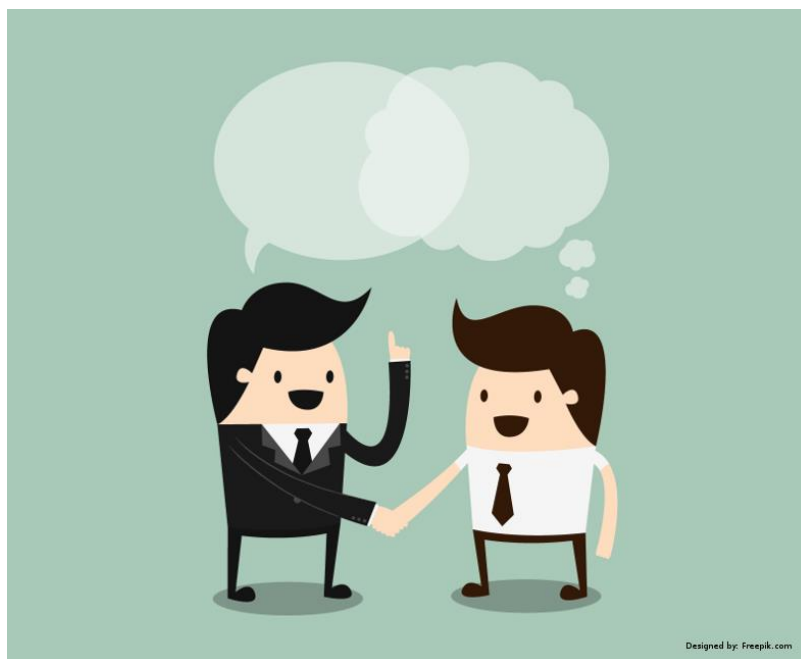


Aalborg Universitet, Juridisk Institut

Kandidatspeciale

En undersøgelse af sælgers loyale oplysningspligt, og hvordan den anvendes i forbindelse med handel med fast ejendom



Uddannelse: Jura

Semester: 4. semester

Fag: Formueret

Titel: En undersøgelse af sælgers loyale oplysningspligt, og hvordan den anvendes i forbindelse med handel med fast ejendom.

Engelsk titel: An investigation of the vendor's duty of disclosure and how it's used in contracts of real estate.

Udarbejdet af:

20137923 – Christoffer Büttner Haacks-Hansen

20144602 – Jessica Døssing Bak

Vejleder: Anders Ørgaard

Afleveringsdato: d. 20. maj 2019

Abstract

This master dissertation has the purpose of investigating the vendor's duty of disclosure. The main focus will adhere to contracts of real estate. The investigation should yield the extend of the duty of good faith and fair dealing, and where it's applied in the contracts of real estate. To do this, the ordinary law of obligations will be investigated first of all. This is due to it being the ideal starting point for all relations in property law. Next, we'll move towards the rules within the contracts of real estate to further investigate what is applicable in accordance with the purchaser's duty of inspection. Here, it's relevant to differentiate between whether or not the property survey solution is in action due to it having an effect to the extent of the vendor's duty of disclosure. This investigation showed that, in general, the vendor is obligated to inform the purchaser of any circumstances - of which the vendor knew or should have known - that may be of significance to the purchaser. Furthermore, it has shown that different factors either restricts or sharpens the vendor's duty of disclosure. This could come into play e.g. if the purchaser examined the property or has gained knowledge of defects in the property. In certain cases where the vendor acted negligently or fraudulently, the liability accrues to him. Moreover, the investigation yielded that there is a difference to the vendor's duty of disclosure when the property survey solution is in use. The property survey solution exempts the vendor's liability in some areas, meaning he's not accountable for hidden defects present at the acquisition, which has not been documented in the property condition report. The vendor's liability can't be exempt as easily in trades where the property survey solution hasn't been used. Hence, it's more advantageous for the vendor if the property survey solution is put into use.

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	5
1.1	Problemformulering	5
1.2	Metode	5
1.3	Opbygning af specialet	6
2	Den loyale oplysningspligt	7
2.1	Kapitlets indhold	7
2.2	Loyalitetspligten	7
2.2.1	Hvordan opstod loyalitetspligten?	7
2.3	Den loyale oplysningspligt inden for forskellige retsområder	7
2.3.1	Aftaleretten	8
2.3.2	Obligationsretten	9
2.3.3	Køberetten	12
2.4	Sammenfatning af den loyale oplysningspligt i obligationsretten	13
3	Fast ejendom	15
3.1	Introduktion	15
3.2	Forbruger køb contra ikke-forbruger køb	16
3.3	Den loyale oplysningspligt i forbindelse med fast ejendom uden for huseftersynsordningen	17
3.3.1	Kapitlets indhold	17
3.3.2	Mangler	17
3.3.3	Loyalitetspligten i handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen	18
3.3.4	Sælgers uagtsomhed	22
3.3.5	Oplysningspligt ved selvbyg	24
3.3.6	Sælgers oplysningspligt ved byggegrunde	24
3.3.7	Oplysningspligten ved tvangsauktion og dødsboer	26
3.3.8	Sammenfatning af den loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen	28
3.4	Den loyale oplysningspligt i forbindelse med fast ejendom inden for huseftersynsordningen	28
3.4.1	Kapitlets indhold	28
3.5	Forbrugerbeskyttelse inden for fast ejendom	29
3.5.1	Huseftersynsordningen	30
3.5.2	Omfanget af sælgers hæftelsesfritagelse	34
3.5.3	Forhold, der ikke er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse	39
3.5.4	Sammenfatning af den loyale oplysningspligt, når huseftersynsordningen anvendes	48
4	Undersøgelsespligten	49
4.1	Introduktion	49
4.2	Caveat Emptor	49
4.3	Undersøgelsespligten i fast ejendom	50
4.3.1	Køberens undersøgelsespligt, når der er udarbejdet tilstandsrapport	50
4.3.2	Undersøgelsespligten ved køberens særlige behov	50
4.3.3	Hvis køberen undlader at besigtige ejendommen	51
4.3.4	Undersøgelsespligt ved køberens kendskab til defekter	52
4.3.5	Når køberen besigtiger ejendommen	55

