sælgeren. Beskyttelsen er betinget af sælgerens valg af anvendelse af huseftersynsordningen, da sælgeren ikke er pligtigt hertil.¹³ Endvidere skal en række betingelser opfyldes, før sælgeren lovligt vil kunne afskære køberen fra at gøre mangelsindsigelser gældende imod sig. Betingelserne vil i det følgende afsnit blive gennemgået.

2.4 - Betingelser for sælgers hæftelsesfritagelse

Betingelserne for sælgerens hæftelsesfrigørelse jf. LFFE § 2, stk. 1, omfatter at sælgeren skal indhente en; tilstandsrapport, elinstallationsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring. Dokumenterne skal være køberen i hænde inden aftalens indgåelse, før betingelserne er gyldige jf. LFFE § 2, stk. 2. Sælgeren skal endvidere aflægge løfte om betaling af et beløb svarende til mindst halvdelen af den samlede præmiesum af den tilbudte ejerskifteforsikring jf. LFFE § 2, stk. 3. Hæftelsesfritagelsen er tilmed betinget af, at sælgeren sikrer, at denne har vejledt køberen i et tiltrækkeligt omfang, så køberen er blevet bekendt med de retsvirkninger, som der er forbundet med LFFE § 2, stk. 1 jf. § 2, stk. 4.

Fremstår en ejendom ikke i kontraktmæssig stand, vil hæftelsen enten være op til ejerskifteforsikringen eller sælgeren selv (med visse undtagelser). Dette er i retslitteraturen benævnt, som den *komplementære sælgerhæftelse*, idet disse hæftelser komplementere hinanden.¹⁴ Hæfter sælgeren og ejerskifteforsikringen i forening, vil der være tale om en *fælles hæftelse*.

¹¹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 148-149

¹² Betænkning nr. 1276/1994, s. 95

¹³ Betænkning nr. 1276/1994, s. 159

¹⁴ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016, s. 210 (herefter Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen)

2.4.1 - Tilstandsrapporten:

En tilstandsrapport er en vurdering af ejendommens tilstand. Rapporten skal før at have de i LFFE § 2, stk. 1 nævnte retsvirkninger, opfylde betingelserne i § 4. Tilstandsrapporten er i loven gjort betinget af, at denne er udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig efter lov om beskikkede bygningssagkyndige jf. LFFE § 4, stk. 1, 1 pkt. Den beskikkede bygningssagkyndige skal med sin bygningsgennemgå af ejendommen, afklare om bygningens fysiske tilstand er ringere end ejendomme der er tilsvarende og af samme alder jf. LFFE § 2a, stk. 1 og huseftersynsbekendtgørelsens § 13.¹⁵ Under den kritiske gennemgang, skal den bygningssagkyndige anvende et skema, som er godkendt af erhvervs- og vækstministeren (nu erhvervsministeren). Tilstandsrapporten skal af den bygningssagkyndige være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, hvor rapporten modtages af køberen jf. LFFE § 4, stk. 1, pkt. 2.

2.4.2 - Elinstallationsrapporten:

En elinstallationsrapport omfatter resultaterne af tilstanden for elinstallationerne til bygningen. Rapporten skal afklare, om ejendommens elinstallationer er funktionsdygtige og er lovlige i henhold til offentlige forskrifter jf. LFFE § 2a, stk. 3 og elinstallationsrapportbekendtgørelsens § 3.¹⁶

Elinstallationsrapporten, skal tilsvarende tilstandsrapport opfylde en række betingelser jf. LFFE § 4a. Autorisationskravet og krav om anvendelse af særligt skema godkendt af erhvervs- og vækstministeren, gælder også for elinstallationsrapporten. En elinstallationsrapport skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 måned før den dag, hvor køberen modtager rapporten jf. LFFE § 4a, stk. 1, 2. pkt.

2.4.3 - Ejerskiftforsikringen:

Sælgeren skal som et nødvendigt led ved brug af huseftersynsordningen, indhente et skriftligt tilbud til køberen om en ejerskiftforsikring. I forsikringen skal der indeholdes, et bindende løfte af sælgeren, om at denne tilbyder, at betale svarerende til halvdelen af forsikringspræmien. Vælger køberen, at tegne en anden forsikring end den tilbudte, skal forsikringen opfylde de nævnte betingelser i LFFE § 5 jf. § 2, stk. 3. Forsikringspræmien som sælgeren skal betale, er præmien i henhold til det forsikringstilbud, som sælgeren selv har fremlagt.

¹⁵ Bekendtgørelse nr. 1598 af d. 14/12/2015, Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen (herefter betænkning nr. 1598/2015)

¹⁶ Bekendtgørelse nr. 19 af 16/1/2012, Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen (herefter betænkning nr. 19/2012)

Ejerskifteforsikringen dækker mod mangler ved bygningens fysiske tilstand og ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, der ikke var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen og ikke var nævnt eller forkert beskrevet i tilstands- eller elinstallationsrapporten, eller er opstået efter udarbejdelsen af rapporterne jf. § 5, stk. 1, nr. 1, litra a og b.

Ejerskifteforsikringen skal indeholde en meddelelse fra forsikringsselskabet, om at køberen som minimum kan tegne en forsikring over ejendommen på 5 år, med mulighed for forlængelse til i alt 10 år jf. § 5, stk. 1, nr. 1. Forsikringen skal tillige indeholde en meddelelse fra forsikringsselskabet om, hvilke særlige forhold der gør sig gældende angående ejendommens fysiske tilstand, i det tilfælde der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1 jf. § 5, stk. 1, nr. 2.

2.5 - Undtagelserne til sælgers hæftelsesansvar

Forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1, er ikke ensbetydende med hæftelsesfritagelse, når betingelserne er opfyldt, idet loven opstiller en række undtagelser hertil. Køberen kan i visse tilfælde fortsat gøre mangelsindsigelser gældende uden, at disse bliver omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse jf. § 2, stk. 1 jf. § 2, stk. 5 og 6. Sondringen vedrører navnlig, om sælgerens hæftelse for mangler, er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 eller ej.

Alene bolighandler kan være omfattet jf. § 1, stk. 1. Tilsvarende er gældende for indsigelser fra køberen, om mangler der falder uden § 2, stk. 1. Sælgerhæftelsesansvaret vil for disse mangler, bedømmes ud fra en vurdering efter de obligationsretlige principper.¹⁷

I de tilfælde en mangel er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, vil sælgerens hæftelse afhænge af om forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne jf. § 2, stk. 5 og 6.

Loven opstiller en række undtagelser. Dette speciale vil alene beskæftige sig med undtagelsen om sælgeren grove uagtsomhed, hvorfor de øvrige ikke vil blive behandlet yderligere.

2.6 - Sælgers tilsikring

Der er en synonym sammenhæng mellem ordene tilsikring, indeståelse og garanti. Købeloven anvender ordnet ”tilsikring” jf. KBL § 42, stk. 2, hvorimod LFFE anvender ordet ”garanti” jf. § 2, stk. 5.¹⁸ Inden for forbrugerbeskyttelsesloven, omfatter garantihæftelsen tillige de sælgere der har solgt deres bolig under anvendelse af huseftersynsordningen jf. LFFE § 2, stk. 5. Reglerne er ulovbestemte, og er ens i og uden for huseftersynsordningen.

¹⁷ Finn Träff, *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udgave, Karnov Group, 2011, s. 181 (Herefter Finn Träff, *Køb og salg af fast ejendom*)

¹⁸ H.P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 257

Konstruktionen af loven indebærer navnlig udfordringer, hvor køberens skuffelse om individuelle mangler, er forbundet med konkrete forhandlinger, tilkendegivelser og aftalevilkår.¹⁹ I praksis, vil det være almindeligt forekommende, at sælgeren kan være til stede under en fremvisning, eller at køberen og sælgeren indbyrdes har kontakt under bolighandlen. En køber vil i den sammenhæng, kunne spørge sælgeren ind til forhold, som er relevante for dennes købsbeslutning af ejendommen. Køberens spørgsmål vil navnlig kunne skabe en pligt over for sælgeren om oplysning af hensyn til det almindelige obligationsretlige princip.²⁰ Omfanget af sælgerens oplysningspligt, vil være forbundet til de forudsætninger, som køberen måtte tilkendegiver under handlen.

Sælgeren skal i sin besvarelse i anledningen af køberens spørgsmål overholde sin loyale oplysningspligt. Sælgerens loyalitetspligt er ”... *en pligt til ordentligt, hæderligt og redelig adfærd, der tjener til en passende tillid i handelsaftaler*”.²¹ Oplysningen omfatter kendskab til en defekt, som sælgeren er eller burde være bekendt med, eller som sælgeren må regne med, er forhold, som køberen normalvist vil finde relevant af hensyn til om køberen vil købe på de angivne vilkår.²² Sælgerens viden eller burde viden vil derved navnlig være afgørende for oplysningspligten.²³

Det vil af hensyn til køberens udtrykkelige spørgsmål til sælgeren under bolighandlen, være nærtliggende at overveje, om en sælgerens besvarelse heraf, vil kunne anses for en gyldig garanti.

I udvalget betragtninger til garantier i betænkning nr. 1276/1994, vil en sælger der har givet *klare og uforbeholdne* oplysninger om en faktisk egenskab ved ejendommen, blive anset som en stitiende garanti, når oplysningen er givet i købsaftalen eller direkte under salgsforhandlingerne.²⁴ H.P. Rosenmeier anfører i – Mangler ved fast ejendom, s. 260, at mundtlige aftaler oplysninger, normalt ikke vil kunne begrunde en garanti, idet de typisk savner den nødvendige bestemthed og sikkerhed. En oplysning fra sælgeren til køberen, om at en defekt er udbedret, vil derved ikke kunne danne grundlag for en garanti, da indholdet ikke utvetydigt præcisere, hvad garantien skulle garantere for eller imod. Oplysningerne fra sælgeren, skal derved være yderst konkrete og detaljerede, før køberen kan påberåbe sig dette, som en gyldig garanti. Anderledes, vil det formodentlig forholde sig, hvis sælgeren skriftligt har tilkendegivet oplysningerne over for køberen.

Retspraksis viser tillige, at sælgerens besvarelse på køberens spørgsmål under bolighandel, hverken kan anses som en garanti eller tillægges betydning for sælgerens tilsidesættelse af loyalitetspligten jf. U.2009.1636V og FED2003.2743V.

¹⁹ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen s. 243

²⁰ Hans Henrik Edlund, Handel med fast ejendom, GadJura, 1998, s. 159 (herefter Hans Henrik Edlund, Handel med fast ejendom

²¹ Carsten Munk, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 107

²² Betænkning 1276/1994, s. 129

²³ Hans Henrik Edlund, Handel med fast ejendom, s. 155

²⁴ Betænkning nr. 1276/1994, s. 100

U.2009.1636V: Sælgeren havde oplyst over for køberens kammerat, som deltog i besigtigelse at vandet var af fin kvalitet²⁵. Køberen var til stede og overhørte sælgerens oplysning. Det viste sig, at vandet var af dårlig kvalitet. Sælgeren oplyste senere, at han plejede at køre vandet igennem kaffemaskinen, for at fjerne vandets bismag. I slutsedlen havde sælgeren anført, at han ikke garanterede for hverken vandets kvalitet eller kvantitet. Landsretten tog ikke nærmere stilling til, om sælgerens mundtlige udtagelse kunne begrunde en garanti.

FED2003.2743V: Køberen havde over for sælgeren, spurgt ind til flere forhold om ejendommen. Til de udvendige revnedannelser, oplyste sælgren alene, at der var tale om gamle revnedannelser. Køberen havde endvidere spurgt ind til, hvem der havde bygget huset. Sælgeren oplyste ikke, at han her selv havde medvirket under opførelsen. Hverken Byretten eller Landsretten tog stilling til, om sælgeren havde givet en stiltiende garanti om forholdene.

Sælgerens mundtlige udtagelser kan efter omstændigheder have betydning jf. U.2006.1981H.

U.2006.1981H: Sælgeren solgte sin ejendom, som var indrettet med bolig på to etager. Det viste sig, at 1.-salen ikke var godkendt²⁶ til beboelse, og at etageadskillelsen tillige ikke opfyldte kravet til isolering og brandforsikring. Sælgeren havde oplyst over for køberen, at spørgsmålet om godkendelse af førstesalen var en formalitet, som kunne ordnes ved en meddelelse til bygningsmyndighederne. Dette viste sig ikke at være tilfældet. Landsretten udtalte, at oplysninger i tilstandsrapporten, hvor køberen havde tilrettet nogle oplysninger, sammenholdt med sælgerens oplysninger til køberen under besigtigelsen af ejendommen, kunne anses som en tilsikring fra sælgeren.

Sælgerens mundtlige besvarelse af køberens udtrykkelige spørgsmål, vil i praksis ikke kunne begrunde en garanti. En helhedsvurdering der beror på både sælgerens angivelse i købsaftalen og sælgerens oplysninger under salgsforhandlingerne, vil i nogle tilfælde være tilstrækkeligt jf. U.20061981H.

Om en erklæring eller oplysning, i praksis vil kunne begrunde en gyldig garanti, afhænger af fortolkningen og udfyldningen heraf.

Kapitel 3 – Sælgers hæftelse

Hvor forbrugerbeskyttelseslovens betingelser i § 2, stk. 1 blev behandlet i kapitel 2, vil sælgerens hæftelsesansvar blive behandlet i kapitel 3. Kapitlet vil gennem en række momenter, undersøge sælgers hæftelsesansvar i de situationer, hvor sælgeren har udvist grov uagtsomhed under bolighandlen.

²⁵ Vandets kvalitet er ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1. Afgørelsen findes stadig relevant, af hensyn til om en sælgers mundtlige udtalelse vil kunne begrunde en gyldig garanti.

²⁶ Afgørelsen vedrører retlige mangler og falder uden for forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Afgørelsen er alligevel inddraget, da bemærkninger hertil, tillige kan bruges til støtte for fysiske mangler.

3.1 - Tilregnelserkravet

Inden for dansk ret er udgangspunktet, at en part ikke kan fritages for et retskrav, hvor der enten er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.²⁷ Udgangspunktet bygger på de almindelige retsgrundsætninger, som tilsvarende er gældende for bolighandler.

Begrebet *grov uagtsomhed* optræder inden for en lang række retsområder. Gennem tiderne har begrebet givet anledning til drøftelser i retslitteraturen, navnlig om hvornår der foreligger den juridiske kvalificerende grove uagtsomhed.²⁸ Den grove uagtsomhed er begrebsmæssig ikke entydig og fremstår ikke som et universelt begreb. Begrebet adskiller sig, alt efter om der er tale om et strafferetligt eller erstatningsretligt uagtsomhedstilfælde. Hans Henrik Edlund gør gældende, at det kan være vanskeligt, at udlede entydige regler for grov uagtsomhed, navnlig om hvornår sælgeren i praksis har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt.²⁹

I bolighandler foreligger der grov uagtsomhed, hvor sælgeren ikke har udvist en tilpassende agtpågivenhed med henblik på at opfylde sin loyale oplysningspligt.³⁰ Bedømmelsen af den grove uagtsomhed, er undertiden ikke begrænset til sælgerens oplysningspligt. Denne tager afsæt i alle handlinger og undladelser, som i forbindelse med bolighandlerens gennemførelse måtte være udvist af sælgeren.³¹ Hvis sælgerens grove uagtsomhed medfører et økonomisk tab for køberen, skal sælgeren svare erstatning som følge heraf.

Inden for retslitteraturen er begrebet *den nedre grænse for uagtsomhed* anvendt til at belyse afvejningen mellem de tilfælde der skaber ond tro (erstatningsansvar) og de tilfælde som ikke gør.³² Den nedre grænse, vil ikke entydigt kunne beskrives. Carsten Munk Hansen anfører, at i sælgeren kendskab eller konkret begrundet mistanke til forhold, som navnlig vil indebære risiko for skade, give sælgeren pligt til at oplyse herom.³³

Grænsen for uagtsomhedsbedømmelsen i bolighandler er undertiden flyttet med tiden, idet sælgerens *simple uagtsomhed* i praksis ikke vil være tilstrækkeligt begrundelse for et erstatningsansvar.³⁴ Mangelsindsigelser fra køberen vil alene være gældende ved grov uagtsomhed.

En sælger der sædvanligvis benytter eller vedligeholder sin ejendom, vil normalt være nærmest til at opdage omfanget af fejl og mangler herved. Det betyder, at de fejl og mangler som ejendommen

²⁷ Søren Theilgaard, Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom, Nyt Juridisk Forslag, 1996, s. 135 (herefter Søren Theilgaard, Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom)

²⁸ Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, 2. udgave, Gjellerup, 2006, s. 61 (herefter Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom)

²⁹ Hans Henrik Edlund, Handel med fast ejendom, s. 158ff

³⁰ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 115

³¹ Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, s. 61

³² Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I - Overdragelsen, s. 123

³³ Carsten Munk, 2010, s. 141

³⁴ Carsten Munk, 2010, s. 141

skjuler for en uprofessionel køber, vil ofte være sælgeren bekendt.³⁵ Undgår sælgeren oplysning herom mod bedre vidende, vil den subjektive erstatningsbetingelse være opfyldt og sælgeren vil være i ond tro.³⁶ Udvalget til betænkning nr. 1276/1994, vurderer at der næppe skal meget til før sælgerens onde tro vejer tungere end køberens tilsidesættelse af undersøgelsespligten.³⁷

Det afgørende i vurdering af om sælgeren har handlet groft uagtsomt, afhænger af hvor nært det har stået for sælgeren, at manglen var nødvendig at oplyse køberen herom.³⁸ Manglens alvor tillægges undertiden ingen betydning.