4.3.6	Undersøgelsespligt, når køberen er fagmand.....	55
4.3.7	Undersøgelsespligt, hvis køberen får hjælp af en sagkyndig.....	56
4.3.8	Køberens undersøgelsespligt ved sælgers opfordring.....	57
4.3.9	Sammenspillet mellem undersøgelsespligten og oplysningspligten.....	58
4.4	<i>Sammenfatning af køberens undersøgelsespligt</i>	58
5	Ansvarsfraskrivelser	60
5.1	<i>Konkret ansvarsfraskrivelse</i>	60
5.2	<i>Generel ansvarsfraskrivelse</i>	61
5.3	<i>Sammenfatning af ansvarsfraskrivelser</i>	63
6	Konklusion	64
7	Litteraturliste	66
7.1	<i>Faglitteratur og artikler</i>	66
7.2	<i>Lovgivning</i>	67
7.3	<i>Retspraksis og afgørelser</i>	69

1 Indledning

Når to parter indgår i et aftaleforhold, af den ene eller den anden art, med hinanden, opstår der visse forpligtelserne mellem disse. Disse forpligtelser kan fordeles således, at der sondres mellem hovedforpligtelsen (eller hovedydelsen) og diverse biforpligtelser (eller accessoriske pligter). Hovedforpligtelsen er pligten til at levere den centrale ydelse som aftaleforholdet omfatter, f.eks. en fast ejendom. Biforpligtelserne er kendetegnet ved, at parterne, ved siden af hovedydelsen, ligeledes har andre, uskrevne pligter, der også er med til at opfylde aftalen, f.eks. loyalitetspligten.¹

Dette speciale har til formål at undersøge, hvordan sælgers loyale oplysningspligt forholder sig i forskellige typer af aftaleforhold. Undersøgelsen vil vise, hvad der gør sig gældende for den loyale oplysningspligt ved den almindelige obligationsret og i forbindelse med handel med fast ejendom. Undersøgelsen vil desuden vise, om loyalitetspligten i de forskellige typer af aftaler adskiller sig fra hinanden. Inden for handel med fast ejendom, vil der blive skelnet mellem tilfælde hvor huseftersynsordningen er anvendt og tilfælde, hvor huseftersynsordningen ikke er anvendt, idet dette muligvis kan have en betydning for hvor bredt sælgers loyalitetspligt udstrækker sig.

1.1 Problemformulering

En undersøgelse af sælgers loyale oplysningspligt, og hvordan den anvendes i forbindelse med handel med fast ejendom.

1.2 Metode

I denne fremstilling vil den retsdogmatiske metode blive anvendt. Det er retsdogmatikkens opgave at systematisere, beskrive, analysere og fortolke gældende ret.² Når den retsdogmatiske metode anvendes korrekt, er det væsentligt at de fornødne retskilder anvendes rigtigt. De forskellige retskilder fungerer i samspil med hinanden i retssystemet og danner på baggrund heraf retstilstanden i det danske retssystem.³ Retskilder bruges til at diktere den mest hensigtsmæssige adfærdsnorm i vores samfund, og kan på baggrund heraf i høj grad beskrives som værende normative.⁴

Som retskilder vil lov nr. 140 af 17/02/2014 (købeloven) og lov nr. 1123 af 22/09/2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (forbrugerbeskyttelsesloven) blandt andet blive anvendt i det omfang det findes nødvendigt. Da fast ejendom ikke er reguleret af love, vil det undersøges om andre af de obligationsretlige principper finder anvendelse.

¹ Mads Bryde Andersen, m.fl., Lærebog i Obligationsret I Ydelsen Beføjelsler, 4. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2015, s. 40. (Herefter: M. Bryde Andersen, m.fl., 2015)

² Jens Evald og Sten Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2004, s. 210

³ Thomas Riis og Jan Trzaskowski, Skriftlig Jura – den juridiske fremstilling, 1. udgave, Ex Tuto Publishing A/S, 2013, s. 26. (Herefter: T. Riis og J. Trzaskowski, 2013)

⁴ T. Riis og J. Trzaskowski, 2013, s. 26, og 12-13.