I bemærkningerne til lovforslaget anfører udvalget, at såfremt en ejendom er gennemgået af en byggesagkyndig, vil der generelt skulle meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som enten svigagtigt eller groft uagtsomt.³⁹ En sælger vil derved ikke kunne undslippe sig en mangelshæftelse, hvis der er noget alvorligt at bebrejde ham. Dette vil eksempelvis forekomme, når sælgeren selv retter i tilstandsrapporten inden den udleveres til køberen. Undlader sælgeren at gøre opmærksom på en mangel, som sælgeren er vidende om, vil være skjult for den byggesagkyndig, eller som først er opstået i perioden mellem udfærdigelsen af tilstandsrapporten og ejendommens salg, vil tillige føre til samme resultat.⁴⁰

Det vil sædvanligvis ikke kræves, at en sælger af egen drift gennemgår tilstandsrapporten for at kontrollere om den byggesagkyndige har overset noget. Tilsvarende vil der normal ikke foreligge grov uagtsomhed, hvis en uprofessionel sælger undlader, at oplyse om forhold, som vedkommende burde have haft mistanke om, men ikke længere hæfter sig ved og som måske er skjult for den byggesagkyndige. Dette vil være tilfældet, hvor mangler ved fundamentet har resulteret i revnedannelser, som i sælgerens ejertid er blevet udbedret. Hvis sælgeren derimod overmaler en fugtplet i sin ejertid og ikke oplyser yderligere herom, vil dette være groft uagtsomt.⁴¹

Udvalgets bemærkninger må skulle forstås således, at en boligkøber vil kunne forvente, at sælgeren loyalt oplyser om sit kendskab vedrørende ejendommen, når der er tale om fejl af betydelig karakter for køberen. Manglens betydning indebærer, at køberen er afskåret fra at rette krav mod sælgeren, når forholdet høre under en vis mindstegrænse, som vil betegnes som ubetydelige mangler.⁴²

Idet sælgerens ansvar afhænger af, at noget alvorligt kan bebrejdes denne, indebærer dette et tilregnelseskrav. Sælgeren vil først efter opfyldelse heraf, kunne ifalde ansvar jf. § 2, stk. 5, 2. pkt. Med andre ord, er en erstatningsbetingelse fornødent tilregnelser.⁴³

³⁵ Carsten Munk, 2010, s. 133

³⁶ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 112

³⁷ Betænkning nr. 1276/1994, s. 174

³⁸ Carsten Munk, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 212

³⁹ Betænkning nr. 1276/1994, side 212

⁴⁰ Betænkning nr. 1276/1994, side 212

⁴¹ Betænkning nr. 1276/1994, side 212

⁴² Betænkning nr. 1276/1994, side 133

⁴³ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II - Bolighandlen, s. 210

Tilregnelserkravet er inden for retslitteraturen defineret, som en glidende skala, der i takt med adfærdens grovhed, bevæger sig forbi begreberne *det hændelige*, *simpelt uagtsomhed*, *grov uagtsomhed*, og *det forsætlige*. Sælgerens adfærd, som er udvist enten *hændeligt* eller *simpel uagtsomt*, under de ejendomshandler som er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, vil undertiden ikke være tilstrækkelige, for at statuere ansvarspådragelse over for sælgeren.⁴⁴

Sælgerens adfærd, skal svare til den adfærd, som loyalitetspligten kræver. Idet beror, at skal sælgeren skal udvise en velanset handlemåde over for køberen, uanset i hvilken retning det indterne samspil mellem parterne forløber. Sælgerens handlemåde og dertil oplysninger under handlen, er afgørende for, at køberen har fået et tilstrækkeligt oplyst grund. Grundlaget er afgørende for, at handel i praksis vil kunne anses for kontraksmæssig og indgået på bindende og entydige vilkår. Afvejningen mellem sælgerens adfærd, er i praksis af afgørende betydning. En sælger der bevidst undlader, at oplyse om forhold, bevidst angiver forkerte oplysninger og bevidst undlader at korrigerer køberens vildfarelse, vil karakteriseret som svig.⁴⁵ Denne adfærd accepteres ikke af retssystemet, og er direkte ansvarspådragende over for sælgeren jf. LFFE § 2, stk. 5, 3 pkt.

En sælgers forglemmelse om forhold, som denne burde have oplyst om, under ejendomshandlen, vil i lovens ordning ikke indebære ansvar, da forholdet er omfattet af den *simple uagtsomhed*.⁴⁶ Carsten Munk Hansen gør gældende, at omfanget af sælgerens oplysningspligt og den almindelige bedømmelse af uagtsomhed, bl.a. afhænger af momenter som; sælgerens indsigt og adfærd, ejendommens beskaffenhed og andre konkrete omstændigheder.⁴⁷

3.2 - Ansvarsbedømmelsen af sælgers adfærd

Sælgerens adfærd under bolighandlen vil almindeligvis afgøres ud fra en objektiviseret bedømmelse af omstændighederne. Bedømmelsen vil navnlig afgøre hvad en sælger i almindelighed antages at indse. Fokus i bedømmelsen, sker ud fra en vurdering af om forholdet fremtrådte, som egnede til at bibringe en ejer en mistanke om defekter ved ejendommen.⁴⁸ Forholder mellem sælgerens personlige oplevelse og de objektive omstændigheder, der navnlig er egnede til at fremkalde en oplevelse hos sælgeren, vil være en central afvejning for ansvarsbedømmelsen.

Den objektive bedømmelsen udelukker tilmed bevidst uvidenhed hos sælgeren. Konkrete elementer vil undertiden kunne tilsidesætte eller skærpe den objektive bedømmelse. En sælger der i årevis har været bosiddende i udlandet, eller har udlejet sin ejendom til køberen i en årrække, vil være

⁴⁴ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Overdragelsen, s. 210

⁴⁵ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 113

⁴⁶ Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom m.v. med kommentarer, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundet, 1997, s. 56 (herefter Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom m.v. med kommentarer)

⁴⁷ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 210

⁴⁸ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 113

omstændigheder, som vil kunne tilsidesætte den objektive bedømmelse.⁴⁹ Besidder sælgeren selv en vis fagkundskab eller faglig indsigt, der gør sælgeren i bedre stand til at opdage fejl og mangler ved ejendommen, end en anden ukyndig sælger, vil dette kunne skærpe bedømmelsen. Har sælgeren tilmed udvist en adfærd, der kan sandsynliggøre, at sælgerens kendskab om forholdene vil være nærtliggende, vil dette tilsvarende kunne føre til en skærpelse af sælgerens pligter.

I betænkning nr. 1276/1994 anfører udvalget, at sælgerens subjektive forhold, salgsforhandlingerne og aftalens konkrete indhold vil være væsentlige elementer i mangelsbedømmelsen.⁵⁰ Udvalget vurderer, at der generelt skal meget til for at antage, at der foreligger en mangel, hvis der ikke er givet en gyldig garanti eller der er noget at bebrejde sælgeren.

Sælgeren subjektive forhold vil være undladt bedømmelsen, når der er tale om objektive forhold. Den subjektive tilregnelser vil tage udgangspunkt i den ikke bygningsagkyndige sælger, der har beboet ejendommen, med de muligheder sælgeren herved måtte have i relation til at opdage de pågældende skader.⁵¹

Kapitel 4 – Sælgers oplysningsansvar under salget

Med afsæt fra det forrige, vil der i dette kapitel 4, blive foretaget en nærmere undersøgelse af, sælgerens viden eller burde om fysiske skjulte mangler. Kapitlet vil belyse, hvornår en sælger sælgeres kendskab om mangelfulde forhold, vil være tiltrækkelig til, at begrunde groft uagtsom tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt. Der vil heri, blive behandlet en række momenter, som vil være genstand for undersøgelsen.

4.1 - Når sælgeren ikke selv anser forholdet for mangelfuldt

I praksis vil det være almindeligt, at der forekommer forskel, i sælgerens og køberens individuelle mangelsbedømmelse. Hvad der kendetegner en daglig gene, vil derved adskille sig fra person til person. Dertil må det formodes, at en daglig gene normalt vil opfattes mindre belastende for den person, som dagligt må forholde sig til manglen. En køber der første gang bliver præsenteret for en ejendoms defekt egenskab, vil nok foranledige større skepsis forbundet hermed, end sælgeren. I det følgende, vil det undersøges om en ubetydelig gene for sælgeren, vil kunne føre til ansvarspådragelse som grov uagtsomhed.

Ovenstående problemstilling, blev der af domstolene taget stilling til i afgørelsen U.2012.89V.

U.2012.89V: Ejendommen der var under salg, viste sig at være omfattet af problemer med kloakken, som tilstoppede ved brug af toiletet. Sælgeren havde i retten forklaret, at familien var bekendt med, at der var

⁴⁹ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 113

⁵⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 114

⁵¹ Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, s. 78

tegn på tilstopning af kloarken. Han havde bemærket, at der steg vand et stykke op i toiletkummen, når man trak ud og at vandet samtidig sank langsommere end normalt. Sælgeren gjorde dog gældende, at forholdet blot havde forekommet 2-3 gange i sælgerens ejertid. Det var senest sket 4-5 år før salget. Sælgeren oplyste, at han i de få forekomne tilfælde, havde afhjulpet problemet, ved rensning af kloakrøret. Manglen kunne på den måde, uden yderligere besvær afhjælpes på ca. 5 minutter.

Uanset om sælgeren var bekendt med toilettets tilstopning, havde han i sælgeroplysningseskemaet angivet, at ejendommen ikke led af problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker. Byretten vurderede, at sælgeren burde have videregivet disse oplysninger over for køberen, hvorfor sælgerens havde udvist grov uagtsomhed. Landsretten forholdt sig dog anderledes til spørgsmålet om sælgerens ansvarsgrundlag. De vurderede omvendt, at sælgerens kendskab var uden betydning, da problemer med toilettet og håndvasken var af så beskedne karakter, at disse var omfattet af bagatelgrænsen. Forholdets ubetydelighed udgjorde derved fritagelse for sælgerens hæftelsesansvar.

I afgørelsen **U.2005.2628Ø**, havde køberen efter overtagelsen af ejendommen, oplevet at toilettet efter kort tid var begyndt, at stoppe til med 2-3 ugers mellemrum. Sælgeren der havde erhvervet ejendommen 1 år tidligere, var bekendt med forholdet. Idet udfordringen let kunne løses med en svupper, havde sælgeren ikke som køberen, vurderet at forholdet udgjorde nævneværdig en gene. Østre Landsret vurderede, med henvisning til skønsmandens erklæring om manglens karakter og sælgerens korte ejertid, at forholdene ikke tilstrækkelig godgjorde, at sælgeren hverken kendte til problemet eller havde udvist grov uagtsomhed. Sælgeren blev herefter frifundet.

Begge nævnte afgørelser er udtryk for, at manglens karakter i praksis, tillægges betydning for sælgerens loyale oplysningspligt. En mangel der er af ubetydelig karakter, som fremtræder sjældent og kan afhjælpes uden yderligere besvær, vil sidestilles med en bagatel. Skjulte mangler med den nævnte karakter, vil ikke kunne begrunde grov uagtsomhed, ved sælgerens manglende oplysning. I tilknytningen hertil, henviser Peter Pagh til (*de minimis reglen*).⁵² Reglen udtrykker, at nogle defekter bør afvises ud fra deres ubetydelighed, idet de må betegnes som bagateller. Som eksempel henviser Pagh til løse hængsler.

Afgørelserne tilkendegiver tillige, at sælgerens kendskab eller mistanke om mangler, ikke er ensbetydende med et oplysningsansvar. Afgørelserne synes, at følge udvalgets opfattelse til betænkning nr. 1276/1994, om at køberen af en brugt ejendom må indstille sig på, at denne ejendomstype kan være forbundet med skavanker, af en art som husejere normalt affinder sig med.⁵³ Udvalget gør gældende, at en køber ikke kan forvente, at en brugt ejendom fremstår som ny opført. Det betyder, at en køber normalt skal tåle mindre fejl og skavanker ved ejendommen. Bemærkningen tilkendegiver en bagatelgrænse, som fritager sælgeren fra ansvar ved ubetydelige mangelsituationer.

⁵² Peter Pagh, Fast ejendom – Regulering og køb, s. 59

⁵³ Betænkning nr. 1276/1994, s 133

I anledningen af bagateller, anfører H.P. Rosenmeier, at det i praksis kan være vanskeligt, at give en dækkende beskrivelse af, hvad en sælger skal oplyse om.⁵⁴ Udgangspunktet vedrørende sælgerens oplysningspligt, må dog alene omfatte mangler. Derved forstås, at sælgeren ikke har pligt til, at oplyse om alle andre ting eller forhold, der ikke vedrører fysiske mangler på bygningen. Sælgerens oplysningspligt må navnlig bero på de forhold, som en køber ikke må være forberedt på, eller som en sælger må regne med, at køberen selv vil være opmærksom på.⁵⁵ Forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven henviser til, bagatelagtige forhold, som har karakter og betydning af at være åbenlyse for selv en ukyndig køber, ikke af sælgeren skal omtales i tilstandsrapporten og nævner som eksempel en dryppende vandhane.⁵⁶

I afgørelsen **FED2003.2824V** blev sælgeren og den bygningsagkyndige frifundet fra købers krav om erstatning. Køberen havde gjort krav gældende vedrørende en del forhold på ejendommen. Der var bl.a. anført mangler ved flere vinduer, som havde besvær med at lukke, en terrassedør hvor nederste del var faldet af, løser fliser på badeværelset og problemer med afløbet. Landsretten vurderede, at med hensyn til ejendommens alder, tidspunktet for ombygningen og ejendommens pris, måtte køberen forvente, at ejendommen ville vise tegn mindre defekter. Sælgeren og den bygningsagkyndige blev begge frifundet.

Landsretten tilkendegiver, at forhold som har karakter af æteriske og arkitektoniske forhold, samt almindelig slid og ælde, normalt vil anses som bagateller. Ifølge huseftersynsordningen § 11, nr. 1, vil bagatelagtige forhold, som der ikke antages, at ville påvirke bygningens brug eller værd nævneværdigt, ikke være omfattet af bygningsgennemgangen.⁵⁷ I medfør heraf vil en sælger være berettiget til, at undlade at oplyse om forhold, som vil være åbenbare ubetydelige for en ukyndig køber af hensyn til forholdets karakter og betydning.

4.2 - Sælgers ukendskab til manglens årsag

Såvel som manglens betydning i praksis vil kunne variere, vil det samme være gældende for sælgerens fagmæssige viden. En sælger vil ofte være en forbruger, som køberen. Det betyder, at sælgeren ikke nødvendigvis har bedre forudsætninger, for at konstatere mangler på ejendommen, hvis dette kræver en vis fagkundskab. Sælgeren kan derved operere ud fra de samme forudsætninger, som køberen. Sælgerens ukendskab til specialviden mv., vil kunne medføre, at denne kan være udvidende om fysiske forhold tilknyttet bygningen, som ikke vil være oplagte, at bemærke for ikke-fagpersoner.

I dette afsnit 4.2, vil der foretages en undersøgelse, af om domstolene i praksis tillægger sælgerens ukendskab om forhold betydning, med hensyn til sælgerens uagtsomhed, når dette relaterer sig til sælgerens manglende specialviden på området.

⁵⁴ H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, s. 273

⁵⁵ Betænkning nr. 1276/1994, s. 129 og H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, s. 273

⁵⁶ Betænkning nr. 1276/1994, s. 219

⁵⁷ Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, s. 194ff

I dommen **U.2006.1372Ø** havde køberen efter overtagelsen af ejendommen, konstateret at husets gulve ikke var vandrette. I tilstandsrapporten var det anført, at en skrænt foran huset var begyndt, at skrیده. Der var dog ikke yderligere oplyst, hverken i tilstandsrapporten eller af sælgeren, at huset led af en hældning på 1,5% ind mod skrænten. Byretten vurderede på baggrund af den beskikkede bygningssagkyndiges udsagn, at det ikke kunne udelukkes, selvom sælgeren havde beboet ejendommen, ikke havde bemærket de nævnte skævheder. Som følge heraf, havde sælgeren ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Østre Landsret stadfæstede afgørelsen. I deres bemærkninger til dommen, anførte de, at sælgeren selv havde stået for istandsættelsen af køkkenet og i den forbindelse ansås, at kende til skævhederne. Idet retten ikke mente, at sælgeren kunne indse årsagerne hertil, som hørte ind under geoteknisk specialviden og ville kræve indgribende foranstaltninger, at få konstateret, blev sælgeren frifundet.

Landsrettens afgørelse tilkendegiver, at sælgeren kan være uvidende om forhold, uden at dette vil få betydning for ansvarsbedømmelse, hvis dette bero på årsagen til manglens indtrædelse. En manglen der først kan konstateres, når der iværksættes foranstaltninger af betydelig og mere indgribende karakter, end dem som sælgeren selv må forventes at foretage, vil ikke være omfattet af oplysningspligten. Vurderingen kommer formodentlig, som et led i Landsrettens afgørelse af den byggesagkyndige. Landsretten frifandt den byggesagkyndige, ud fra samme formulering som sælgerens, af hensyn til at manglens konstatering krævede geoteknisk specialviden. Idet den byggesagkyndige alene er ansvarlig for viden i et begrænset omfang, vil dette også gælde for sælgeren. Den byggesagkyndig vil i sagens natur, altid skulle anses for at besidde større faglig håndværksmæssig viden end sælgeren.⁵⁸

Denne antagelse finder støtte i betænkning 1276/1994, s. 154, hvor udvalget har anført, at visse fejl eller tegn herpå ved en bygning, vil undertiden kunne være skjulte for selv den beskikkede bygningssagkyndige, idet denne undersøgelse i praksis vil foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. En sælger vil derved normalt ikke kende til denne type skjulte fejl.

Der skal tillige foretages en afvejning af retslitteraturen, som finder dommen for afvigende. Carsten Munk-Hansen anfører i Fast ejendom – Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse, s. 289, at sælgerens oplysningspligt ikke omfatter årsager eller forklaringer på tilstanden. Det er efter Carsten Munk Hansens opfattelse alene sælgerens fatiske egenskaber, der har betydning for sælgerens oplysningspligt, hvorfor dommen ikke er entydig i forhold til litteraturen.

Retspraksis har i flere tilfælde gjort gældende, at sælgerens manglende specialviden til manglens årsagen, kan få betydning for ansvarsbedømmelsen jf. U.1978.731V

U.1978.731V: I afgørelsen fandt Landsretten, at sælgeren ikke over for køberen havde oplyst tilstrækkeligt om tilstanden af ejendommens murværk. Murværket var angrebet af murbier og udgjorde som følge heraf en mangel. Sælgeren havde sammen med sin far 2-3 år før salget, foretaget udbedringer af fugerne til murværket. Han bemærkede i den forbindelse hullerne i mørtlen. Sælgerne foretog sig dog ikke yderligere,

⁵⁸ Se H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, s. 331, som anfører, at sælgeren i princippet ikke har pligt til at oplyse om forhold, som sælgeren kan påregne bemærket af køberen eller den bygningssagkyndige under deres gennemgang af ejendommen.

idet han ikke havde forbundet hullerne med insektangreb. I retten forklarede sælgeren, at han aldrig havde hørt om murbier.

Indledningsvist skal det bemærkes, at dommen er afsagt før indførelsen af forbrugerbeskyttelsesloven. Reglerne om sælgerens hæftelsesfritagelse i § 2, stk. 5 har derved ikke været anvendt. Domstolene har vurderet sælgerens hæftelsesansvar ud fra de almindelige obligationsretlige grundsætninger. Uagtsomhedsbedømmelsen har været foretaget, som en samlet bedømmelse modsat i § 2, stk. 5.

Der er flere indikationer på, at domstolene har vurderet, at sælgeren alene har udvist *simpel uagtsomhed*. I afgørelsen fik køberen nedsat erstatningen. Begrundelse for erstatningsnedsættelsen, beror på hensynet til køberens egenskyld. På baggrund af nedsættelsen, må manglen derved ikke have fremstået fuldkommen skjult over for køberen. I betænkning 1276/1994, s. 213, fremgår det, at der normalt ikke vil foreligge grov uagtsomhed, når manglen ikke har været fuldkommen skjult. En sælgers undladelse af oplysning om ikke fuldkomne skjulte mangler, vil i praksis formodentlig ikke være groft uagtsomt, da forholdet tillige vil bero på køberens undersøgelsespligt.

Det kan undertiden være svært, at forestille sig, at Landsretten har tillagt det betydning, at sælgeren var uvidende om årsagen til hullerne i murværket. Afgørelsen skal nok snarere ses som et udtryk for køberens egenskyld, end sælgerens ukendskab til manglens årsag.

I afgørelsen **U.2002.1881V**, havde sælgeren i sælgeroplysningsskemaet angivet, at reoveringen af husets facade var udført som selvbyg. Husets facade var ikke udført håndværksmæssigt korrekt og havde flere betydelige fejl. Sælgeren havde 1 år forinden forsøgt, at reparere facaden, idet der forekom pudsnedfald. Årsagen til den mangelfulde udførsel, var pga. at sælgeren manglende den nødvendige fagmæssige viden, til at foretage en reparation af denne størrelse. Sælgeren var ikke forinden bekendt med, at cement ikke ville hæfte på husets kalkfacade. Pudsnedfaldet var et resultat heraf. Landsretten frifandt sælgeren for påstanden om erstatningsansvar.

Sælgerens frifindelse fra påstanden om grov uagtsomhed, kommer i kølvandet af sælgerens loyale oplysning, idet at reoveringen var foretaget som selvbyg. Dette blev både oplyst over for køberen og den bygningsagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten.

Sælgeren forklarede i retten, at han havde taget fejl af materiale sammensætningen under reoveringen. Landsretten har ikke udtalt sig nærmere herom. Det forekommer dog ikke oplagt, at materialesammensætningen, skulle udgøre et undskyldende moment. Afgørelsen skal tillige **U.1978.731V**, ses som et udtryk for, at Landsretten ikke har tillagt sælgerens ukendskab til manglens årsag betydning.

Det kan konstateres med henvisning til ovenstående domspraksis, at sælgerens ukendskab til manglens årsag ikke tillægges nævneværdig betydning. Denne antagelse harmonerer tillige med retslitteraturen. Kritikken af Carsten Munk Hansen til dommen **U.2006.1372Ø**, om at denne er afvigende fra øvrig praksis, må tilsluttes.

Hans Henrik Tausen anfører, at en sælger vil være i sikkerhed, når denne godt vidste, at der havde været et problem, men hvor sælgeren ikke havde haft særlig anledning til at tro, at problemet forsat eksisterende, for eksempel hvor skaden var blevet udbedret jf. U.1978.731V og U.2002.1881V. Uanset om sælgeren efterfølgende oplever en mindre normafvigelse, vil alene kunne blive statueret grov uagtsomhed, når det kan dokumenteres, at sælgeren burde have erkendt den stedfundne normafvigelse som et egentlig bygningsmæssigt problem.⁵⁹

Der synes at være forbundet en del fornuft med, at sælgerens ansvarsbedømmelse, vurderes ud fra sælgerens viden, burde viden eller mistanke, om manglen modsat ukendskab til mangels årsag. En sælger vil ikke kunne være i bevidst uvidenhed, ved mistanke herom, hvilken kan være nærtliggende for en sælger der fastslår ukendskab til årsagen for manglens indtrædelse.

4.3 - Sælgers dokumenterende kendskab til manglen

Dette afsnit vil belyse, om sælgerens uagtsomhedsbedømmelse har betydning for om sælgeren forud for bolighandlen, har været dokumenterede om bygningens fysiske mangler. Belysningen sker ud fra følgende situationer; dels hvor sælgeren selv tidligere, har reklameret over, dels hvor manglen er dokumenteret over for sælgeren.

Indledningsvist kan det synes naturligt, at ansvarsbedømmelse vil være skærpene, hvis sælgeren forud for bolighandlen, er oplyst om mangler på et dokumenterende grundlag. Omvendt er ikke utænkeligt, at sælgeren har et dokumenterende kendskab om fysiske mangler, uden at indse dens betydning for ejendomshandlen.

4.3.1 - Når sælgeren selv har reklameret over fysiske mangler

Vurderingen af sælgerens kendskab, når sælgeren selv tidligere har reklameret over manglen er illustreret i afgørelsen U.1999.1739V.

U.1999.1739V: Sælgeren havde i sin ejer tid selv reklameret over, at ejendommens gulv havde rejst sig i samlingerne. Dette udgjorde en betydelig mangel. Sælgeren fik medhold i påstanden og fik herefter leveret et nyt gulv som erstatning. Efterfølgende valgte sælgeren ikke, at få gulvet lagt om, men solgte i stedet erstatningsleverancen. I sælgeroplysningskemaet oplyse sælgeren ikke, om gulvet tilstand. Sælgeren gjorde tilsvarende ikke køberen opmærksom på manglen. Landsretten fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt.

Begge domstolene var enige om, at sælgeren havde tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt. Sælgeren burde have oplyst om gulvets tilstand i oplysningskemaet. Landsrettens lagde til grund, at sælgerens egen reklamation over manglen tidligere, samt at sælgeren undlod, at udbedre manglen

⁵⁹ Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, s. 80

for i stedet, at videresælge erstatningsleverancen, var af afgørende betydning for udfaldet. Sælgerens manglende oplyst i sælgeroplysningskemaet, var tilsvarende af betydning.

Afgørelsen udtrykker, at sælgerens kendskab til et mangelfuldt forhold, vil følge denne ved et senere salg, når sælgeren tidligere har reklameret herom. I relation til sælgerens egen reklamation, må det formodes, at sælgeren selv har vurderet, at forholdet har været af problematisk karakter. I anledningen af denne betragtning, vil sælgerens vurdering af forholdet formodentlig ikke være anderledes i forhold til køberens. Afgørelsens uagtsomhedsbedømmelse er forudsat ud fra de oplysninger, som sælgeren har tilbageholdt over for køberen. En sælgeres manglende oplysning om fysiske mangler, som denne tidligere har reklameret over, vil normalt konstituere grov uagtsomhed. Retslitteraturen støtter tillige denne antagelse, idet Carsten Munk Hansen, anfører at en dokumenteret fortiet viden om defekter vil være tilstrækkelig for at udløse mangelhæftelse, herunder enten ved svig eller grov uagtsomhed.⁶⁰

I **FED2006.39V**, var en sælger af et parcelhus med asbestfrit eternittag, reklameret over taget til producenten. Henvendelsen vedrørte undertiden ikke tagets kritiske tilstand, da sælgeren på daværende tidspunkt var uvidende herom. Sælgerens henvendelse var i stedet en forespørgsel angående taget, da sælgeren igennem medierne, var blevet bekymret over mulige problemer med denne type tagplader. Producenten, Dansk Eternit, var bekendt med at tagpladerne havde en udviklingsfejl, som bevirkede, at denne type hurtigere blev nedbrudt end normalvis. Producenten tilbød, som compensation, at leverer halvdelen af tagets plader uden beregning. Sælgeren afslog tilbuddet, efter rådgivning af dennes tømrer. Under salget oplyste sælgeren intet om tagets tilstand, som havde tendens til at smuldre. Landsretten vurderede, at sælgeren ikke havde udvist grov uagtsomhed.

I afgørelsen var sælgerens egen reklamation ikke tilstrækkelig til at begrunde groft uagtsom tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt. Det blev tillige fastslået, at sælgeren ikke på baggrund af sagens oplysning, havde fortiet afgørende oplysninger om forhold vedrørende ejendommens tag. Landsrettens afgørelsen er en helhedsvurdering ud fra flere momenter. Sælgeren var kun i vist omfang bekendt med tagets tilstand. Under forhandlingerne fik køberen nedslag i købsprisen, som et udtryk for, at taget havde set bedre dage og skulle udbedres inden for nærmere fremtid. Sælgerens reklamation til producenten, var ikke forbundet med tagets aktuelle tilstand, men en bekymring fra sælgeren.

Afgørelsen understøtter tillige, betragtningen om, at sælgerens reklamation vil være tilstrækkelig for, at sælgeren derved har kendskab til manglens fulde omfang. Sælgerens afslag på producentens tilbud, styrker sælgerens påstand om ukendskab til manglen. Havde sælgeren bemærket problemer med taget, f.eks. vandindtrængning fra utætheder, forsat af den tendens, som taget havde til at smuldre, havde sælgeren nok reageret anderledes. Sælgerens ukendskab kan derved ligges til grund. Det kan ikke bebrejdes sælgeren, at denne ikke mistænkte tagets tilstand for markant værre end antaget.

⁶⁰ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2010, s. 148 (herefter Carsten Munk Hansen, Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse)

Det må tillige kunne udledes, at sælgeren skal have en konkret viden eller mistanke om manglens omfang, før undladelse af oplysning herom, vil kunne begrunde ansvarspådragelse. Fortolkningen beror på, sælgerens reklamation til producenten, den faglige rådgivning fra tømmere og nedfald af små rester fra taget. Ingen af disse forhold afstedkom, et erstatningsansvar, om at sælgeren ikke havde undersøgt forholdet nærmere.

Det kan synes bemærkelsesværdigt, at Landsretten ikke tillægger der betydning, at sælgeren ikke har rettet henvendelse til fagkyndig personer, med henblik på besigtigelse af forholdene, når sælgeren er blevet præsenteret for manglen. Afgørelsen har bidraget med en tydeliggørelsen, om at sælgerens egen reklamation, ikke entydigt vil konstituere grov uagtsomhed. Sælgerens konkrete viden eller burde viden, har forrang i denne sammenhæng.

4.3.2 - Når sælgeren er blevet dokumenteret manglen

Dette afsnit vil modsat sælgerens egen reklamation koncentrere sig om, når sælgeren forud for handelsaftalen er blevet gjort bekendt med dokumenterende oplysninger om fysiske mangler på ejendommen.

Undersøgelsen vil tage udgangspunkt i følgende domsafsigelser; FED2008.141, U. 2002.2726V og U.2009.855V.

FED2008.141: Sælgeren havde forud for sin besvarelse af sælgeroplysningskemaet modtaget en geoteknisk rapport, om at der på nabogrunden var konstateret blød bund. Sælgeren ejede tillige naboejendommen. Under bolighandlen oplyste sælgeren ikke nærmere om de konstaterede forhold. Grunden på ejendommen viste sig tillige nabogrunden, at være omfattet af blød bund. Landsretten tilkendegav, at sælgeren burde have haft mistanke om forholdet af hensyn til nabogrunden og at ejendomsmægleren over for sælgeren, havde givet udsagn om samme bekymring. Sælgerens undladelse af oplysning var derved grov uagtsomhed.

Landsrettens afgørelse kan tolkes således, at en sælger kan ifalde ansvar om forhold, som sælgeren burde mistanke for relevante, at oplyse om. Disse oplysninger omfatter tillige forhold, der ligger uden for ejendommen, da jordbundundersøgelse alene konstaterede blød bund på nabogrunden.

En udvidelse af oplysningspligten, vil være af praktisk betydning for sælgeren.

Sælgeren har pligt til, at foretage en afvejning, hvis denne modtager relevante oplysninger om forhold, der ligger uden for ejendommen, men hvor betydningen heraf vil kunne være nærtliggende for ejendommen.

I praksis vil en sælger formodentlig altid, skulle oplyse om følgende forhold under bolighandlen, uanset om forholdet ikke er konstateret på ejendommen, men risikoen efter omstændighederne vil være nærtliggende; ejendomme med blød bund, nedgravning af olietanke, kemikalieudslip, rotteangreb mv.

Afgørelsen vil tillige kunne understøtte, at dokumenterende mangler, som sælgeren er bekendt med, vil have afgørende betydning for denne loyale oplysningspligt.⁶¹

I følgende to domme, U.2002.2726V og U.2009.855V, havde sælgeren tilbageholdt oplysninger, som fremgik af tilstandsrapporten. Sælgeren var i begge afgørelser vidende omkring forholdene.

U.2002.2726V: Sælgeren havde i forbindelse med købet af ejendommen, modtaget en tilstandsrapport. Det fremgik heraf, at der var kritiske skader ved skorstensinddækningen. Sælgeren havde efter købet udbedret en række af skaderne, som var omtalt i tilstandsrapporten. Skaderne vedrørende inddækningens var imidlertid ikke udbedret og skorstenen fremstod stadigvæk mangelfuld. I den nye tilstandsrapport, der blev udarbejdet under bolighandlen, havde sælgeren intet nævnt om de kritiske skader ved skorstensinddækningen, eller på anden måde gjort køberen bekendt hermed. Landsretten fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om forholdet.

U.2009.866V: I forbindelse med erhvervelsen af ejendommen, havde sælgeren modtaget en tilstandsrapport med dertilhørende geoteknisk rapport. Det fremgik af rapporterne, at der skulle udføres fundamentsforstærkninger, for at undgå yderligere sætningsskader. Da sælgeren solgte ejendommen til køberen, blev der tillige udarbejdet en ny tilstandsrapport. Den byggesagkyndige havde under sin gennemgang bemærket revner flere steder, bl.a. i husets sokkel. Sælgeren oplyste over for køberen under de generelle oplysninger, at der tidligere i kælderen havde været fugt, samt at sætningsskaderne fra den tidligere tilstandsrapport fra sælgerens erhvervelse af ejendommen, var blevet udbedret. Køberen blev under en større ombygning af ejendommen bekendt med revnerne. I den sammenhæng fandt køberen tillige frem til de rapporter, der ikke over for ham var blevet fremvist. Landsretten vurderede, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt over for køberen, ved at have tilbageholdt oplysninger om den mangelfulde fundering.

Afgørelserne U.2002.2726V og U.2009.855V vil behandles under et, af hensyn til deres sammenlignelige handlingsforløb. Omdrejningspunktet vedrører i begge afgørelserne tilbageholdelse af oplysninger fra tilstandsrapporter.

Under afsnit 2.4.1 er en tilstandsrapport beskrevet, som en dokumenterende rapport om fejl og mangler angående ejendommen tilstand. En tilstandsrapport følger ejendommen. En sælgers manglende udlevering af tidligere tilstandsrapporter, og oplysninger heraf, vil være groft uagtsomt. Sælgeren er nærmest til at kende de fejl og mangler fra tidligere tilstandsrapporter, da disse blev oplyst under sælgerens egen erhvervelse af ejendommen.

I præmisserne til begge domafsigelser, er det anført, at begge sælgere havde tilbageholdt alvorlige oplysninger af hensyn til de omfattende udbedringsomkostninger. En sælger vil altid anses for bekendt med de oplysninger, som er anført i tilstandsrapporten. Denne viden vil følge sælgeren vil et senere salg, hvorfor sælgerens uagtsomhedsbedømmelse vil afhænge af sælgerens loyalitetspligt.

⁶¹ Se Carsten Munk Hansen, Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 148, som tilslutter sig denne antagelse med henvisning til samme dom, FED2008.141 og U.1999.1739V.

4.3.3 - Sammenfatning

Det kan samlet udledes af afsnit 4.3.1 og 4.3.2, at sælgerens dokumenterende kendskab om fysiske mangler på ejendommen, i praksis tillægges afgørende betydning for dennes uagtsomhedsbedømmelse.

Reklamationer som sælgeren har foretaget i sin ejertid af fysiske mangler, vil være en skærpende omstændighed ift. sælgerens viden herom. Sælgeren vil ikke kunne påstå ukendskab til manglen, under et senere salg jf. U.1999.1739V. Reklamationen skal dog have bidraget til, at sælgeren har fået et konkret kendskab eller mistanke om manglens omfang, før der vil kunne dannes grundlag om ansvarspådragelse. Sker der opfyldelse, vil sælgerens undladelse om oplysning herom, være groft uagtsomt over for køberen.

Kravet til sælgeren om, at oplyse om alle relevante forhold, som må vurderes, at være relevante for køberen, er ikke begrænset alene til ejendommen. Oplysninger omfatter tillige forhold uden for grunden. Det afgørende for afvejningen om oplysningens relevans, vil navnlig vedrører om betydningen herom, også vil kunne være nærtliggende for ejendommen. Dette gælder eksempelvis forurenedede nabogrunde jf. FED2008.141.

En sælgers kendskab om mangler der er angivet i tilstandsrapporten, vil altid følge sælgeren ved et senere hussalg. Tilstandsrapporten vil i praksis være et afgørende bevis for sælgerens kendskab om fysiske mangler på ejendommen.

4.4 - Når sælgeren selv er fagmand

Dette afsnit vil belyse, hvordan domstolene i deres uagtsomhedsbedømmelsen, vil forholde sig til, at sælgeren selv er fagmand. Fokuset vil nærmere vedrører om sælgerens fagmæssige baggrund, i praksis vil kunne give anledning til afvejning af de generelle forventninger, som der påhviler en sælger. Dette vil navnlig være af hensyn til en fagkyndig sælgers kendskab eller mistanke om fysiske mangler. Genstand for belysningen vil være sælgere, der er uddannet inden for håndværkerbranchen, eller sælgere der på anden måde har beskæftiget sig med håndværk i sit daglige virke.

Det er ikke usædvanligt, at en boligejer i sin ejertid selv udføre byggearbejde, herunder istandsættelse-, ombygning og tilbygning på ejendommen. Det kan synes logisk, at en sælger der er uddannet håndværker, normalt vil have bedre forudsætninger for at opdage fejl og mangler ved ejendommen, end en ukyndig forbruger som er køber. Ud fra samme betragtning vil det være nærliggende, at en fagkyndig sælger, der har beboet ejendommen, og undlader oplysning om relevante forhold på ejendommen over for køberen, i praksis vil have en skærpende effekt på dennes uagtsomhedsbedømmelse.

Disse betragtninger blev af domstolene vurderet i dommen U.2013.293V.