Den juridiske litteratur vil ligeledes finde anvendelse til løsningen af denne problemstilling. Der tages dog forbehold for, at den juridiske litteratur ikke udgør en retskilde, da den ikke regulerer faktiske forhold inden for juraen. Den juridiske litteratur har ikke nogen retskildemæssig værdi, og vil på baggrund af dette alene blive lagt til grund som fortolkningsbidrag. Som det ofte gør sig gældende inden for juraen, findes der ikke en facitliste for omfanget af sælgerens loyale oplysningspligt i forbindelse med fast ejendom. Det er af denne grund, at domstolenes skønsmæssige overvejelser er særdeles vigtige, for at forsøge at komme nærmere om hvad gældende ret på området er. I fremstillingen vil relevante afgørelser blive sammenholdt med hinanden, for at se om der findes fællesnævnerne inden for den loyale oplysningspligt. Der vil tages forbehold for dommens alder, og om dommen er afsagt med dissens. Ligeledes vil det tages i betragtning hvilken instans, der har afsagt dommen, eller om der er tale om en kendelse afsagt af et klagenævn.⁵

1.3 Opbygning af specialet

For at besvare spørgsmålet på den ovenstående problemformulering, vil opgaven blive opdelt i forskellige sektioner. Først vil der blive set på den almindelige obligationsret, særligt med henblik på at beskrive den loyale oplysningspligt her. Herefter vil den loyale oplysningspligt blive undersøgt nærmere i forbindelse med fast ejendom, både for så vidt angår tilfælde hvor huseftersynsordningen er blevet anvendt og tilfælde, hvor huseftersynsordningen ikke er anvendt. Der vil undervejs blive lavet sammenfatninger, således at der hele tiden er et overblik.

⁵ T. Riis og J. Trzaskowski, 2013, s. 38.

2 Den loyale oplysningspligt

2.1 Kapitlets indhold

I dette kapitel, vil den loyale oplysningspligt på det obligationsretlige område blive undersøgt. Således finder vi byggestenene for oplysningspligten, idet det obligationsretten er grundstenene for handel med fast ejendom.

Indledningsvist vil det blive undersøgt hvorfor og hvordan den loyale oplysningspligt opstod, for at få en bedre forståelse for dens nødvendighed og funktion. Herefter vil det blive undersøgt hvorledes oplysningspligten spiller ind i den almindelige del af formueretten. Dette afsnit vil slutte af med en sammenfatning.

2.2 Loyalitetspligten

2.2.1 Hvordan opstod loyalitetspligten?

Næsten overalt i verden, og især i den vestlige del, er der et behov for at skabe kontakt med andre, da det er afgørende for vores økonomi. Behovet for at handle med hinanden er helt essentielt for samfundsøkonomien, samt velfærdssamfundet, der igennem generationer er blevet opbygget. Det samfund vi lever i dag, adskiller sig i høj grad fra det samfund, vi havde for blot få generationer siden. Alting er blevet retligt reguleret, da der har været et behov for, at finde løsninger på de mange komplekse situationer, som omsætnings- og handelslivet byder på i dag. På denne måde har retsdannelsen udviklet sig i vores samfund.⁶ Ved skabelsen af retssystemet på obligationsrettens område har det derfor været tilstræbt at det, der er aftalt mellem parterne skal "beskyttes".⁷ For at opnå dette, har dansk ret derfor skabt et retssystem, der pålægger parterne at være loyale over for hinanden, når de indgår i et retsforhold. Denne pligt kaldes loyalitetspligten. Loyalitetspligten er gældende mellem parterne uanset, om den er udtrykkeligt aftalt mellem dem, idet den betragtes som en præceptiv retsgrundsætning. Loyalitetspligten er således en biforpligtelse, der gælder ved siden af hovedydelsen eller den primære ydelse. Tilsidesætter den ene part således loyalitetspligten, kan den anden part dermed gøre misligholdsbeføjelser gældende, idet en sådan tilsidesættelse anses som en kontraktsretlig misligholdelse.⁸

2.3 Den loyale oplysningspligt inden for forskellige retsområder

Selvom loyalitetspligten gør sig gældende i alle former for juridisk bindende aftaler, er dens grundlag og dens udstrækning dog usikkert.⁹ Loyalitetspligten kan nemlig have forskellig betydning på forskellige områder. I dette afsnit vil den loyale oplysningspligt derfor blive beskrevet og undersøgt

⁶ Lennert Lyng Andersen, m.fl., Aftaler og mellemmand, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2017, s. 17f. (Herefter: L.L. Andersen m.fl., 2017)

⁷ M. Bryde Andersen, m.fl., 2015, s. 28.

⁸ M. Bryde Andersen, m.fl., 2015, s. 69-71.

⁹ M. Bryde Andersen, m.fl., 2015, s. 69.

inden for den almindelige formueret. For at fastslå den loyale oplysningspligt, er det nødvendigt at undersøge forskellige dele af formueretten. Det vil herefter være muligt, at danne sig et overblik over loyalitetspligten inden for de gennemgåede områder. I det følgende vil der blive forsøgt at få et indgående kendskab i loyalitetspligten inden for aftaleretten, obligationsretten og køberetten.