U.2013.293V: Ejendommen havde inden hussalget fået foretaget udskiftning af husets tag, som blev foretaget af sælgeren selv. Sælgeren havde ikke udført renoveringen efter forskrifterne om god håndværksmæssig skik. Ejendommen havde på baggrund heraf flere store mangler, herunder utætheder og huller op igennem tagkonstruktionen. Sælgeren var på opførelsestidspunktet i lære som tømrer. Han havde under forløbet af renoveringen, handlet i tillid til de anvisninger, som han havde fået fra uddannede fagmænd. Køberen opdagede efter sin overtagelse af huset, at taget var i ringe stand. Han anlagde herefter sag mod sælgeren, selvom tagbelægningen i tilstandsrapporten var beskrevet som K2. Under sagens gang udtalte skønsmanden, at taget var groft sjusket oplagt og renovering var et resultat af fatale fejltrin i byggeprojektet.

Byretten udtalte i bemærkninger til domsafsigelsen, at sælgeren på tidspunktet for opførelsen af taget var tømrerlærling, ikke resulterede i, at der skulle bedømmes anderledes over for sælgeren, med hensyn til vurderingen af uagtsomhedsgraden. Landsretten stadfæstede byrettens afgørelsen, men udtalte sig ikke om sælgerens fagkundskab. Det er alene byrettens vurdering der kan lægges til grund.

En sælger der ikke er uddannet fagmand, men som er under uddannelse, vil ikke skulle vurderes anderledes end en ukyndig forbruger af hensyn til sælgerens udførte håndværk på ejendommen. Med andre ord, vil forventningen af det håndværksmæssige arbejdes kvalitet, være den samme. I praksis vil den samme sælger kunne udføre arbejde, uden overholdelse af god håndværksmæssig skik, uden dette vil medføre mangelshæftelse, når dette er tilstrækkeligt oplyst. Uanset sælgerens fagkundskab, påhviler der den samme loyalitetspligt.

Afgørelsen U.2013.293V er ikke udtryk for en entydig praksis. Sælgerens fagkundskab er i andre afgørelser, blevet vurderet til, at have betydning for sælgerens uagtsomhedsvurdering jf. U.2013.303V

U.2013.303V: Sælgeren der var faguddannet murer og arbejdede i denne egenskab, havde som selv foretaget sænkning af ejendommens kældergulv. Endvidere havde sælgeren udført arbejde uden den nødvendige autorisation som kloakmester. Der var under sælgerens arbejde sket mangelfuld skade på de indvendige og udvendige dræn med fugtskade til følge. Skønsmanden havde gjort gældende, at drænet var nødvendigt for at kælderen kunne forblive tør. Landsretten lagde til grund, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt under det udførte selvbyg.

Vestre Landsret vurderede, at det måtte være ansvarspådragende for sælgeren, af hensyn til dennes uddannelse som faguddannet murer og at sælgeren dagligt beskæftigede sig i denne egenskab, idet autorisationskravet var overskredet.

Sælgerens fagkundskab var i Landsrettens afgørelse, et afgørende moment for uagtsomhedsvurderingen. Landsrettens afgørelsen synes undertiden at være toledet. Dette vedrører dels sælgerens tilsidesættelse af autorisationskravet, dels sælgerens fagkundskab, herunder at sælgeren burde vide, at autorisationskravet lå udover sælgerens beføjelse.

I byrettens afgørelse, som blev stadfæstet af Landsretten, blev det fremhævet, at sælgeren burde have haft kendskab til at reoveringen af kælderen ikke var udført forsvarligt med henvisning til sælgerens egen uddannelse. Med andre ord, mente byretten at sælgeren burde vide, at kælderen var mangelfuld, selvom fagområdet lå udover sælgerens eget. En faguddannet, hvis daglige arbejde ligger i umiddelbar nær relation til et andet arbejdsområde, f.eks. murerarbejde og kloakarbejde, forudsætter domstolene, at sælgeren tillige kender til basal viden herom, navnlig nødvendige autorisationskrav. Det skal være nærliggende for den uddannede, at denne kender til egne beføjelser og overlader arbejdsopgaver, som denne ikke er autoriseret inden for til rette fagkyndige på området.

En faguddannet sælger der overskrider sin autorisationsbeføjelse, under eget selvbyg, vil formodentlig anses for ansvarspådragende, navnlig hvis det udførte arbejde ligger i umiddelbar nær relation til sælgerens eget.

Undertiden kan det anføres, at en fagkyndig sælger skal overholde ethvert autorisationskrav. Sælgere der er fagkyndig uddannet, vurderes i praksis, modsat U.2013.293V, at have et større kendskab til skjulte mangler på ejendommen, end sælgere der ikke er fagkyndige uddannet.

I afgørelsen U.2002.1881V, var sælgeren ikke uddannet fagmand, men havde arbejdet med murerarbejde i en årrække. Sælgeren havde selv foretaget reovering af ejendommens facade. Selvom sælgeren i en årrække havde beskæftiget sig med murerarbejde, havde sælgeren ikke kendskab til, at cement ikke ville hæfte på en kalkfacade. Husets facade fremstod efter sælgerens reovering, som betydelig mangelfuld, idet der forekom pudsnedfald fra husfacaden. Der var under reoveringen foretaget store håndværksmæssige fejl. I sælgeroplysningsskemaet havde sælgeren oplyst, at facaden var reoveret som selvbyg. Sælgeren gjorde under sagen gældende, at han aldrig havde udført denne type arbejde før med cement på kalk.

Det kom under sagens gang frem, at sælgeren havde 15 års erfaring, som murerarbejdsmand og stadigvæk beskæftigede sig i denne egenskab hos et entreprenørfirma. Landsretten slog fast, at sælgerens mangelfulde udførsel af husets facaderenovering, ikke kunne begrunde, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt. Sælgerens frifindelse fra påstanden om grov uagtsom, er utvetydigt forbundet med sælgerens loyale oplysning i sælgeroplysningsskemaet, om at ejendommen var gennemgribende reoveret, og at husets facade var udført som selvbyg. Det kan ikke af hensyn til Landsrettens sparsomme udtalelser, udelukkes at resultatet have været været et andet, hvis oplysningen om selvbyg ikke var angivet.

I afgørelsen var sælgeren ikke fagmand, i den forstand, at være uddannet murer. Sælgeren havde alene en del års erfaring og beskæftigede sig i samme egenskab. Sælgere der kun er delvist fagkyndige, dvs. som ikke er faguddannede, vil på baggrund af omstændighederne, ikke kunne udelukkes, at uagtsomhedsgraden vil vurderes lempende ift. faguddannede. Afgørelsen synes, at slå tvivl om dette forhold jf. tillige U.2013.293V, som var tømrerlærling.

Sælgeren havde 15 års erfaring inden for murerbranchen, men manglende den fornødne viden om materialesammensætning. Denne var nødvendig for, at opdagede at cement og kalk ikke hæfter mod hinanden. En faguddannet murer ville normalt have kendskab til dette med henvisning til

skønsmanden udtagelse, hvilket støtter ovenstående betragtning.

I afgørelsen **U.2011.3285Ø** var sælgeren uddannet tømrer. Sælgeren havde under en tilbygning, tilsidesat flere vilkår i byggetilladelsen ved husets tag. Tagkonstruktionen var mangelfuld og betød, at der forekom vandindtrængen og rådgang som følge heraf. I tilstandsrapporten var det i bemærkninger noteret, at sælgeren var uddannet håndværker. Sælgeren havde dog aldrig haft ansættelse som fagudlært. Sælgeren oplyste ikke om tagets beskaffenhed under handlen. Byretten vurderede, at efter manglens karakter og det øvrige anførte, hvor sælgerens uddannelsesmæssige forhold blev bemærket, havde sælgeren havde groft uagtsomt. Landsretten stadfæstede afgørelsen og lagde til grund, at sælgeren ikke havde besiddet den nødvendige faglige viden. Endvidere tilføjede retten en bemærkning om, at sælgerens uddannelsesforhold, der var noteret i tilstandsrapporten, kunne give køberen en formodning for, at taget fremstod håndværksmæssigt korrekt.

Dommen U.2011.328Ø udtrykker, at sælgerens fagmæssige baggrund, formentlig vil kunne få betydning for dennes uagtsomhedsbedømmelse i praksis. Afgørelsen er et resultat af en samlet vurdering, hvori betydningen for sælgerens uddannelse ikke entydigt er præciseret. Sælgerens fagkundskab vil i praksis kunne få betydning i en helhedsvurdering. Det skal bemærkes, at sælgeren ikke havde haft ansættelse som udlært, sammenholdt med Landsretten udtagelse, om at sælgeren manglende den fornødne faglige viden. På baggrund heraf, kan det ikke udelukkes, om vurderingen havde været en anden, hvis sælgeren havde haft ansættelse, som tømrer fra det tidspunkt han blev udlært og frem til salget.

Endvidere bemærkes det, at en sælgers tilkendegivelse om, at denne er er fagkyndig uddannet, vil kunne give køberen en formodning for, at forholdene fremstår håndværksmæssigt i korrekt udført. Om sælgerens tilkendegivelse om relevant uddannelse over for køberen, vil kunne medføre en garanti heraf, se. afsnit 2.6.

Sammenfatning:

En sælgers fagkundskab vil i praksis være et moment, som domstolene tillægger betydning ud fra en helhedsvurdering jf. 2013.303V og U.2011.328Ø.

Der synes, at være en tendens til, at forholdet ikke tildeles selvstændig betydning, når sælgeren ikke er fagkyndig uddannet jf. U.2013.293V og U.2002.1881V. I begge afgørelser havde hver af sælgerne erfaring inden for det faglige område, men var ikke faguddannet. En sælger der ikke er faguddannet, men har en del erfaring som håndværker, men overskrider den loyale oplysningspligt, vil i praksis ikke skulle bekymre sig om, at dennes erfaring vil få have betydning for uagtsomhedsbedømmelsen.

Det kan konstateres, at der påhviler en sælger, at handle ud fra et vis kendskab til sit eget fag jf. U.2013.303V. Det bør stå en sælger nært, hvilke arbejdsopgaver denne er autoriseret inden for. Udfører en sælger autoriseret arbejde uden den fornødne autorisation, vil det formentlig være groft uagtsomt.

Landsrettens udtagelse i afgørelsen U.2013.303V var entydig vedrørende forholdet om sælgerens fagkundskab. Det havde betydning, at sælgeren i sit daglige virke beskæftigede sig i samme egenskab, som han var udlært inden for. Landsrettens udtagelse kan formentlig bruges til støtte til synspunktet til U.2011.328Ø, om at vurderingen havde været en anden, hvis sælgeren i sit daglige virke var beskæftiget, som tømrer. Begge afgørelser viser, at sælgerens fagkundskab normalvis vil indgå i en helhedsvurdering af hensyn til sælgerens uagtsomhedsgrad.

Retslitteraturen synes at støtte synspunktet, hvor H.P. Rosenmeier i – Mangler ved fast ejendom, s. 293, anfører at såfremt den selvbyggende sælger er bygningshåndværker, vil dette formentlig spille en rolle i domstolenes afgørelse, med henvisning til U.2013.303V. Rosenmeier tilføjer yderligere, at der ud fra det almindelige uagtsomhedsbegreb, som udgangspunkt stilles særlige krav til sælgeren, når denne er håndværker. Det er tillige Carsten Munk Hansens vurdering, at sælgerens fagkundskab vil have en betydning for, hvorvidt sælgeren var vidende om forholdet.

4.5 - Tidsfaktorens betydning for sælgers kendskab

Dette afsnit vil modsat de forrige i kapitel 4, tage udgangspunkt i faktorer, som sælgeren ikke direkte har indvirkning på med henvisning til *tidsfaktoren*. Afsnittet vil belyse, hvilken betydning den tidsmæssige udstrækning har for sælgerens uagtsomhedsvurdering. Dette er navnlig af hensyn til sælgerens viden eller burde viden om mangelfule forhold, som af sælgeren ikke er oplyst om under bolighandlen.

Udvalget til betænkning nr. 1276/1994, har i betænkningen bemærket, at tidsfaktoren i praksis, vil kunne skabe betydning for sælgerens uagtsomhedsgrad. Det fremgår af betænkningen, at en uprofessionel sælgers unkladelse af oplysning om mangler ved en beboelsesejendom, som sælgeren burde have haft mistanke om, men ikke længere hæfter sig ved, normalt vist ikke vil føre til grov uagtsomhed.⁶² En sælger der under sin ejertid er blevet bekendt med mangler ved fundamentet, som har givet udslag i revnedannelser, men er blevet udbedret, vil sælgerens unkladelse om oplysninger heraf, ikke anses for ansvarspådragende. Modsat vil en sælger der *for nyligt* har overmalet en fugtplet, men undgår at oplyse herom handle groft uagtsomt.

Sælgeren kan i anledningen af udvalgets bemærkninger, i nogle situationer undgå mangelshæftelse vedrørende fysiske mangler på ejendommen. Dette gælder uanset om sælgeren havde forudgående kendskab hertil. Reglen forudsætter, at sælgeren ikke længere hæfter sig ved manglen.

Udstrækningen af sælgerens mistanke vil i praksis afhænge af en hård fin grænse. En sælger kan naturligvis ikke påstå, at denne ikke længere hæfter sig ved en mangel og derved nyde hæftelsesfritagelse i alle typer forhold. Det må være klart, selv for sælgeren, at denne tidsmæssige afvejning afhænger af andre omstændigheder udover sælgerens egen opfattelse.

⁶² Betænkning nr. 1276/1994, s. 213

Reglen er samtidig udtryk for, at en sælger ikke i al evighed, skal stå til regnskab over for en køber af hensyn til muligheden om hæftelsesfritagelse. Dette vedrører navnlig fysiske mangler, som sælgeren selv i sin ejertid har udbedret, og derved ikke længere mistænker for mangelfulde.

Det afgørende i forståelsen til udvalgets bemærkninger, vil følgelig ligge i fortolkningen af udtrykket ”for nyligt”.⁶³ Den nærmere tidsmæssige definition af udtrykket ”for nyligt”, vil være central for afvejningen af sælgeren hæftelsesfritagelsen for fysiske mangler, når sælgeren ikke længere mistænker disse for mangelfulde og derved har undladt oplysning herom.

Udtrykket ”for nyligt” synes at give en formodning om, at sælgeren risiko for ansvar følger det tidspunkt, hvor sælgeren blev bekendt med manglen og frem til det tidspunkt, hvor sælgeren ikke længere hæftede sig herved.

I forhold til denne betragtning, vil en sælger sandsynligvis anses for at have tilstrækkelig mistanke om fysisk manglen, hvis sælgeren selv har udbedret eller konstateret forholdet forud for bolighandlen, end hvis forholdet lå en årrække tilbage i tiden.

De følgende afgørelser skal bidrage til fortolkningen af tidsfaktoren. Det vil blive undersøgt, om tidsfaktoren i praksis vil tillægges betydning for sælgerens uagtsomhedsvurdering. Undersøgelsen tager udgangspunkt i, at sælgeren selv har tilsat sin loyale oplysningspligt vedrørende fysiske mangler, som denne ikke mistanker for manglende længere.

I afgørelsen U.2002.530/2H, havde sælgeren ikke oplyst tilstrækkeligt og fyldestgørende om flere manglers omfang og karakter på ejendommen. Der var på ejendommen konstateret flere mangelfulde forhold, herunder adskillelige revner i gulvene. Sælgeren havde alene selv oplyst om en ubetydelig revne i gulvet i spisestuen. Revnen var efterfølgende blevet tildækket af belægning. Under retssagen kunne det ikke godtgøres, at sælgeren var tilstrækkeligt vidende om forholdene. Det forhold at sælgeren 10 år før salget havde opdaget nogle revner i gulvet i forbindelse med udskiftningen af nogle tæpper, fandt retten ikke tilstrækkeligt. Sælgeren havde dengang spartlet revnerne og foretog sig ikke yderligere. Højesteret afviste, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt af hensyn til sit ukendskab om de fysiske mangler.

Landsretten lagde til grund at det forhold, at sælgeren 10 år før salget, havde foretaget udskiftning af nogle tæpper, ikke kunne begrunde sælgerens mangelshæftelse. Det kunne med andre ord ikke bebrejdes sælgeren, at denne handlet som sket, hvorfor der ikke kunne ske ansvarspådragelse, som groft uagtsomt. Højesteret stadfæstede alene afgørelsen, med hensyn til de nævnte funderingsforhold, men udtalte sig ikke yderligere om forholdet.

Afgørelsen U.2002.530/2H er udtryk for, at *tidsfaktoren* i praksis tillægges betydning for sælgerens uagtsomhedsbedømmelse, når denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Navnlig må det kunne udledes, at en sælger der ca. 10 år før hussalget, har udbedret fysiske mangler på ejendommen og herefter ikke længere hæfter sig herved, ikke vil være omfattet af udtrykket ”for nyligt”. Det tidsmæssige forhold skal efter omstændigheder tættere mod salget end 10 år, før sælgeren vil anses for at have været vidende om manglen.

⁶³ H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, s. 275.

I afgørelsen **U.1998.185Ø** frifandt Østre Landsret sælgeren fra påstanden om, at denne havde udvist grov uagtsomhed. Sælgeren havde ikke oplyst tilstrækkeligt og fyldestgørende til tilstandsrapporten om materialet af 1. salens gulve. Køber havde efter overtagelsen konstateret, at der under gulvtæpperne til gulvet på 1. salen, ikke var anvendt det angivne materiale fra tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten fremgik det, at gulvet var belagt med sildebensparket. Sælgeren havde selv mindst 5 år før hussalget repareret gulvet, samt fjernet de indbyggede skabe på 1. salen. Skabene udgjorde i alt 6 m². Sælgeren havde i stedet for sildebensparket, lagt fyrretræsplanker som gulv hvor skabene havde stået. Gulvet blev af sælgeren herefter belagt med gulvtæpper.

Landsretten vurderede, at det forhold at den egentlige gulvflade var afbrudt af områder, der bestod af et væsentlig anderledes materiale, var udtryk for en retlige relevant mangel. Alligevel vurderer retten ikke, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, ved ikke i oplysningsskemaet at oplyse om gulvet. I Landsrettens begrundelse heraf, var flere momenter udsalgsgivne for en den samlede helhedsvurdering om sælgerens uagtsomhedsvurdering. De vurderede, at idet ejendommen var solgt med tæppebelægning på 1. salens gulve, at renoveringen var udført af sælgeren mindst 5 år før salget og at reparationen efter skønsmandens oplysninger var foretaget korrekt, og mangels beskaffenhed i øvrigt, ikke kunne danne grundlag for grov uagtsom.