2.3.1 Aftaleretten

2.3.1.1 *Grundlæggende aftaleret*

Når to parter udveksler ydelser mellem hinanden, indgår de en aftale, der fører til et kontraktforhold. En aftale kan omhandle mange forhold. Det kunne være køb af genstand, leje af værelse, udlåning af værktøj, bestilling af tømre til reparation af tag, og meget mere. Aftaler er altafgørende for sammenhængskraften i vores samfund og hele økonomien. Det er gennem aftaler og den frie markedsøkonomi, at innovation og virksomheder opstår. Dette skaber produkter og arbejdspladser. I Danmark er der som udgangspunkt aftalefrihed for enkeltpersoner og virksomheder, således disse frit kan indgå aftaler med hinanden.¹⁰

Disse aftaler er bindende mellem parterne, jf. lov nr. 193 af 02/03/2016 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område (aftaleloven) § 1. Dette betyder, at hvis parterne ikke lever op til de aftalte forpligtelser, foreligger der kontraktbrud.

Ved indgåelse af en aftale gælder der, som nævnt, et såkaldt "loyalitetkrav" mellem parterne. Loyalitetkravet har den betydning, at parterne kan stole på det, der fremgår af aftalen. Dette betyder også, at parterne er forpligtet til at vise imødekommenhed og samarbejdsvilje for at efterleve en kontrakt.¹¹

En aftale er afsluttet, når begge parter har afgivet bindende viljeserklæringer i form af tilbud og accept.¹² En erklæring om accept har dog kun bindende virkning, såfremt accepten er i overensstemmelse med det afgivne tilbuds indhold, jf. aftalelovens § 6, stk. 1. Dog har løftegiveren en vis oplysningspligt over for acceptanten, såfremt acceptanten tror, at den afgivne accept er i overensstemmelse med tilbuddet, og løftegiveren måtte indse dette, jf. aftalelovens § 6, stk. 2. Løftegiveren skal, for at opfylde sin oplysningspligt, meddele acceptanten, at han ikke vil godkende svaret uden ugrundet ophold. Oplyser løftegiveren ikke acceptanten om dette, vil aftalen blive anset for gyldig med det indhold svaret har, jf. aftalelovens § 6, stk. 2. Den samme oplysningspligt/reklamation gælder ligeledes i tilfælde, hvor acceptantens svar er kommet frem for sent, men hvor acceptanten går ud fra, at svaret er kommet frem i rette tid, og løftegiveren måtte indse dette, jf. aftalelovens § 4, stk. 2.

¹⁰ L.L. Andersen m.fl., 2017, s 19.

¹¹ L.L. Andersen m.fl., 2017, s. 423.

¹² Bernhard Gomard, m.fl., Almindelig kontraktsret, 5. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015, s. 33. (Herefter: B. Gomard, m.fl., Aftaleret, 2015)

2.3.1.2 *Kontraktbrud og ugyldighed*

En aftale kan erklæres ugyldig efter sit indhold ved flere forskellige situationer. Ugyldighed og kontraktbrud kan overlappe hinanden, men ses oftest hver for sig. Situationer hvor både kontraktbrud og ugyldighed kan opstå side om side, er ved oprindelig misligholdelse. Det vil sige at misligholdelsen allerede fandt sted ved aftalens indgåelse. Misligholdelsen skyldtes altså ikke begivenheder, der indtrådte efter aftalens indgåelse.¹³

Kun sådanne misligholdelser, hvor sælger eller løftegiver allerede ved aftalens indgåelse, ikke havde i sinde at opfylde aftalens indhold, kan begrunde ugyldighed.¹⁴ Dette kan ses som svigagtigt adfærd, efter aftalelovens § 30, hvorefter en aftale bliver ugyldig ved svig. Ved et svigagtigt forhold, har en person, ved et retsstridigt forhold, skabt en form vildfarelse hos den anden part, således at denne har indgået kontrakt på forkerte forudsætninger. Det kræver dog, at den part, der er udvist svig mod, har været i god tro om det svigagtige forhold.¹⁵ Dette skyldes, at svig er en svag ugyldighedsgrunde. Er modtageren således i ond tro, og dermed vidste, eller burde vide, hvordan det forholdte sig, foreligger der ikke ugyldighed, jf. aftalelovens § 30. Måden hvorpå svig foreligger, er ved enten at komme med direkte forkerte oplysninger eller fortie noget, der må menes at have haft betydning for aftalen. Det kan f.eks. være ved at lyve, skjule, eller på anden måde skabe én illusion om én vares egentlige tilstand.¹⁶

Svig kan være kontraktbrud, da der er tale om misinformation og altså derved en tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt. Det tilpligtes medkontrahenter at give oplysninger, der har betydning for en aftales indgåelse. Der skal være tale om oplysninger, som medkontrahenten vidste eller burde vide på aftaletidspunktets indgåelse. Dette betegnes som den loyale oplysningspligt.¹⁷

2.3.2 *Obligationsretten*

2.3.2.1 *Grundlæggende obligationsret*

Obligationsretten regulerer den indbyrdes retsstilling parterne har i et formueretligt skyldforhold.¹⁸ Som tidligere nævnt, opstår der et skyldforhold mellem parterne, når disse indgår en formueretlig aftale med hinanden. De forpligter sig hermed til at levere en ydelse til den anden part.¹⁹

Hver af parterne har således en fordringsret, dvs. en ret til at kræve en ydelse (fordring) af den anden part.²⁰ Denne fordring skal leveres til rette tid, på rette sted og i rette stand.²¹ Leveres fordringen ikke til rette tid, på rette sted eller i rette stand, opstår der som regel en indbyrdes konflikt mellem

¹³ B. Gomard, m.fl., Aftaleret, 2015, s. 146.