Dommen er udtryk for, at tidshorizonten med henvisning til udtrykket ”for nyligt”, skal foreligge tidligere end 5 år før salget, hvis *tidsfaktoren* skal anses, at have betydning for sælgerens uagtsomhedsvurdering.

I afgørelsen **U.2012.89V** blev sælgeren frikendt fra påstanden, om at have udvist grov uagtsomhed under bolighandlen. Køberen tilkendegav i retten, at sælgeren ikke havde oplyst om problemer med ejendommens kloak. Ved brug af husets toilet tilstoppede kloakken. Sælgerne forklarede, at dette alene var forekommet 2-3 gange i dennes ejertid. Sælgeren gjorde gældende, at kloakken sidst var tilstoppet 4-5 år forud for salget af ejendommen. Idet manglen kun undtagelsesvist forekom, havde sælgeren ikke vurderet, at manglen havde betydning for køberen.

Afgørelserne **U.2012.89V** og **U.1998.185Ø** understøtter hinanden med hensyn til tidsfaktorens betydning. I begge afgørelser fandt Landsretten, at en tidsfaktor på 5 år vil være tilstrækkeligt for mangelhæftelse forbeholdt de øvrige omstændigheder til tidsfaktoren.

Dompraksis viser, at den tidsmæssige udstrækning formodentlig kan afgrænses tættere til hussalget, end 5 år jf. **U.1978.731V** og **U.2002.1881V**.

U.1978.731V: I afgørelsen fandt Landsretten, at sælgeren ikke havde oplyst tilstrækkeligt om tilstanden af ejendommens murværk. Murværket udgjorde en betydelig mangel, ved at være angrebet af murbier. Sælgeren havde bemærket 2-3 år før salget under egen udbedring af fugerne, at der var huller i mørtlen. Forholdet blev af sælgeren ikke oplyst nærmere om, idet sælgerne ikke havde forbundet dette med insektangreb eller anden mangel. Sælgeren blev frifundet for grov uagtsomhed.

I afgørelse U.2002.1881V fandt Landsretten tilsvarende, at sælgeren ikke kunne tilregnes ansvar på baggrund af manglende oplysninger.

U.2002.1881V: Sælgeren blev af Landsretten frifundet fra påstanden om, at have udvist grov uagtsomhed i forbindelse med sælgeren egen renovering af ejendommen. Renoveringen fremstod mangelfuld, idet sælgeren manglede den håndværksmæssige viden herom. Sælgeren var ikke bekendt med, at cement ikke kunne hæfte på husets kalkfacade, hvorfor det forekom pudsnedfald. Renoveringen var foretaget af sælgeren ca. 1 års tid før salget af ejendommen.

I begge afgørelser vurderede Landsretten, at ingen af sælgerne havde handlet groft uagtsomt, selvom køberen ikke var blevet tilstrækkeligt informeret om forholdene af sælgerne. I U.1978.731V har Landsretten ikke konkret anført, hvilken betydning den tidsmæssige udstrækning havde for domsafsigelsen. Alene må det kunne udledes, at retten har haft taget stilling til forholdet i deres afgørelse. Dommen vil i anledningen heraf udtryk for, at en sælgers kendskab om mangelfulde forhold, der sidst er ham bekendt 2-3 år før hussalget, i praksis vil indgå i en helhedsvurdering med hensyn til sælgerens uagtsomhedsvurdering.

Afgørelsen skal formodentlig ikke ses for et udtryk for, at den tidsmæssige afgrænsning kan indsnævres til 1 år før salget af ejendommen. Dette vil nok nærmere beror på en helhedsvurdering jf. U.2002.1881V.

Domme U.1978.731V og U.2002.1881V understøtter indbyrdes, at grænsen for den tidsmæssige udtrækning af hensyn til udtrykket ”for nyligt”, formodentligvis ikke kan afgrænses ned til 2-3 år før hussalget. Denne afgrænsning vil i praksis alene kunne indgå i en helhedsvurdering, uden selvstændig betydning. Dette vurderes ud fra, at Landsretten i begge afgørelser har inddraget tidsfaktoren i en helhedsvurdering. Det vurderes, at Landsretten i højere grad er mere tilbøjelige til, at tillægge tidsfaktoren selvstændig betydning, når forholdet sidst er udført 4-5 år før salget jf. U.2012.89V.

Det er på baggrund af ovenstående domspraksis muligt, at præcisere eller i øvrigt fastslå den tidsmæssige afgrænsning yderligere. Omstændighederne vil i praksis tillige have betydning, når forholdet er mellem 2-3 år forud for salget.

Dommen FED2003.2743 skal i anledningen af ovenstående bemærkes. Afgørelsen udtrykker entydigt, at andre omstændigheder kan ændrer betydningen af den tidsmæssige udstrækning i nogen grad.

FED2003.2743: I afgørelsen blev hussælgeren anset for, at have udvist grov uagtsomhed. Dette var af hensyn til, at sælgeren bl.a. ikke havde oplyst fyldestgørende om ejendommens betydelige sætningsskader i tilstandsrapporten. I år 1969 købte sælgeren grunden, hvorefter huset blev opført. Efter 8-10 år opdagede sælgeren, at der var noget galt med det nordlige hjørne af pejsestuen. Der blev efterfølgende foretaget flere udbedringer. Sælgeren anså herefter de udførte foranstaltninger mod manglen, som tilstrækkelige. Køberen overtog ejendommen i år 2000. Det blev umiddelbart efter overtagelsen konstateret, at der var betydelige

sætningsskader på ejendommen. Gulvet i pejsestuen var skævt, og den ene væg dertil havde indvendige revner. Dette var som følge af funderingen, at funderingen var udført på fyld.

I afgørelsen blev den tidsmæssige udstrækning, mellem hvornår sælgeren sidst var bekendt med forholdet til hvornår køberen opdagede dette, afgjort til at ligge mellem år 1979-2000. Sælgeren havde i mindst 21 år ikke forholdt sig til manglen.

Hverken Byretten eller Landsretten anførte ingen bemærkninger til den lange tidshorizont. Det forhold, at sælgeren undlod, at efterkomme anbefalinger fra sælgerens håndværker, om at den foretagne udbedring formodentlig ikke var tilstrækkelig, var afgørende for sælgerens uagtsomhedsgrad. Sælgeren havde tilsvarende ikke oplyst tilstrækkeligt i sælgeroplysningskemaet. De nævnte omstændigheder udgjorde omdrejningspunktet for sælgerens ansvarspådragelse.

Afgørelsen er udtryk for at betydningen af den tidsmæssige udtrækning, i praksis vil kunne blive påvirket af andre omstændigheder. Dommen synes ikke at ændre på de tidligere anførte antagelser, men skal alene ses som et udtryk for, at tidsfaktoren normalt vil indgå i en helhedsvurdering.

Sammenfatning

Udtrykket "*for nyligt*" er i dette afsnit blevet belyst ud fra domspraksis. Der synes, at være en formodning for, at den tidsmæssige udstrækning kan afgrænses ned til 4-5 år før hussalget. En sælger der undlader, at oplyse om fysiske mangler, som denne ikke længere hæfter sig ved, vil efter 4-5 år normalt ikke udvise grov uagtsomhed ved undladelsen.

Domspraksis har tilkendegivet, at den tidsmæssige udstrækning i praksis vil tillægges en vis betydning for sælgerens uagtsomhedsbedømmelse, når denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Denne antagelse understøttes tillige af retslitteraturen. Carsten Munk Hansen har anført, at tidsfaktoren kan indgå med betydelig vægt.⁶⁴ Han påpeger som eksempel hertil, at hvis det ikke er muligt, at tage brusebad på 1. sal uden badevandet løber ned langs trappen, vil forglemmelsen fra sælgers side være grov uagtsomt. En mindre ombygning, som er udført for en årrække siden, hvor der ikke er pålagt intakt trægulv under tæppet, vil forglemmelsen efter Carsten Munk Hansens opfattelse, alene være simpel uagtsomt.

Undertiden må det anføres, at *tidsfaktoren* normalt vil indgå i en helhedsvurdering. Den konkrete betydning, som den tidsmæssige afgrænsning har over for sælgeren uagtsomhedsvurdering, kan ikke fastslås entydigt. Dette vil i praksis bero afhænge af forholdet nærmere omstændighed i øvrigt.

⁶⁴ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 148

4.6 - Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten

Der har i de forrige afsnit vist sig en tendens i domspraksis, om at sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten, har betydning for sælgerens uagtsomhedsvurdering. Dette afsnit 4.6 vil foretage en afvejning af, hvilken betydning sælgerens manglende eller urigtige oplysninger i sælgeroplysningsskemaet i praksis har over for sælgerens uagtsomhedsgrad. Afvejningen tager både udgangspunkt i sælgerens og den byggesagkyndiges angivelse heraf. Afsnit 4.6.1 vil nærmere rette fokus mod, når forholdet vedrørende selvbyg/ medbyg. Det vil herunder bl.a. blive belyst om der kan være forbundet formildende omstændigheder til sælgerens besvarelse af sælgeroplysningsskemaet. Dette er af hensyn til, at der kan være forbundet risiko for fejl og misforståelser, når så væsentlige oplysninger skal videreformidles igennem et spørgeskema.

I henhold til tidligere anført, påhviler det en boligsælger, at overholde de betingelser der er opstillet i LFFE § 2, stk. 2. Sælgeren kan først herefter nyde sælgerbeskyttelse i bolighandler, hvor huseftersynsordningen er anvendt.

En af de i § 2, stk. 2 nævnte betingelser, vedrører at der skal udarbejdes en fuldstændig tilstandsrapport før overdragelsesaftalens indgåelse, dog senest inden det tidspunkt, hvor køberen har aflagt købstilbud.⁶⁵ Sælgeren skal i forbindelse med udarbejdelsen heraf, udfylde et særligt sælgeroplysningsskema, som udgør en del af den samlede tilstandsrapport.⁶⁶ I praksis gennemgår den bygningssagkyndige de pågældende spørgsmål med sælgeren. Sælgeren skal ud fra eftersynet, oplyse om de forhold, som en sagkyndig ikke (altid) kan se, men som en sælger normalvis vil opdage.⁶⁷ Dette er af hensyn til, at sælgeren selv har beboet ejendommen.

Sælgerens pligt til at oplyse, forudsætter dog ikke, at sælgeren aktiv skal udøve en oplysningsvirksomhed. En boligsælger kan nøjes med, at forholde sig til de spørgsmål, som er indeholdt i sælgeroplysningsskemaet og af den byggesagkyndige.⁶⁸

Rapporten vil i praksis ikke være udtømmende. Det betyder, at der vil kunne opstå situationer, hvor sælgerens oplysninger, der alene tager udgangspunkt i oplysningsskemaet, ikke vil være tilstrækkeligt, af hensyn til sælgerens hæftelsesfritagelse. Det vil navnlig påhvile sælgeren en pligt til loyalt, at oplyse om forhold i relation til ejendommens eventuelle fejl og mangler, idet rapportens spørgsmål hviler på typespørgsmål.⁶⁹ Ansvarsbedømmelsen vil hertil være den samme, som ved sælgerens ansvarspådragelse ved udfyldning af oplysningsskemaet. Dette beror på, at sælgeren vil være nærmest til at opdage og være bekendt med mangelfulde forhold, af hensyn til at sælgeren har beboet ejendommen.

I U.2002.2726V vurderede Landsretten, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, ved sin besvarelse af sælgeroplysningsskemaet. Sælgeren havde ved sin egen erhvervelse af ejendommen, modtaget en

⁶⁵ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandleren, s. 76

⁶⁶ Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, s. 55ff

⁶⁷ Betænkning nr. 1276/1994, s. 212

⁶⁸ H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, 274

⁶⁹ Hans Henrik Tausen, Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, s. 56

tilstandsrapport, hvor der angivet flere mangelfulde forhold. Dette vedrørende bl.a. kritiske skader ved skorstensinddækningen. Der blev efterfølgende foretaget udbedring heraf, på nær skaderne ved inddækningen. Sælgeren oplyste ikke under salget, eller i sælgeroplysningsskemaet, at forholdet stadigvæk fremstod mangelfuldt. Det var alene af sælgeren anført, at taget havde været utæt, men at dette var blevet tilstrækkeligt udbedret. Landsretten fandt, at sælgeren havde angivet urigtige oplysninger i sælgeroplysningsskemaet på en groft uagtsom måde. Sælgeren skulle herefter svare erstatning til køberen.

En hussælger blev i **FED2003.2743** dømt erstatningsansvarlig over for køberen, ved at have handlet groft uagtsomt. Der var på ejendommen konstateret betydelige sætninger. Skaderne havde været forsøgt udbedret. En håndværker der arbejdede på udbedringen, havde gjort sælgeren bekendt med problemerne. Han anbefalede, at der blev iværksat yderligere foranstaltninger til at sikre mod fremtidige revnedannelser. Sælgeren undlod dog at efterfølge denne anbefaling. Under hussalget havde sælgeren i oplysningsskemaet svaret benægtende på, at denne havde oplevede problemer med sætningsskader eller foretaget udbedringer herom. Sælgerens urigtige angivelse i sælgeroplysningsskemaet, var en grov uagtsom tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.

Begge afgørelser tilkendegiver entydigt, at sælgerens urigtige besvarelse af sælgeroplysningsskemaet har betydning for dennes uagtsomhedsbedømmelse. En boligsælger der er vidende, eller burde være vidende om mangelfulde forhold på ejendommen, og undlader oplysning herom i sælgeroplysningsskemaet, vil medføre grov uagtsomhed hos sælgeren. Afgørelserne er udtryk for, at domstolene ikke finder det acceptabelt, når sælgeren tilbageholder relevante oplysninger over for køberen under bolighandlen. Se også U.2001.1422Ø, hvor sælgerens uagtsomhedsgrad, blev yderligere skærpet, ved sælgerens fortielse af tilsvarende oplysninger.

I afgørelsen **U.2001.1422Ø** havde en sælger undladt at oplyse, at der fandtes flere tilstandsrapporter til ejendommen. Den ene tilstandsrapport fra 1996 fremhævede flere mangelfulde forhold, herunder en skade på tagbelægningen. Sælgeren nævnte under bolighandlen ikke noget om denne tilstandsrapport. Han fremlagde alene en tilstandsrapport, der var udarbejdet året efter, hvor manglen på tagbelægningen ikke var anført. Derudover havde sælgeren afkrydset i sælgeroplysningsskemaet ”ved ikke” til at der forelå andre tilstandsrapporter til ejendommen. Landsretten valgte at skærpe byrettens afgørelse, idet de vurderede, at sælgeren ikke havde handlet groft uagtsomt, men derimod svingagtig ved tilbageholdelsen af den belastede tilstandsrapport fra 1996. Sælgeren havde herved opnået en uberettiget vinding, ift. købsprisen, end hvis køberen havde haft kendskab til de mangelfulde forhold forud for handlen.

De nævnte afgørelser synes at understøtte en tendens i praksis, om at domstolene slår hård ned på dette område. Urigtige oplysninger der af sælgeren er angivet i sælgeroplysningsskemaet, vil konstituere grov uagtsom tilsidesættelse af sælgerens loyale oplysningspligt. Retslitteraturen støtter denne betragtning. Finn Träff i – Køb og salg af fast ejendom, s. 190 henviser til, at betragtningen skal ses som en væsentlig del af lovens ordening. Forbrugerbeskyttelsesloven skal sikre, at begrænse antallet af tilfælde, hvor en boligkøber rejser krav mod en boligsælger. Uagtsomhedsbedømmelsen koncentrerer sig derved om, de oplysninger som sælgeren har afgivet til tilstandsrapporten. En boligsælger vil have handlet groft uagtsomt, såfremt denne mod bedre vidende, har afgivet urigtige oplysninger, og disse oplysninger har medført, at et forhold der ellers ville været kommet frem til

køberen, ikke er kommet frem.⁷⁰ I praksis vil forudsætningen kunne påvirkes af andre momenter jf. afgørelserne U.1998.185Ø og U.2002.530/2H.

U.1998.185Ø: En sælger havde ikke udvist grov uagtsomhed, selvom besvarelsen i sælgeroplysningsskemaet ikke af ham var korrekt angivet. Sælger havde ikke oplyst, at gulvene på 1. sal led af fejl og mangler. Sælgeren havde mindst 5 år før salget, foretaget udbedringer af 1. salens gulve, hvor han havde fjernet de indbyggede skabe og lagt fyrretræsplanker i stedet for sildebensparket, som det øvrige gulv. Skønsmanden bemærkede, at gulvet var belagt håndværksmæssig korrekt. Landsretten vurderede ud fra en samlet vurdering, at sælgeren ikke havde udvist grov uagtsomhed for sin manglende oplysning.

U.2002.530/2H: I afgørelsen vurderede Højesteret, at sælgeren ikke havde handlet groft uagtsomt, af hensyn til sin utilstrækkelig besvarelse af sælgeroplysningsskemaet. Ejendommen havde flere mangelfulde forhold, herunder revner i gulvet i spisestuen. Revnerne var af sælgeren blevet tildækket med belægning. Sælgeren forklarede under retssagen, at han 10 år før salget havde bemærket, nogle revner i gulvene i forbindelse med udskiftningen af nogle tæpper. Det blev lagt til grund, at sælgeren ikke havde tilstrækkeligt kendskab til gulvenes tilstand. Hverken det forhold, at sælgeren under udbedringen havde deltaget i et beskedent omfang under opførelsen, eller at sælgeren havde udskiftet tæpperne 10 år tidligere, kunne begrunde et ansvar.

Begge afgørelser er udtryk for, at der kan forekomme formildende omstændigheder på området. En sælger der har svaret urigtig i sælgeroplysningsskemaet, vil ikke entydigt anses for at have udvist grov uagtsomhed, når der er tale om flere momenter i sagen. Det forhold, at sælgerens besvarelse af sælgeroplysningsskemaet, er påvirket af andre momenter, vil i praksis tale imod grov uagtsomhed. Landsretten lagde i deres begrundelse for domsafsigelsen til U.1998.185Ø, vægt på bl.a. tidsfaktoren, mangels beskaffenhed, samt at udbedringen var udført håndværksmæssig korrekt. I U.2002.539/2H blev der lagt betydelig vægt på, at det ikke kunne godtgøres, at sælgeren havde tilstrækkelig kendskab til manglen.

Det kan konstateres, at der ikke entydigt kan fastlægges, at sælgerens urigtige oplysninger i sælgeroplysningsskemaet, i praksis vil medføre grov uagtsomhed hos sælgeren. Dette vil navnlig bero på en helhedsvurdering, når der vurderes, at være flere relevante momenter i sagen jf. U.1998.185Ø og U.2002.530/2H. Lars Hjortnæs anfører, at en sælgers forglemmelse om korrekt angivelse i oplysningsskemaet i praksis alene vil være *simpelt uagtsomt* og vil ikke være forbundet med erstatningsansvar.⁷¹

4.6.1 - Sælgers oplysninger om selvbyg/medbyg

Dette afsnit vil behandle sælgerens besvarelse af sælgeroplysningsskemaet, der vedrører spørgsmålene om selvbyg eller medbyg. Udbedringer eller renoveringer der er udført som enten selv eller medbyg, udgør en stor del af de retstvister, der vedrører køb og salg af fast ejendom. Dette er vel formodentlig begrundet i, at sælgeren direkte i sælgeroplysningsskemaet udtrykkeligt bliver

⁷⁰ Finn Träff, Køb og salg af fast ejendom, s. 190

⁷¹ Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom m.v. med kommentarer, s. 56ff

adspurgt herom. En boligsælger der har angivet korrekte oplysninger om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet, vil afskæres køberen fra at rejse mangelskrav mod sælgeren, medmindre at sælgeren har udvist grov uagtsomhed ved udførelsen af arbejdet, afgivet en gyldig garanti, eller såfremt at arbejdet udgør en ulovlig bygningsindretning jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5.⁷²

I dommen **U.2013.293V** havde sælgeren loyalt oplyst i sælgeroplysningsskemaet, at taget var udskiftet som selvbyg. Taget havde betydelige mangler og var ifølge skønsmanden ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Sælgeren blev af Landsretten frifundet, idet at sælgeren havde oplyst loyalt om det udførte selvbyg. Landsretten vurderede ikke, at sælgeren af hensyn til tagets beskaffenhed, havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt groft uagtsomt.

I **U.2002.1881V** havde sælgeren udført renovering af husets facade som selvbyg. Sælgeren havde loyalt oplyst om renoveringens omfang i sælgeroplysningsskemaet. Renoveringen var dog mangelfuldt udført. Et års tid inden salget, havde sælgeren udbedret nedfaldet pus fra huset facade, men oplyste ikke herom. Landsretten vurderede, at hverken sælgerens udførsel af facaden, eller undladelsen om oplysning af den efterfølgende renovering, ikke kunne begrunde et erstatningsansvar. Sælgeren havde ikke handlet groft uagtsomt over for køberen.

Begge afgørelser tilkendegiver, at udgangspunktet vedrørende sælgerens ansvarsfritagelse over for køberen, når denne har overholdt de i § 2, stk. 5 nævnte betingelser i praksis efterfølges. Selvbyg vil ikke være en mangel, når sælgeren har oplyst tilstrækkeligt om omfanget.

Det bemærkes, at vurderingen vil være uændret, uanset om selvbyggerarbejdet på ejendommen, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Landsretten fandt, at sælgeren i afgørelsen **U.2005.442Ø** havde handlet groft uagtsomt. Sælgeren havde ikke oplyst om sit selvbyggerarbejde af ejendommens kældergulv. Sælgeren havde egenhændigt støbt betongulvet, men dette var ikke udført håndværksmæssigt korrekt. I sælgeroplysningsskemaet fremgik det ikke, at kældergulvet var udført som selvbyg. Sælgeren havde i rapporten svaret bekræftende på, at der var udført selvbyg på dele af bygningen, hvilket vedrørte dele af en nyere elinstallation. Landsretten vurderede, at støbningen af kældergulvet var af en sådan art, at det af tilstandsrapportens sælgeroplysninger skulle fremgå, at dette var udført som selvbyg. Retten fandt som følge heraf, at det måtte have stået sælgeren klart, at der var tale om selvbyg og at denne oplysning var nødvendig for køberen. Retten begrundende herefter sælgeres undladelse som grov uagtsom.

I afgørelsen **FED2008.141** havde en sælger ikke oplyst om ejendommens funderingsmangler. Sælgeren havde i sin besvarelse af sælgeroplysningsskemaet tilkendegivet, at det håndværksmæssige arbejde var foretaget som et ubetalt fritidsarbejde, uden medhjælp fra andre. Sælgeren oplyste endvidere, at det alene var skillevægge, gulve og lofter der var udført som selvbyg. Sælgeren havde dertil oplyst, at ejendommen ikke var ekstra- og efterfunderet, samt at der ikke tidligere havde været sætningsskader. Den bygningsagkyndige havde under sit eftersyn, angivet flere revner og mindre alvorlige skader til tilstandsrapporten. Skaderne var mere alvorlige end antages, idet en geoteknisk rapport konstaterede, at skaderne skyldtes en fejlfundering. Husets skulle som følge af fejlfunderingen fraflyttes af hensyn til risikoen for sammenstyrtning. Sælgeren havde forklaret, at han havde udbedret flere revner for en årrække

⁷² Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 220

siden og at forholdene ikke havde udviklet sig siden. Dette havde sælgeren tilmed oplyst over for den bygningsagkyndige under eftersynet. Landsretten gjorde gældende, at oplysninger om sælgerens selvbyg ikke var angivet korrekt i sælgeroplysningsskemaet og sælgeren derved havde handlet groft uagtsomt.

Afgørelserne viser en tendens til, at forkerte oplysninger i sælgeroplysningsskemaet vil begrunde grov uagtsomhed, når der ikke er tale om, at arbejdet har et beskedent omfang. Dette understøttes med henvisning til dommen U.2005.442Ø, hvor Landsretten udtalte, at arbejdet havde en sådan art, at det burde have stået sælgeren klart, at der var tale om selvbyg. I FED2008.141 vurderede retten tilsvarende, at da der ikke var angivet korrekte sælgeroplysningerne til brug for tilstandsrapporten om omfanget af det udførte selvbyg, medførte dette grov uagtsomhed hos sælgeren. Carsten Munk Hansen tilslutter sig disse betragtninger. Han vurderer at en sælger der i sin ejertid, der har udført mere end beskedent arbejde på ejendommen, der ikke ligger år tilbage, og hvor sælgeren har haft anledning til at præcisere forholdet, vil sælgeren formodentlig handle groft uagtsomt af hensyn til oplysningspligten.⁷³

Der kan ikke i tilknytning til de nævnte afgørelser fastlægges en nærmere grænse for hvornår omfanget størrelse, vil kunne konstituere grov uagtsomhed. Undertiden vil støbning af et gulv, samt funderingsarbejde mv., i praksis være udover hvad der forstås med beskedent arbejde.

Endvidere udtrykker afgørelserne U.2005.442Ø og FED2008.141, at sælgerens undskyldende forhold ikke i praksis tillægges betydning. I U.2005.442Ø havde den byggesagkyndige forklaret sælgeren, under samtale ved sælgerens udfyldelse af sælgeroplysningsskemaet, at sælgeren alene skulle nævne de større ting til rapporten. Sælgeren fortalte i den anledning, over for den byggesagkyndige, at han selv havde lagt kældergulvet. Den byggesagkyndige gjorde ikke lejlighed til, at adspørge sælgeren nærmere om forholdet.

Det kan tydeligt udledes, at sælgeren ikke har været fortrolig med sælgeroplysningsskemaet, idet han undlod at nævnte om kældergulvet. En sælgers misforståelse af sælgeroplysningsskemaet, hvad enten denne er fremkaldt af sælgeren selv eller af den bygningsagkyndige, vil ikke anses for en formildende omstændighed. Der påhviler sælgeren ansvar om at udfylde skemaet på en korrekt og fyldestgørende måde.

En sælgerens tvivl om korrekt udfyldelse af sælgeroplysningsskemaet vil tilsvarende ikke være en undskyldende omstændighed jf. FED2008.141. I afgørelsen havde ægteparret været lidt i tvivl, da de sammen skulle udfylde oplysningsskemaet. Dette var årsagen til, at ægteparret ikke havde tænkt over, at mandens selvbyg af kældergulvet, skulle have været indeholdt i skemaet som en del af fundamentet.

Det fremgår af udvalgets overvejelser og forslag til betænkningen nr. 1276, at sælgers fritagelse for mangelshæftelsen ikke skal gælde, såfremt sælgeren er vidende om forhold, der ikke svarer til dem, som beskrevet i tilstandsrapporten.⁷⁴ Det betyder, at en sælger der ikke har forsøgt, at få forholdet berigtiget, vil handle enten groft uagtsomhed eller svigagtigt.

⁷³ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 218

⁷⁴ Betænkning nr. 1276/1994, s. 160

I afgørelsen U.2005.442Ø var sælgeren vidende om, at den udarbejdede tilstandsrapport ikke var korrekt angivet af hensyn til de faktiske forhold. Sælgeren burde have undersøgt, om alle forhold i rapporten var angivet korrekt, heriblandt oplysningerne om sælgerens selvbyg.

Det følger af betænkningen, at sælgeren normalt ikke er pligtig til at foretage en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten, med henblik på at tilse om den bygningsagkyndige ikke har overset noget.⁷⁵ Dette står i skarp kontrast til Landsrettens afgørelse U.2005.442Ø.

Det må formodentlig kunne udledes, at såfremt sælgeren er i tvivl om de angivne forholds rigtighed til rapporten, vil en kritisk gennemgang være nødvendig. Sælgeren risikere ellers ved sin undladelse, at udvise grov uagtsomhed. En sælger kan med andre ord, ikke lukke øjnene for betydelige fejl og mangler ved ejendommen, som denne har kendskab til, men som rapporten ikke spørger sælgeren ind til. Dette udelukker tilmed, at sælgeren kan gøre sig selv skyldig i bevist uvidenhed.

En handling eller undladelse skal kunne tilregnes sælgeren, før denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Såfremt den bygningsagkyndige ved sin forsømmelse ikke har udfyldt sælgeroplysningskemaet tilstrækkeligt, vil manglende oplysning heraf ikke konstituere grov uagtsomhed hos sælgeren jf. U.2002.319H og U.2013.264V. Dette følger tillige af LFFE § 2, stk. 1, 2. pkt. En sælger vil af hensyn til tilregnelserkravet, kun være ansvarlig for urigtige oplysninger, som er afgivet af sælgeren selv. Anderles forholder det sig af hensyn til udførelsen, hvor sælgeren kan identitetens med andre (denne problemstilling behandles senere i dette afsnit).

U.2002.319H: I sagen havde den bygningsagkyndige lavet en faglig fejl. Den sagkyndige havde ikke efter reglerne, adspurgt sælgeren om der på ejendommen var foretaget selvbyg eller medbyg. Som følge heraf, havde den bygningsagkyndige ikke udfyldt rubrikken angående sælgers selvbyg og medbyg i tilstandsrapporten. Landsretten vurderede, at sælgeren ikke efter omstændighederne havde haft anledning til at omtale forholdet om medbyg. Det kunne heraf ikke tilregnes sælgeren som groft uagtsomt, at denne ikke havde oplyst om forholdet, hvorfor den bygningsagkyndige hæftede for erstatningsansvaret. Højesteret stadfæstede afgørelsen.

U.2013.264V: I forbindelse med salget af sælgerens ejendom, blev der udarbejdet en tilstandsrapport. Den byggesagkyndige havde i rapporten anført, at huset tag havde ny tagbelægning. Køberen opdagede efter overtagelsen, at tagbelægningen ikke var ny. Det kom under sagen frem, at fejlen alene kunne tilregnes den bygningsagkyndige, der på eget initiativ havde foretaget fejlen. Retten fandt, at sælgeren ikke havde del i ansvaret og blev herefter frifundet for påstanden om grov uagtsomhed.

Dommene skal i henhold til det tidligere anførte vedrørende U.2005.442Ø, ses som et udtryk for, at en sælger ikke er pligtig til, at oplyse om selvbyg eller medbyg, hvis denne ikke over for den bygningsagkyndige, har haft anledning til at omtale forholdet. Afgørelser følger udgangspunktet om, at en sælger kan nøjes med at forholde sig til de spørgsmål, som er indeholdt i oplysningskemaet og af den sagkyndige. Dette er forudsat, at sælgeren ikke havde kendskab til betydelige mangler forud for besvarelsen.

⁷⁵ Betænkning nr. 1276/1994, s. 213

I anledningen af at sælgerens forkerte oplysninger i oplysningsskemaet, normalt vil konstituere grov uagtsomhed, vil udførelsesansvaret ifølge retslitteraturen, være forbundet med større vanskeligheder. H.P. Rosenmeier anfører i – Mangler ved fast ejendom, s. 288, at sælgeren reelt kun i særlige tilfælde har udvist grov uagtsomhed ved selvbyggeransvar i forbindelse med selvbyggeriets udførelse. Carsten Munk Hansen anfører, at udførelsen af sælgerens selvbyg eller medbyg i praksis vil kunne begrunde grov uagtsomhed, med bl.a. henvisning til lovens ordlyd ("har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt").⁷⁶ Han anfører, at udførelsesansvaret utvivlsomt har en tilbagetrukket rolle i trykt praksis. Udførelsesansvaret vil i det følgende være genstand for behandling.

Selvbyg i bolighandler med tilstandsrapport har af Højesteret alene været bedømt tre gange jf. U.2002.828H, U.2002.530H og U.2002.319.⁷⁷ Sælgeren er i alle tilfælde blevet frifundet. I afgørelserne U.2002.530/2H og U.2002.319H har Højesteret taget stilling til udførelsesansvaret.

U.2002.530/2H: Sælgeren havde bistået arbejdet under opførelsen af sælgerens ejendom. Sælgerens havde alene stået for udgravning af grunden, med anvisning fra en faguddannet murer. Muren var entreprenør for byggeriet og havde det overordnede ansvar. Bygningens fundament viste sig, at være forbundet med betydelige problemer. Landsretten vurderede, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt. Højesteret ændrede Landsretten afgørelse med hensyn til at sælgerens udførsel. Sælgeren blev herefter frifundet for ansvar.

U.2002.319H: Den bygningssagkyndige havde ikke adspurgt sælgeren, om at denne havde udført selvbyg eller medbyg på ejendommen. Dette var en faglig fejl fra den bygningssagkyndiges side. Som følge heraf, blev der intet udfyldt ud for rubrikken om sælgers selvbyg og medbyg i tilstandsrapporten. Sælgeren blev frifundet, da det blev vurderet, at denne ikke havde haft anledning til at omtale forholdet over for den bygningssagkyndige.

I afgørelsen U.2002.319H fandt Højesteret det af betydning, at udførelsen var grov uagtsom. Carsten Munk Hansen gør her gældende, at dette kan tolkes som et grundlag for, at sælgeren kan dømmes ansvarlig, alene for grov uagtsom udførsel.⁷⁸ Han tilføjer, at dette i praksis vil kræve tungtvejende grunde. Dette skal ses ud fra, at Højesteret ikke anså, at sælgerens udførsel af *udgravningen og støbning af fundamentet*, uden at have faglig indsigt i arbejdet, ikke var groft uforsvarligt. Carsten Munk Hansen vurderer ikke, at resultatet er indlysende af hensyn til de åbenbart vidtrækkende følger af fejl herved.⁷⁹

I to yderligere Vestre Landsrets sager, blev sælgerens udførsel tillige vurderet, til ikke at kunne begrunde grov uagtsomhed.

U.2013.293V: Sælgeren havde loyalt oplyst i sælgeroplysningsskemaet, at han egenhændigt havde foretaget udskiftning af taget som selvbyg. Det viste sig, at taget var sjuksket oplagt, hvorfor der var huller og

⁷⁶ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen s. 220

⁷⁷ Carsten Munk Hansen, Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 218

⁷⁸ Carsten Munk Hansen, Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 218

⁷⁹ Carsten Munk Hansen, Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 223

utætheder forbundet hermed. Taget var ifølge skønsmanden, ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Landsretten frifandt sælgeren fra påstanden om erstatning, med hensyn til at sælgeren havde oplyst loyalt om det udførte selvbyg. Sælgeren havde ikke i medfør pålægningen af taget handlet groft uagtsomt. Køberens erstatningskrav mod sælgeren blev som følge heraf afvist.

U.2002.1881V: I sagen fandt Landsretten, at sælgerens oplysninger om selvbyg af husets facade over for både den bygningsagkyndige og køberen, havde været til tilstrækkeligt for at fritage sælgeren for ansvar. Et års tids inden salget, foretog sælgeren renovering af husets facade. Husfacaden var ikke udført håndværksmæssigt korrekt, idet facadepudset efter salget skallede af. En udbedring af facaden ville beløbe sig i 77.500 kr. Hverken sælgerens udførsel af facaden, eller dennes undladelse af oplysning om renoveringen, kunne begrunde et erstatningsansvar som følge af grov uagtsomhed. Landsretten udtalte, at det forhold at facaderenoveringen ikke var udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, ikke kunne føre til et andet resultat.

Det skal understreges, at udførelsen af kældergulvet i U.2002.828H ikke var i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement. Højesteret vurderer imidlertid, at den manglende efterlevelse af bygningsreglementet ikke var omfattet af undtagelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Afgørelserne U.2002.530/2H, U.2002.319H, U.2013.293V og U.2002.1881V tilkendegiver en tilbageholdenhed fra domstolens side, ved at tillægge sælgerens mangelfulde udførelse nævneværdig betydning i praksis. Anledningen hertil vil navnlig være begrundet i, at sælgerens ansvar for udførslen af selvbyg, kræver tungtvejende grunde. Dette synes, at modsvare udvalgets betragtninger til betænkningen nr. 1276/1994, om at der generelt skal meget til, før en uprofessionel sælgeres optræden, vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsomt.⁸⁰

Det skal endvidere bemærkes, at Landsretten i U.2002.828H, ikke udelukker med ordvalget ("heller ikke"), at en sælger vil kunne ifalde selvstændigt ansvar for grov uagtsomhed, når andre end sælgeren udfører arbejde på ejendommen.⁸¹

Som der er gjort gældende, vil det formodentligt være vanskeligt, at nå frem til grov uagtsomhed for udførelsen, undertiden viser retspraksis, at nogle afgørelser taler i den modsatte retning jf. U.2012.986V, U.2013.303V, U.2013.72V.