¹⁴ B. Gomard, m.fl., Aftaleret, 2015, s. 146.

¹⁵ B. Gomard, m.fl., Aftaleret, 2015, s. 140-142.

¹⁶ B. Gomard, m.fl., Aftaleret, 2015, s. 141-142.

¹⁷ B. Gomard, m.fl., Aftaleret, 2015, s. 146-148.

¹⁸ Bernhard Gomard, *Obligationsret 1. del*, 5. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016, s. 15. (Herefter B. Gomard, *Obligationsret*, 2016).

¹⁹ M. Bryde Andersen, m.fl., 2015, s. 17.

²⁰ B. Gomard, *Obligationsret*, 2016, s. 19.

²¹ M. Bryde Andersen, m.fl., 2015, s. 47.

parterne. Konflikten omhandler typisk, hvorledes der er tale om en misligholdelse. I tilfælde af, at der foreligger en misligholdelse fra en af parterne, vil den anden part have mulighed for, at påberåbe sig misligholdsbeføjelser.

For at kunne statuere, hvorvidt der befinder sig en misligholdelse, er det vigtigt, at vide, hvad en misligholdelse eller en mangel er. En misligholdelse kan beskrives som en *”ikke-opfyldelse af aftaleretlige løfter”*.²² Det afgørende er således, hvad der er blevet aftalt mellem parterne. Svarer salgsgenstandens tilstand ikke til den aftalte tilstand, foreligger der således en mangel.²³

Såfremt aftalen mellem parterne er tvetydig, vil denne kunne blive suppleret af den almindelige opfattelse der er om den pågældende ydelses brugbarhed og holdbarhed.²⁴ Det fremgår af købelovens § 75 a, hvilke specifikke krav, der kan stilles til en salgsgenstand, såfremt intet andet er aftalt. I købelovens § 75 a, stk. 2, nr. 1 fremgår det, at en salgsgenstand skal have en sådan holdbarhed og øvrige egenskaber, som køberen, med rimelig grund, måtte forvente efter salgsgenstandens karakter og forholdene i øvrigt. Derudover fremgår det af stk. 2, nr. 2, at salgsgenstanden skal være egnet til det formål, som andre genstande af den pågældende type sædvanligvis anvendes til.

2.3.2.2 Betingelser for, at den loyale oplysningspligt er blevet tilsidesat

Nu, da det er fastslået, at det afhænger af den konkrete aftale, hvorledes der er en mangel ved ydelsen, vil det være nærliggende at undersøge, hvorledes der er tale om en mangel, hvis det viser sig at en salgsgenstand besidder en kvalitet, som sælgeren ikke havde oplyst køberen om ved salget. Det er fastslået i købelovens § 76, stk. 1, nr. 3 at der foreligger en mangel ved salgsgenstanden, hvis sælgeren har forsømt at give køberen oplysning om forhold, der har haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden, og som sælgeren kendte eller burde kende. Formelt set, gælder denne bestemmelse dog kun for forbrugerkøb, jf. købelovens § 1 a, stk. 2. Dog må princippet antages at gælde generelt, når det skal undersøges, om salgsgenstanden lider af en mangel.²⁵ Det følger således af købeloven, at ikke enhver fortielse kan danne grundlag for misligholdelsesbeføjelser. Der kan opstilles to grundlæggende betingelser for, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. For det første skal den manglende oplysning have været bestemmende for køberen, og for det andet skal sælgeren have handlet culpøst.²⁶

Det vil altid være en konkret vurdering, hvorledes disse forhold gør sig gældende i den enkelte situation. Der skal bl.a. ses på hvilken grad af viden, der er blevet fortiet for køberen. Er der f.eks. tale om fortielse af en bagatelagtig viden, der har været af mindre betydning for køberens valg, vil

²² M. Bryde Andersen, m.fl., 2015, s. 178.

²³ Nis Jul Clausen, m.fl., Købsretten, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2018, s. 152-153. (Herefter: N.J. Clausen, m.fl., 2018)

²⁴ B. Gomard, Obligationsret, 2016, s. 186.

²⁵ N.J. Clausen, m.fl., 2018, s. 153f.

²⁶ David Moalem, m.fl., Fortielser ved kontraktindgåelse – Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, U 2004B.133, s. 134. (Herefter: D. Moalem, m.fl., U 2004B.133)

fortielsen ikke nødvendigvis være en tilsidesættelse af oplysningspligten. Er der derimod tale om fortielse af en væsentlig viden, der kunne have været af stor betydning for køberens valg, vil der være tale om en tilsidesættelse af oplysningspligten.²⁷ Spørgsmålet må herefter være, hvorledes den fortiede videns betydning skal vurderes. Hvorledes en fortielse må anses for, eksempelvis, svigagtig, kommer, ifølge forarbejderne til aftaleloven, an på, om fortielsen ”indeholder et Brud paa Tro og Love i Samhandelen eller almindelig Hæderlighed”.²⁸ Det bliver uddybet i forarbejderne til aftaleloven, at den pågældendes subjektive opfattelse af hvad der er hæderligt ikke er af betydning.²⁹ Fortielsen uuhæderlighed skal således vurderes på en objektiv målestok over ”hvad samfundet betragter som den acceptable adfærdsnorm”.³⁰