U.2012.986V: I sagen havde sælgeren selv foretaget udgravning og støbt huset sokkel som selvbyg. Sælgeren havde ikke nogen håndværksmæssig uddannelse, men handlede alene ud fra de instruktioner, som han tidligere havde fået fra en fagkyndig. Arbejdet viste sig at være mangelfuldt og var ikke foretaget håndværksmæssigt korrekt. Sælgeren havde misforstået den forudgående instruktion. Der blev ikke under arbejdet ført nogen kontrol af sælgeren arbejde. Byretten udtalte, at sælgerens udførelse var groft uagtsomt, og uanset om denne havde oplyst om sit arbejde i sælgeroplysningsskemaet, ville dette ikke føre til et andet resultat. Landsretten stadfæstede dommen med dissens, idet en dommer var uenig i afgørelsen.

⁸⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 212

⁸¹ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 218

U.2013:303V: Sælgeren havde selv foretaget selvbyggerarbejde ved sænkning af ejendommens kældergulv. Arbejdet var ikke udført forsvarligt og i overensstemmelse med offentlige forskrifter, da sænkningen af kældergulvet krævede at blive udført af en autoriseret kloakmester. Efter salget viste det sig, at der var sket mangelfulde skade på de indvendige og udvendige dræn med frugtskade til følge. Det forhold, at sælgeren ikke havde oplyst om arbejdet udførsel, og samtidig havde set bort fra den nødvendige autorisation, medførte at sælgeren havde udvist grov uagtsomhed.

U.2013.72V: I sagen havde sælgeren foretaget renovering af gulvet i ejendommen. Sælgeren havde dog set bort fra kravet om gulvets isoleringstykkelse. I stedet for at følge anvisningerne om 200 mm gulvisolering, valgte sælgeren at erstatte dette med 100 mm flamingo. Køberen konstaterede efter overtagelsen, at gulvet var mangelfulgt, idet isoleringstykkelsen alene svarede til halvdelen af den angivne. Landsretten fandt, at sælgeren havde udvist grov uagtsomhed ved uden nærmere undersøgelse, at have foretaget udbedringsarbejde, som stred imod bygningstegningerne. Det blev bemærket, at sælgeren havde fået udført tegningerne til selvbyggeriet.

Afgørelserne illustrerer, at sælgerens udførsel af omfangsrige selvbyg, som eventuelt er påkrævet autorisation, vil formodentlig konstituere grov uagtsomhed hos sælgeren, såfremt udførelsen er mangelfuld. En boligsælger vil tilsidesætte sin loyale oplysningspligt over for køberen, når sælgeren udfører selvbyg uden autorisation eller som ufaglært, uden at sikre sig, at renoveringen var korrekt udført. Dette er forudsat, at sælgeren underlader tilstrækkelig oplysning herom. Betragtningen finder støtte i retslitteraturen, hvor Carsten Munk Hansen anfører, at en sælgers udførsel af arbejde, som denne ikke er autoriseret inden for, men kræver autorisation at udføre, vil konstituere grov uagtsomhed.⁸²

I anledningen af Carsten Munk Hansens' udtagelse, om at sælgerens udførelsesansvar utvivlsomt har en tilbagetrukket rolle i trykt praksis, synes nyere praksis, at støtte denne antagelse. Retstillingen angående sælgerens udførsel har formodentlig ændret sig i takt med tiden, med henvisning til at Højesterets sidste afgørelse på området blev afsagt i år 2002.

Flere afgørelser viser, at domstolene tillægger udførelsesansvaret mindre betydning i praksis. De fleste afgørelser koncentrerer sig undertiden om sælgerens utilstrækkelige oplysninger i sælgeroplysningskemaet. Dette beror navnlig på, at selvbyg er omfattet af et toleddet ansvar; dels et ansvar for loyalt at oplyse om defekter, begrundet mistanke herom, samt forhold der kan give anledning hertil, dels et udførelsesansvar (et håndværkeransvar) for rigtig udførelse. Praksis viser, at oplysningskriteriet i betydeligt større omfang tilsidesættes groft uagtsomt end udførelsen.

4.6.2 - Sammenfatning

Det kan konstateres, at det påhviler en boligsælger at angivne korrekte oplysninger i sælgeroplysningskemaet. En sælger der handler i strid med sin viden eller burde viden i sælgeroplysningskemaet, vil som udgangspunkt gøre sig selv skyldig i groft uagtsom

⁸² Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 224

tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt. Flere momenter vil undtagelsesvist kunne påvirke denne forudsætning, hvis en helhedsvurdering vil kunne føre til et andet resultat.

Endvidere vil det være af afgørende betydning for sælgerens uagtsomhedsvurdering, i hvilket omfang sælgeren korrekt angiver oplysninger om selvbyg i sælgeroplysningskemaet. Angiver sælgeren en forkert eller manglende oplysning om selvbyg i skemaet, vil dette kunne medføre, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt, når det udførte selvbyg er mangelfulgt. Undtagelsesvist vil omfangets størrelse af det udførte selvbyg kunne føre til et andet resultat, såfremt omfanget kan karakteriseres som beskedent.

Sælgerens ansvar for korrekt og fyldestgørende angivelse af sælgeroplysningskemaet, er ubestridt. Tvivl eller misforståelse hos sælgeren, der er opstået under besvarelsen af skemaet, tillægges ikke formildende betydning i praksis.

Oplysninger i tilstandsrapporten skal navnlig kunne tilregnes sælgeren. En bygningsagkyndiges fejl eller forglemmelse vedrørende forhold i rapporten, vil i praksis ikke have betydning for sælgerens hæftelse, når fejlen alene kan tilregnes den bygningsagkyndige.

Har sælgeren i sælgeroplysningskemaet angivet korrekte oplysninger, vil han som udgangspunkt være fritaget for ansvar. Dette forudsætter, at sælgeren ikke under udførelsen af udbedringen, har udvist grov uagtsomhed. Grov uagtsom udførsel af sælgerens selvbyg, vil kunne medføre ansvar. Udførelsesansvaret er i praksis forbundet med tungtvejende grunde. Det vil være af skærpende karakter for sælgerens uagtsomhedsvurdering, hvis sælgeren har udført et omfangsrigt selvbyg, uden at respektere autorisationskrav og uden at rådføre sig med fagkyndige, hvis sælgeren ikke selv har faglig håndværksmæssig indsigt.

Retspraksis følger ovenud udgangspunktet om, at der generelt skal meget til, før en uprofessionel sælgers optræden vil medføre grov uagtsomhed jf. betænkning nr. 1276/1994.

Kapitel 5 – Udbedringer i sælgers ejertid

Dette kapitel 5 er udarbejdet med afsæt i tidligere betragtninger om sælgerens uagtsomhedsbedømmelse. Dette vedrører navnlig, at ukendskab til manglens årsag ikke fritager mangelshæftelse, og at dokumenterende oplysninger er tilstrækkeligt kendskab. Disse betragtninger har givet anledning til, at undersøge om udbedringer, udført af sælgeren i sin ejertid, vil kunne begrunde sælgerens kendskab til fysiske mangler på ejendommen.

Undersøgelsen vil tage udgangspunkt i følgende situationer; udbedringer udført af sælgeren selv, udbedringer udført af fagmand med sælgerens medvirken og udbedringer udført af fagmænd alene.

En ejendom vil almindeligvis i takt med ejendommens alder løbende blive udbedret. Almindelig vedligeholdelse- og udbedringsarbejde skal sikre, at ejendommens tilstand fremstår tidsvarende og ikke forfalder.

Udbedring af ejendommen vil normalt være foranstaltet på sælgerens eget initiativ. Dette medfører, at sælgeren som regel forud for udbedringsarbejdet, har kendskab til eventuelle mangler, der er forbundet til udbedringen. En sælger der regner med, at det udførte udbedringsarbejde vil være tilstrækkelig til at sikre imod fremtidige skader mv., vil formodentligvis have i ufore ved et senere salg, hvis dette ikke har været tilfældet, og sælgeren i anledningen heraf har undladet oplysning om udbedringeren over for køberen og den byggesagkyndige. Det vil tilmed være gældende, såfremt sælgeren og den fagkyndige der udfører det primære arbejde, overser betydelige fysiske mangler under udbedringsarbejdet.

5.1 - Når udbedringer er udført af sælgeren selv

Det arbejde som en sælger egenhændigt udfører på sin ejendom, i anledningen af at forbedre eller vedligeholde ejendommens tilstand betegnes som selvbyg.⁸³ I praksis er selvbyg hyppigt udbredt. H.P. Rosenmeier anslår, at mellem 70-80% af samtlige ombygninger og reparationer af enfamiliehusene, i vid udtrækning foretages som bl.a. selvbyg.⁸⁴ Retspraksis viser, at der i anledningen heraf, er forbundet en del retstvister til området for selvbyg/medbyg.

I afgørelsen **U.1978.731V**⁸⁵ havde boligsælgeren ikke forud for købsaftalen, oplyst at han havde tidligere bemærket huller i mørtlen til husets murværk. Sælgeren havde opdaget dette under sin egen udbedring af ejendommens fuger i murværket. Det blev under sagen konstateret, at murværket var angrebet af murbier, som udgjorde en betydelig mangel. Landsretten vurderede, at sælgeren burde have oplyst sit kendskab om forholdet over for køberen, da sælgeren var bekendt med at fugerne i murværket var mangelfulde.

Landsretten vurderede, at sælgeren burde have indset, at forholdet ville være af væsentlig betydning for køberen af hensyn til sælgerens egen udbedring. En boligsælger der har udført udbedring som selvbyg, vil formodentlig have tilstrækkelig kendskab herom, hvis der viser sig fysiske mangler på ejendommen under arbejdet. Dette er forudsat, at manglerne umiddelbart vil kunne konstateres og fremstår som åbenbare for enhver anden ukyndig sælger.

I afgørelsen blev det vurderet, at sælgeren ikke i tilstrækkeligt omfang havde oplyst om sit kendskab eller mistanke om fugernes kritiske tilstand. Det kan formodentlig udledes, at såfremt en sælger har udført selvbyg på sin ejendom, vil der af denne grund, påhvile sælgeren et skærpende oplysningsansvar angående fysiske mangler. Sælgeren vil i anledningen heraf først kunne frigøre sig fra køberens mangelsindsigelser, når denne har tilstrækkeligt oplyst om det udførte selvbyg.

⁸³ Selvbyg må ikke forveksles med noget retsstridigt, da det er helt legalt, at udføre arbejde på sin ejendom og efterfølgende videresælge ejendommen. Sælgeren har kun pligt til at oplyse om selvbyg, vedrørende de ejendomshandler hvor forbrugerbeskyttelsesloven finder anvendelse jf. Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 215.

⁸⁴ H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, s. 290

⁸⁵ Det skal understreges, at dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden. Vestre Landsret har ikke foretaget en afvejning af sælgerens uagtsomhedsbedømmelse om simpel eller grov uagtsomhed. Dommen anvendes til støtte for, om sælgerens selvbyg har betydning for dennes kendskab om fysiske mangler

Selvbyg vil i praksis være et moment, der taler for sælgerens kendskab om fysiske mangler på ejendommen jf. U.1978.731V.

I U.2013.72V havde sælgeren set bort fra kravet om gulvets isoleringstykkelse. Sælgeren havde sammen med sin svigerfar udført renovering af gulvet. Under renoveringen havde sælgeren ikke fulgt anvisninger om 200 mm gulvisolering, dette var sket på svigerfarens opfordring. Svigerfaren mente, at det ville give det samme resultat, ved brug af 100 mm flamingo, som erstatning for de 200 mm murbatts. Efter køberens overtagelse, blev der konstateret en række fejl og mangler, som havde betydelige udbedringsomkostninger. Manglerne var opstået som følge af at gulvet alene var isoleret med den halve tykkelse. Vestre Landsret fandt, at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, ved at se bort fra kravet om korrekt isoleringstykkelse.

Vestre Landsret vurderede, at det burde have stået sælgeren klart, at isoleringstykkelsen kunne medføre betydning for om køberen ville købe på disse vilkår, hvis køberen var blevet bekendt hermed. Afgørelsen understøtter, at såfremt en sælger har haft anledning til tvivl om det håndværksmæssige arbejde under udførelsen, vil sælgeren skulle oplyse nærmere herom. Undladelse vil risikere sælgeren ansvar for mangelshæftelse, idet sælgeren vil anses for tilstrækkeligt vidende om forholdet.

I afgørelsen U.1976.475H havde sælgeren fortiet oplysninger om, at stuehusets gulve var angrebet af råd og svamp. Sælgeren havde over for køberen tilkendegivet i slutsedlen og skødet, at sælgeren ikke var bekendt med svampeangreb på ejendommen. Sælgeren havde i sin ejertid foretaget reparationer, der omfattede understøttelse af gulvene. Retten vurderede, at det måtte have stået sælgeren klart, at stuehusets gulve i hvert fald var angrebet af råd i et usædvanligt omfang. Endvidere burde det have haft været nærliggende for sælgeren, at denne havde mistænk gulvene tilsvarende for svampeangreb. Sælgeren burde tilsvarende have været bekendt med stærk fugtighed under huset. Højesteret vurderede, at sælgerne var erstatningsansvarlig over for køberen, grundet manglende oplysning herom.

Det skal indledningsvist nævnes, at domstolene i U.1976.475H ikke har foretaget en afvejning af sælgerens uagtsomhedsvurdering mellem simpel og grov uagtsomhed, idet dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden.

Uanset afvejningen vil afgørelsen findes relevant i tilknytningen til undersøgelsen, da denne kan bidrage med indikationer til retstilstanden for sælgerens egne mangelfulde udbudringer.

Det formodes, at sælgeren i afgørelsen U.1976.475H af hensyn til køberen erstatning, sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten og de fysiske manglers betydelige omfang, har medført grov uagtsomhed hos sælgeren for manglende oplysning om gulvets tilstand.

Manglerne ved gulvet var i sagen uden tvivl af betydelig karakter af hensyn til de betydelige omkostninger og omfanget i øvrigt. Vestre Landsret vurderede det af væsentlig betydning, at sælgeren efter sin egen forklaring, ikke havde hæftet sig ved gulvets tilstand på noget tidspunkt under sine reparationer på ejendommen.

I anledningen heraf vil en sælger der ikke under egne udbudringer, indser eller burde indse betydelige fysiske mangler, vil formodentlig anses for vidende herom. Afvejningen vil normalt

afhænge af en konkret vurdering. En boligsælger der har udført selvbyg, skal formodentlig indse betydelige og omfangsrige fejl og mangler, hvis forholdene på normale omstændigheder, vil kunne konstateres af en anden ukyndig sælger på baggrund af det udførte selvbyg.

5.2 - Når udbedringer er udført af fagmænd med sælgerens medvirken

I praksis vil det være almindeligt, at sælgeren kan medvirke under arbejdet, ved at bistå de fagkyndige under udbedringsarbejdet til ejendommen. I nogle tilfælde vil det være aftalt, at sælgeren kan gå til hånd som arbejdsmand og være de fagkyndige behjælpelig, i det omfang det er muligt for en ufaglært. I andre tilfælde vil sælgeren selv skulle sørge for en del af udførelsen, før udbedringsarbejdet vil blive overtaget af fagkyndige. Som eksempel kan det være aftalt, at sælgeren selv sørger for udgravningen af grunden.

Dette afsnit vil belyse om sælgerens medvirken under udbedringsarbejdet, vil tillægges betydning for sælgerens viden eller burde viden om fysiske mangler ved ejendommen.

I afgørelsen **U.2002.530/2H** havde sælgeren medvirket under arbejdet til opførelsen af sin egen ejendommen. Det var en faguddannet murer, der var entreprenør for opførelsen. Sælgerens arbejde vedrørende generelt fysisk arbejde. Det var aftalt at sælgeren skulle udgrave grunden efter anvisninger fra muren. Herudover havde sælgeren ikke i øvrigt deltaget i byggeriet.

Efter køberens overtagelse af ejendommen, viste der sig betydelige problemer forbundet til ejendommens fundament. Højesteret fandt ikke, at sælgerens deltagelse under opførelsen, havde været i et sådan omfang, at udførelsen kunne få betydning for sælgerens uagtsomhedsgrad. Det forhold, at sælgerens oplysninger forud for ejendomshandlen, ikke havde været fyldestgørende, udtalte retten ikke ville føre til andet resultat. Højesteret vurderede det af afgørende betydning for deres begrundelse af sælgerens ansvarsfritagelse, at sælgeren havde deltaget som ufaglært og at sælgeren alene havde deltaget under instruktion på vegne af en fagkyndige.

Højesterets afgørelse tilkendegiver at en ufaglært sælger, som har medvirket under professionelle fagkyndiges arbejde, ikke vil identificeres med de fagkyndiges viden om forholdene eller i øvrigt anses vidende herom. Dette er forudsat, at sælgeren er ufaglært, at sælgerens arbejde er blevet anvist af professionelle fagkyndige og at sælgerens deltagelse i øvrigt har været i et tilstrækkeligt omfang. Den nærmere definition af ("tilstrækkeligt omfang") er vanskelig at foretage, navnlig vil udgravning til en ejendom være omfattet jf. U.2002.530/2H.

Højesterets afgørelsen om at sælgerens fagkundskab havde afgørende betydning for sælgerens viden eller burde viden om fysiske mangler ved ejendommen, modsvarer de betragtninger der er anført i afsnit 4.4 om – når sælgeren selv er fagmand. En boligsælger der har faglig indsigt i det håndværksmæssige arbejde og medvirker under udbedringsarbejdet på sælgerens ejendom, vil tale for at sælgeren var vidende om fysiske mangler på ejendommen. En nærmere fastlæggelse vil være vanskelig, da denne vil bero på en konkret vurdering efter de øvrige omstændigheder.

Det forhold at sælgeren alene havde udført det arbejde, som denne var blevet anvist, var endnu et moment, som Højesteret tillagde afgørende betydning. En boligsælger bør i anledningen heraf, ikke påtage sig arbejdsopgaver der ligger udover dem, som sælgeren er blevet anvist til at udføre. Overholder sælgeren ikke de nævnte anvisninger under arbejdet, vil dette formodentligt have betydning for sælgerens viden eller burde om ejendommens fysiske mangler jf. præmisserne i U.2002.530/2H.

Der var ikke i afgørelsen **FED2006.4V** grundlag for at anse, at sælgeren havde udvist grov uagtsomhed, selvom der blev konstateres alvorlige mangler på ejendommen. Køberen blev efter overtagelsen opmærksom på flere forhold, som fremstod mangelfulde og anlagde herefter sag imod sælgeren. Ejendommen var før salget blevet ny opført af en række håndværkere, som sælgeren havde antaget til byggeprojektet. Sælgeren havde forud for opførelsen søgt kommunen om byggetilladelse på grunden. Under opførelsen havde sælgeren i beskedent omfang medvirket i arbejdet. En syns- og skønsmanden havde anført sin bekymring om betydelige mangler, der var forbundet med ejendommen, herunder fejl i tagkonstruktionen og en retlige relevant mangel ved fugerne.