I vurderingen af, hvorledes sælgeren har handlet culpøst, vil momenter som aftaleforholdet omstændigheder, og ydelsens- og det pågældende markeds karakter indgå. Derudover må vurderingen af sælgers culpøse adfærd desuden bero på, hvilken karakter den pågældende viden beroede på. F.eks. om der var tale om en sikker eller en usikker viden. Desuden skal der ses på, hvem af parterne, der var ”nærmest til at identificere og afklare det pågældende forhold”, når sælgers culpøse adfærd skal vurderes.³¹ Der er dog en vis frihed for sælgeren til at ”snyde” køberen. Sælgeren skal have mulighed for at foretage sig en fordelagtig handel - dog uden at tilsidesætte hæderligheden fuldstændigt.³² For at der er tale om culpa, skal sælgeren have været bevidst om, at fortielsen ville have været bestemmende for køberens valg.³³

Dog kan der foreligge tilfælde, hvor sælger har fortiet viden, som har været bestemmende for køberen, men som på trods af dette, alligevel ikke er omfattet af sælgers loyale oplysningspligt. Dette kaldes også retsstridighedsforbeholdet.³⁴ Retsstridighedsforbeholdet sikrer at ikke alle fortielser skal anses for utilladelige, idet der i et markedsøkonomisk samfund skal sondres mellem hensynet til sælgerens interesse i en god handel og hensynet til køberens interesse i, ikke at blive snydt.³⁵ Sælgeren behøver eksempelvis ikke at oplyse om, at der snart kommer et udsalg eller en nyere model. Sælgeren behøver heller ikke at give køberen oplysninger, som er offentligt tilgængelige, da dette vil bero på en afvejning af sælgerens oplysningspligt over for køberens undersøgelsespligt.³⁶

²⁷ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 134.

²⁸ Udkast til Lov om Aftaler og andre Retshandler paa Formuerettens Omraade med tilhørende Bemærkninger, 1914, s. 68. (Herefter: forarbejder til aftaleloven, 1914).

²⁹ Forarbejder til aftaleloven, 1914, s. 74.

³⁰ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 136-137.

³¹ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 137.

³² D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 137.

³³ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 137.

³⁴ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 138.

³⁵ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 138.

³⁶ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 138-139.

2.3.2.3 *Hvor langt strækker sælgers loyale oplysningspligt ved usikker viden?*

Er sælger forpligtet til at oplyse om usikker viden? Dette spørgsmål er blevet behandlet i flere forskellige sager ved domstolene, men der er ikke nogen faste regler for dette spørgsmål. For at besvare dette spørgsmål, skal der ske en vurdering af den usikre viden. For det første, skal sandsynligheden for, at den usikre viden bliver aktuelt vurderes, og herefter skal det vurderes, hvilken betydning den usikre viden vil få for ydelsens værdi.³⁷

Hvis der er en stor sandsynlighed for at en begivenhed, der virker bestemmende for købers valg, vil indtræde, er viden om en sådan begivenhed omfattet af den loyale oplysningspligt. Hvis der derimod, omvendt, ikke er en specielt stor sandsynlig for, at en begivenhed vil indtræde, kan sælger alligevel blive omfattet af oplysningspligten, såfremt *“begivenhedens indtræden vil være af væsentlig betydning for ydelsens værdi”*.³⁸ På den måde, kombineres de to vurderinger, man skal foretage sig, når man vil finde ud af, om sælger skal oplyse usikker viden.³⁹

2.3.3 Køberetten

2.3.3.1 *Grundlæggende om køberet*

Købeloven blev til i 1906, og omfatter alt andet end fast ejendom. Købeloven er sidenhen blevet opdateret flere gange. Men den oprindelige købelov fra 1906 er stadig den væsentligste del af købeloven som vi kender den i dag. De mest betydningsfulde ændringer kom i 1979, hvor bestemmelserne om forbrugerkøb blev indsat.⁴⁰

Når der foretages et køb, indgås der en gensidig bebyrdende aftale. Det typiske scenarie vil være, at sælger skal levere et produkt. Det kan være alt, lige fra en frimærkesamling, en bil, maskine-materiel eller fast ejendom. Køberen skal derefter betale, eller erlægge anden form for vederlag. Der behøver ikke nødvendigvis være tale om et pengebeløb. Der kan således også forekomme en hel eller delvis byttehandel.⁴¹

Som det kendes fra aftaleretten er en mundtlig aftale, præcis lige så bindende som en skriftlig. Der vil dog i næsten alle tilfælde være en betydelig risiko forbundet med en mundtlig aftale, af de bevismæssige årsager. Ved enkelte tilfælde, typisk hvor en part anses som stærkere og mere ressourcefuld end den anden, gælder der dog et skriftlighedskrav. Et eksempel på dette kan ses i lov nr. 526 af 28/05/2014 om formidling af fast ejendom § 29. Her gælder det, at en aftale om handel med fast ejendom kun er gyldig, hvis aftalen er skriftligt formidlet. Dette gælder altid, hvis der har

³⁷ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 135.

³⁸ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 136.

³⁹ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 136.

⁴⁰ N.J. Clausen, m.fl., 2018, s. 70.

⁴¹ N.J. Clausen, m.fl., 2018, s. 13.

været benyttet en ejendomsmægler og ejendommen hovedsageligt skal anvendes til bolig, jf. lov om formidling af fast ejendom § 1.⁴²

2.3.3.2 Købelovens § 76

De Parter der har indgået en aftale, har som udgangspunkt ingen handlepligt, og derfor heller ingen oplysningspligt. En part kan ligeledes forholde sig passiv, uden at dette kan resultere i et erstatningsansvar. Men der er tilfælde hvor en handlepligt er påkrævet hos en part. Denne handlepligt findes i forskellige dele af formueretten. I den almindelige obligationsret findes der en loyalitetspligt i mellem parterne, der har til formål at oplyse om omstændigheder der menes at have betydning for handlen.⁴³

En sælger har en informationspligt, om et formuegode som denne loyalt skal leve op til. Grunden til dette er at køber har krav på at kende til omstændigheder, der har betydning for købet. Uden en rimelig omfattende viden om et formuegode, er det ikke muligt at prissætte formuegodet og der kan være tale om en uberettiget vinding for sælger. Dette beskriver den loyale oplysningspligt og findes i købelovens § 76, stk. 1, nr. 3. Hvis ikke en sælger lever op til denne pligt, kan der efter omstændighederne foreligge en mangel ved salgsgenstanden og dermed en åbning for køber, om at gøre én af mangelsbeføjelserne gældende.

Ikke enhver oplysning kan det forventes at sælger skal oplyse om. Men derimod kun oplysninger, der har haft afgørende betydning for om køberen kunne bedømme salgsgenstanden. Det er i denne forbindelse især brugsværdien på formuegodet, der har betydning. Almene kendte forhold skal ikke oplyses. Der skal være tale om oplysninger som sælgeren vidste, eller burde vide, for at denne har handlet i strid med den loyale oplysningspligt. Såfremt salgsgenstanden har befundet sig i sælgerens varetægt, må det dog formodes, at sælgeren har været nærmest til at fastsætte salgsgenstandens fysiske tilstand. Som allerede nævnt, er det ikke enhver oplysning, der falder ind under den loyale oplysningspligt. Det må være op til køberen selv at afgøre om, det ville være fornuftigt at købe salgsgenstanden.⁴⁴

2.4 Sammenfatning af den loyale oplysningspligt i obligationsretten

Både i aftaleretten, obligationsretten, og i køberetten gælder der, som vi har set, en vis oplysningspligt. Denne oplysningspligt er på alle disse områder en del af grundlaget for, at parterne kan have tillid til hinanden, idet den er symbol på den loyalitetspligt parterne har over for hinanden. En køber kan have tillid til, at en sælger har oplyst køberen om salgsgenstanden på et tilstrækkeligt

⁴² N.J. Clausen, m.fl., 2018, s. 13-14.

⁴³ N.J. Clausen, m.fl., 2018, s. 164

⁴⁴ N.J. Clausen, m.fl., 2018, s. 164-168.

grundlag, og er dette ikke tilfældet, vil der således kunne påberåbes eventuelle misligholdsbeføjelser. Samtidigt gælder der også en grænse for denne pligt på alle retsområderne. Der er grænser for, hvor meget en sælger skal oplyse en køber om. Køberen skal også selv foretage nogle undersøgelser eller overvejelser om, hvorvidt det ville være ansvarligt for ham, at købe salgsgenstanden. Sælgeren har således en vis sikkerhed for, at han ikke kan blive ansvarlig for den ufornuftige købers valg. Således gælder dette generelt i den almindelige obligationsret.

Spørgsmålet er således, om dette også gælder i fast ejendom, eller om, der er andre hensyn eller regler, der gælder her? Fast ejendom er nemlig et særligt område i forhold til salg af løsøre, idet handler med fast ejendomme er en del mere omfattende for parterne, og derfor må forventes at ville stille nogle flere krav til både sælger og køber, når de handler med hinanden.

3 Fast ejendom

3.1 Introduktion

Handel med fast ejendom er én af de situationer hvor købeloven ikke finder direkte anvendelse, jf. ordlyden efter købelovens § 1 a. Definitionen på en fast ejendom er ikke præcist fastsat nogen steder i loven. Det er dog muligt at hente hjælp i forskellige områder af den juridiske lovgivning for at fastslå, hvornår der er tale om fast ejendom. Dette er vigtigt for at bestemme, hvilke dele af loven der skal tages udgangspunkt i, når der handles med fast ejendom. Ved fast ejendom opstilles der nogle kriterier, der skal fastslå om, der er tale om netop dette. For at der er tale om fast ejendom, i lovens forstand, er der nogle kriterier, der skal være opfyldt.