Dommen FED2006.4V hviler overvejende på de samme kriterier vedrørende sælgerens viden om forholdene som U.2002.530/2H. Byretten vurderede det af afgørende betydning for afgørelsen, at sælgeren var uprofessionel i henseende til bygningsarbejdet, at det håndværksmæssige arbejde overvejende var udført af professionelle fagkyndige og at karakteren og omfanget af sælgerens deltagelse var beskedent. Landsretten stadfæstede byrettens dom.

En sælger der primært har gået til hånde som arbejdsmand, eller på anden måde har været de professionelle fagkyndige behjælpelige i et beskedent omfang under udbedringsarbejdet til sælgerens ejendom, vil sælgerens udførsel i praksis ikke anses selvbyg/medbyg. Carsten Munk Hansen tilslutter sig disse betragtninger, i anførelsen af at en sælger der har medvirket som arbejdsmand, med en sædvanlig professionel anviser, om hvorledes arbejdet skal udføres, vil formentlig ikke være et forhold, som sælgeren skal oplyse om, da arbejdet ikke er selvbyg/medbyg.⁸⁶ H.P. Rosenmeier anfører, at fejl der er begået af håndværkere, som har udført en del af byggeriet sammen med selvbyggeren, vil sælgeren ikke være ansvarlig for.⁸⁷

En sælger der medvirker som arbejdsmand vil i sagens natur, ikke skulle bekymre sig om mangelshæftelse, såfremt de professionelle håndværkere under deres arbejde ikke opdager tidligere skjulte mangler, eller selv foretager skade uden at oplyse sælgeren herom, idet forholdet vil savne sælgerens fornødne tilregnelser jf. afsnit 3.1 om tilregnelserkravet.

⁸⁶ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 223

⁸⁷ H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, s. 291

5.3 - Når udbedringer er udført af fagmænd alene

I forbindelse med at der sker udbedringer på en ejendom, der udføres af professionelle fagkyndige, vil ejeren til ejendommen normalt være inddraget i forløbet i et vist omfang. Der vil hovedsageligt hvile en gensidig interesse mellem ejeren og den fagkyndige, om at det udførte arbejde, vil svare til de forventer, som ejeren forud for udbedringen havde ønsket. Omfanget af den gensidige dialog og ejerens egen interesse i udbedringen, der vedrører håndværksmæssige forhold, vil formodentlig have betydning for, i hvilket omfang en ejer har fået konkret indsigt i arbejdets omfang og de problemer der kan opstå undervejs.

Det vil i det følgende belyses, hvornår sælgeren er vidende eller burde være vidende om mangelfulde forhold, når udbedringen alene er udført af håndværkere.

I afgørelsen **FED2003.2743** blev en hussælger anset for at have udvist grov uagtsomhed, da sælgeren havde undladt, at oplyse om ejendommens betydelige sætningsskader. Skaderne var opstået som følge af ejendommens opførsel. Det blev konstateret, at funderingen var mangelfuld. En af sælgeres bekendte der var tømrer, havde en del år før salget af ejendommen, foretaget udbedringer i pejsestuen. Tømmeren oplyste under udbedringen sælgeren om, at han havde konstateret, at taget var sunket i det nordlige hjørne af pejsestuen. Tømmeren tilkendegjorde i den forbindelse over for sælgeren, at forholdet var bekymrende. Han anbefalede sælgeren, at der blev iværksat efterfundering på ejendommen, for at sikre imod nye revnedannelser. Dette undlod sælgeren at gøre. Under bolighandlen gjorde sælgeren ikke køberen opmærksom på de mangelfulde forhold, som tømreren havde anført i pejsestuen. Landsretten stadfæstede byrettens dom.

I rettens afgørelse blev det tillagt væsentlig betydning, at sælgeren undlod at efterfølge tømrerens anbefalinger vedrørende pejsestuen. Sælgeren burde have forudsat, at tømrerens udbedringer ikke var tilstrækkelige for at fremtidssikre ejendommen imod betydelige sætningsskader. Tømmerens udbedring var derved alene udtryk for et kortvarigt afhjælpningsforsøg mod revnedannelserne.

En boligsælger der vælger at se bort fra professionelle fagkyndiges anbefalinger, hvor undladelsen af hensyn til risikoen for skadens omfang, vil kunne medføre betydelig skade og udbedringsomkostninger, skal sælgeren pligtig oplyse herom før ejendommen sælges videre. En undladelse vil kunne medføre grov uagtsomhed hos sælgeren og risiko for et erstatningsansvar forudsat omstændighederne i øvrigt.

I afgørelsen U.1968.689Ø blev sælgeren tillige af en håndværker gjort opmærksom på fysiske mangler ved ejendommen under en renovering.

U.1968.689Ø: I sagen erhvervede køberen af sælgeren en ældre villa, men kunne kortvarigt efter overtagelsen konstatere, at taget var utæt. Køberen bemærkede, at der især ved bestemte vindretninger trængte betydelig mængder vand ind gennem taget. Sælgeren havde forud for salget fået udført omlægning af taget med nye tagsten af eternitskifer. Taget led af betydelig mangler, da det var udført med utilstrækkelige overlæg på stenene, så regnvand derved kunne trænge igennem og ned i huset. Omlægningsarbejdet var udført af en blikkenslagermester, som sælgeren havde antaget. Sælgeren blev egenhændigt opmærksom på, at taget var dårligt lagt, og henvendte sig selv til blikkenslageren. Efter blikkenslagerens forsøg på

udbedring, meddelte han at taget var i orden. Sælgeren oplyste ikke køberen om, at taget var dårligt lagt eller om de problemer hun havde konstateret hermed.

Østre Landsret vurderede, at sælgerens undladelse om meddelelse af tagets tilstand over for køberen, var ansvarspådragende.⁸⁸ Sælgeren burde have været klar over, at oplysningen om tagets tilstand, ville være relevant for om køberen ville købe på disse vilkår. Afgørelsen tilkendegiver, at en boligsælger ikke kan betinge sig hæftelsesfritagelse, når denne har mistanke om fysiske mangler på ejendommen uden at oplyse nærmere herom jf. tilsvarende FED2003.2743.

Afgørelsen synes undertiden, at fremstå skærpende i forhold til omstændighederne i sagen. I afgørelsen var sælgeren indlagt på hospitalet, imens der på hendes ejendom blev udført omlægning af taget. Sælgeren kunne efter omstændighederne ikke være vidende om, at taget var dårligt omlagt og fremstod mangelfuldt.

Ifølge retslitteraturen vil det være en formildende omstændighed til sælgeren kendskab om fysiske mangler ved ejendommen, hvis sælgeren ikke har beboet ejendommen eller opholdt sig i udlandet.⁸⁹ Fortolkningen vil utvivlsomt ikke kunne udstrækkes til at gælde hospitalsophold, men da sælgeren ikke opholdte sig i ejendommen under udførelsen, vil dette i en helhedsvurdering muligt være en formildende omstændighed.

Sælgernes hospitalsindlæggelsen var ikke tilstrækkeligt for at frigøre hende fra kendskab om tagets kritiske tilstand. En boligsælger der har beboet ejendommen, vil være nærmest til at kende fysiske mangler ved ejendommen. Havde sælgerens hospitalsindlæggelse resulteret i, at sælgeren ikke efterfølgende kunne vente tilbage til ejendommen, havde afgørelsen formodentlig være anderledes. Østre Landsret har med sin afgørelse fastslået, at sælgeren ikke kan frigøre sig ansvar over for køberen, uden at have foretaget tilstrækkelig oplysning om forholdene. Dette gælder uanset, om sælgeren havde været involveret i renoveringsprojektet af ejendommen eller ej.

Landsretten vurderede, at sælgeren burde have underrettet køberen om sit kendskab, til at taget var dårligt lagt, også selvom sælgeren muligvis ikke på dette tidspunkt, havde været fuldstændig klar over den konstruktionsmæssige fejl, der var begået ved omdækningen. En sælger skal i anledningen af Østre Landsrets afgørelse, træde meget varsomt, og være på forkanten om mangler og mistanke herom, da denne ellers vil risikere mangelshæftelse efter omstændighederne.

Det kan konstateres, at udbedringsarbejde der er udført på sælgerens ejendom af håndværkere alene, når sælgeren ikke har været inddraget i projektet, vil denne ikke identificeres med håndværkerens viden eller burde viden om fysiske mangler på ejendommen. En boligsælger vil først være ansvarlig

⁸⁸ Dommen er afsagt før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden. Østre Landsret har i deres afgørelse ikke taget stilling til sælgeren simple eller grove uagtsomhed. Dommen er stadig relevant, da den kan bidrage med antyder om, hvorledes retstilling forholder sig.

⁸⁹ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 113

for mangelfulde forhold, såfremt det kan godtgøres, at denne har fået tilstrækkeligt kendskab hertil. Tilstrækkelig kendskab vil navnlig være oplysninger fra håndværkere der udfører udbedringen.

5.3.1 - Aftalt ikke-håndværksmæssig udbedring

I anledningen af forrige afsnit 5.3 vil det blive undersøgt, hvordan retsstillingen forholder sig, såfremt sælgeren bestiller en renovering uden krav om, at udførelsen skal være håndværksmæssigt korrekt udført. Det centrale vil være, om sælgeren herved vil gøre sig selv skyldig i groft uagtsomt tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt over for køberen, når sælgeren senere vil sælge ejendommen. Synspunktet er nok mere teoretisk end faktisk forekommende, men synes alligevel at være relevant for en videre afvejning af forholdene.

Mangelsbedømmelsen tager udgangspunkt i aftalen.⁹⁰ En sælger kan frit sælge en ejendom, som har set bedre dage. Om ejendommen fremstår slidt, har uhensigtsmæssige egenskaber eller indretninger mv., vil være uden betydning for om ejendommen kan videresælges. Det centrale for retsstillingen, vil navnlig være, om standen fremgår af aftalen eller af omstændighederne i øvrigt. Er dette tilfældet, vil der i praksis ikke foreligge en mangel.

Udgangspunktet er, at sælgeren skal handle ud fra ordentlig, hæderlig og redelig adfærd, som vil tjene til en passende tillid for aftalen. Deri påhviler det sælgeren, at oplyse om alle forhold, der kan være relevante for køberen.

En udbedring der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, men udadtil fremstår funktionsdygtig, vil af køberen, formodentligvis ikke blive betragtet som en mangel. Problemet opstår måske først, når køberen selv vil videresælge ejendommen.

Retspraksis har vidst, at en ikke håndværksmæssig udførelse, der ikke er oplyst tilstrækkeligt om af sælgeren, altid vil være en mangel. I betænkning nr. 1276/1994, fremgår det, at sælgeren skal oplyse om forhold, som sælgeren tilmed må regne med, er forhold som en køber normalvis vil finde relevante forud for købsaftalen.⁹¹ Sælgeren kan med andre ord, ikke stille sig tilfreds med, at hverken køberen eller den bygningsagkyndige, ikke direkte har spurgt ind til, om forholdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Sælgeren vil aktivt skulle foretage sig oplysning herom, da sælgeren ellers vil udvise ond tro.

I afgørelsen **U.2011.3285Ø** havde sælgeren var under en tilbygning, tilsidesat flere vilkår i byggetilladelsen angående husets tag. Tagkonstruktionen var mangelfuld, og havde medført vandindtrængen og rådgreb som følge heraf. Sælgeren var uddannet tømrer. I sælgeroplysningskemaet var det tilmed noteret, som bemærkning, at sælgeren var fagkyndig uddannet. Landsretten udtalte, at sælgerens uddannelsesforhold, der var noteret i tilstandsrapporten, kunne give køberen en formodning for, at taget fremstod håndværksmæssigt korrekt.

⁹⁰ Carsten Munk Hansen, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 110

⁹¹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 129

Retspraksis tilkendegiver, at en køber let kan få den formodning, at forholdene på ejendommen er udført håndværksmæssigt korrekt, hvis der er angivet oplysninger om, at udførslen er foretaget af professionelle fagkyndige jf. U.2011.3285Ø.

5.4 - Sammenfatning

Uanset i hvilket omfang en sælgers deltagelse har fundet sted under udbedringsarbejdet på sælgerens egen ejendom, vil sælgeren have tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomhed, såfremt sælgeren undlader oplysning om mangelfulde forhold, der er kommet ham til kendskab under arbejdet.

Har en sælger aktivt deltaget og haft en vis indflydelse i udbedringsarbejdet, vil formodentlig tale for sælgerens kendskab eller mistanke om fysiske mangler ved ejendommen.

En boligsælger der hovedsageligt har udført arbejde som arbejdsmand i et beskedent omfang med anvisning af professionelle håndværkere, vil sælgerens udførsel i praksis ikke være omfattet som selvbyg/medbyg.

Udbedringsarbejde der er udført på sælgerens ejendom af håndværkere alene, og når sælgeren ikke har været inddraget i projektet, vil ikke identificere håndværkernes viden eller burde viden med sælgeren.

En sælger der bestiller en aftalt, ikke håndværksmæssig udbedring, uden at oplyse nærmere herom under bolighandlen vil være i ond tro. Dette bero på, at køberen let vil kunne få en formodning, om at udbedringen er udført håndværksmæssigt korrekt.

En sælger der selv har foretaget arbejde på ejendommen som selvbyg/medbyg, vil på baggrund af ovenstående formodentlig anses for at være vidende eller bude være vidende om fysiske mangler. Dette er forudsat, at manglen i alt almindelighed vil kunne opdages af en anden ukyndig person.

Retspraksis synes, at vise en tendens til at selvbyg vil medføre en skærpende omstændighed til sælgerens oplysningsansvar vedrørende ejendommens fysiske mangler.

Kapitel 6 – Sammenfatning

Indledningsvist kan det konstateres, at der ikke entydigt kan fastlægges nogen sikker afklaring af, hvornår en boligsælger har tilsidesat sin oplysningspligt groft uagtsomt. Dette vil normalvis afhænge af en helhedsvurdering på baggrund af sagens nærmere omstændigheder.

Specialets undersøgelse af sælgerens grove uagtsomhed, har vidst at enkelte momenter i højere grad end andre, vil konstituere sælgerens grove uagtsomhed. Dette vedrører eksempelvis sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten. Retspraksis udtrykker, at der generelt skal meget til før, en

uprofessionel sælgers optræden vil blive karakteriseret som groft uagtsomt. En utilstrækkelig besvarelsen af sælgeroplysningsskemaet, vil almindeligvis kunne begrunde sælgerens tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt som groft uagtsomt. Endvidere vil en boligsælger der handler i strid med sin viden eller burde viden i sælgeroplysningsskemaet, være omfattet af samme udgangspunkt. Fremstillingen har tilmed afdækket, at sælgerens udførsel af selvbyg i nogle situationer, alene vil kunne føre til samme resultat.

Vurderingen af sælgerens grove uagtsomhed, beror dog almindeligvis på en helhedsvurdering. Der er flere indikationer på, at retspraksis tillægger andre momenter væsentlig betydning udover selvbyg. Dette vedrører bl.a., når sælgeren selv i sin ejertid, har reklameret over forhold, når forholdet udgør en daglig gene for køberen og når sælgerne har anledning til, at indse at bygningen er i en væsentlige ringere stand, end den umiddelbart fremtræder over for køberen.

Udgangspunktet for sælgerens grove uagtsomhed i handler med fast ejendom, vender tilbage til aftalen. Aftalen er tæt forbundet med sælgerens loyalitetspligt. En sælger vil i anledningen heraf, frit kunne sælge en ejendom med skavanker og fejl mv., hvis dette oplyses tilstrækkeligt og fyldestgørende.

Sælgerens loyalitetspligt har i denne fremstilling været et centralt omdrejningspunkt.

Loyalitetspligten opstiller trods udgangspunktet om aftalen krav til sælgeren. Retspraksis udtrykker, at en sælger skal viderebringe alle oplysninger, som kan være relevante for køberen under bolighandlen. En sælgers opfyldelse heraf, vil normalt ikke konstituere grov uagtsomhed.

Det kan konstateres, at mundtlige oplysninger der viderebringes mellem køber og sælger, under en bolig, ikke er udtryk for en garantier. Endvidere vil køberens udtrykkelig spørgsmål til sælgeren, normalvis heller ikke begrunde groft uagtsom tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt. En køber må forholde sig til de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten.

En sælgers fagkundskab vil i praksis være et moment, som domstolene vil tillægge betydning i en helhedsvurdering, ud fra hvorvidt sælgeren var vidende om forholdet.

Afslutningsvist viser retspraksis, at følge udgangspunktet fra udvalget til betænkning nr. 1276/1994, om at der generelt skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som groft uagtsomt.

Love hvortil der henvises

Elinstallationsrapportbekendtgørelsen

Bekendtgørelse nr. 19 af 16/1/2012, Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen

Huseftersynsbekendtgørelsen

Bekendtgørelse nr. 1598 af d. 14/12/2015, Bekendtgørelse om beskikkelse af bygnings sagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen

Betænkning fra et udvalg under Justitsministeriet om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

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

Forbrugerbeskyttelsesloven

Lovbekendtgørelse nr. 1123 af d. 22/09/2015, Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Litteratur

Edlund, Hans Henrik, Handel med fast ejendom, GadJura, 1998.

Hjortnæs, Lars, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 1997.

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I – Overdragelsen, 2. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2015.

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2016.

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom – Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2010.

Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2014.

Pagh, Peter, Fast ejendom – Regulering og køb, 2. udgave, Karnov Group, 2013.

Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, 6. udgave, Karnov Group, 2013.

Teilgaard, Søren, Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom – en håndbog, Nyt Juridisk Forlag, 1996.

Tausen, Hans Henrik, "Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom", 2. udgave, 1. oplag, Gjellerup, 2006.

Träff, Finn, Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, Karnov Group, 2011.

Afgørelser

FED2003.2743V	U.2002.530/ 2H
FED2003.2824V	U.2005.2628Ø
FED2006.39V	U.2005.442Ø
FED2006.4V	U.2006.1372Ø
FED2008.141	U.2006.1981H
U.1968.689Ø	U.2009.1636V
U.1976.475H	U.2009.866V
U.1978.731V	U.2011.3285Ø
U.1998.185Ø	U.2012.89V
U.1999.1739V	U.2012.986V
U.2001.1422/ 2Ø	U.2013.264V
U.2002.1881V	U.2013.293V
U.2002.2726V	U.2013.303V
U.2002.319H	U.2013.72V