Det helt klare udgangspunkt ved vurderingen af om, der er tale om fast ejendom, er at ejendommen skal være afgrænset af et matrikelnummer, eller et klart afgrænset område. Der er tale om fast ejendom, uanset om det afgrænsede område, har egentlige bygninger eller ej, jf. lov nr. 769 af 07/06/2018 om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven) § 2, stk.1, nr. 1. Oveni kommer desuden hvad, der hører med til ejendommen. Her kan nævnes ting som bygninger, teknisk anlæg, og beplantning som f.eks. skove. Fælles for hvad der gør disse til en del af den faste ejendom, er at disse elementer må betragtes som en fast bestanddel af ejendommen. De betragtes derudover også som en varig del af ejendommen. Genstande der altså hører ind under den faste ejendom, kan således siges ikke at kunne betragtes som løsøre, der kan flyttes rundt på, efter forgodtbefindende, men har en langt mere stationær karakter.⁴⁵

Lov nr. 1075 af 30/09/2014 om tinglysning (tinglysningsloven) betragtes ikke at kunne fastslå, hvad der ligger i definitionen fast ejendom. Men lige så snart afgrænsede områder, som matrikulerede områder eller udstykkede arealer, bliver tinglyst, anses disse som værende en fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1. En fast ejendom kan også bestå af flere matrikelnumre, der anses for at være forenet, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1.

Ejendomme der ikke er delt op i matrikler, men som alligevel kan afgrænses til en ejendomsretlig enhed er også omfattet af ejendomsbegrebet, jf. udstykningslovens § 4, stk. 2.

Ligeledes er der tale om en fast ejendom, når disse er opført på lejet grund jf. tinglysningsloven § 19, stk. 1, 1 pkt. Det samme gør sig gældende for en bygning, der er opført på søterritoriet. Ved søterritoriet forstås bl.a. havneanlæg, havbåde, vindmølleanlæg der er placeret i havet, samt bådebroer. Så snart en bygning på søterritoriet er opført, kan denne tinglyses og anses herefter som en fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1, 2 pkt.

⁴⁵ Claus Rohde, Digital Tinglysning: en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom, 1. udgave, Pejus, 2014, s. 34f.

Ejerlejligheder falder ligeledes ind under definitionen om fast ejendom, således at hver enkelt ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, jf. lov nr. 1713 af 16/12/2010 om ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven) § 4.⁴⁶

Det bliver mere og mere almindeligt at købe færdige hus-elementer, som er sat sammen på en fabrik og derefter transporteret ud på byggegrunden, hvor disse hurtigt bliver monteret til en færdig bygning. Disse kaldes også et fabrikeret hus. De færdige elementer er indtil montering omfattet af købeloven.⁴⁷

Købelovens regler gør sig som nævnt ovenover, ikke gældende ved køb af fast ejendom, jf. købelovens § 1 a, stk. 1. Dog kan købelovens regler i et vist omfang have analog anvendelse på handel med fast ejendom.⁴⁸ Forholdet mellem køber og sælger af en fast ejendom er således ikke direkte lovreguleret, men nærmere baseret på obligationsret og retspraksis.⁴⁹

Fordi forholdet mellem køber og sælger af en fast ejendom hovedsageligt baserer sig på obligationsretten, vil der således være visse regler, der går igen. Også i forbindelse med handel af fast ejendom gælder der en almindelig loyalitetspligt mellem parterne. Denne loyalitetspligt gælder både før-, ved- og efter aftaleindgåelsen. Ligesom med den almindelige obligationsret, gælder loyalitetspligten uanset om denne fremgår udtrykkeligt af aftalen eller ej.

Loyalitetspligten består bl.a. i ikke at handle i strid med medkontrahentens interesser. Dette bevirker bl.a. at man beskytter medkontrahenten mod tab som følge af upåregnelige følger.⁵⁰ Der er dermed ikke en præcis rettesnor for loyalitetspligtens indhold, men det må komme an på den konkrete sag. Det kan siges på den måde, at parterne skal agere således som den anden part må forvente i henhold til den konkrete aftale mellem dem. Loyalitetspligten skal dermed sikre, at parterne kan have tillid til hinanden.⁵¹

3.2 Forbruger køb contra ikke-forbruger køb

Når der tales om handel med fast ejendom, skal der skelnes mellem om, der er tale om et forbruger køb, der, såfremt dette vælges, kan være omfattet af huseftersynsordningen, eller om der er tale om et erhvervskøb, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Hvad den konkrete forskel består i, vil blive uddybet nedenfor. Først vil den loyale oplysningspligt uden for huseftersynsordningen blive gennemgået, og herefter vil den loyale oplysningspligt inden for huseftersynsordningen blive gennemgået.

⁴⁶ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I - Overdragelsen, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015s. 22ff. (Herefter: C. Munk-Hansen I, 2015)

⁴⁷ N.J. Clausen, m.fl., 2015, s. 263.

⁴⁸ A. Vinding Kruse, Ejendoms køb, 6. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992, s. 15. (Herefter: A. Vinding Kruse, 1992)

⁴⁹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 31.

⁵⁰ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 105.

⁵¹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 107.

3.3 Den loyale oplysningspligt i forbindelse med fast ejendom uden for huseftersynsordningen

3.3.1 Kapitlets indhold

Dette afsnit kommer til at omhandle reglerne for omfanget af sælgerens loyale oplysningspligt i forbindelse med salg af fast ejendom uden for huseftersynsordningen. Først vil der tages fokus på mangler i forbindelse med fast ejendom. Herefter vil der blive foretaget en undersøgelse af omfanget af sælgerens oplysningspligt i disse sager, samt hvilken betydning køberens undersøgelsespligt kan have. Herefter vil der blive set på, hvorledes oplysningspligten udstrækker sig i forbindelse med konkurs- og dødsboer, samt oplysningspligten ved tvangsauktioner.

3.3.2 Mangler

3.3.2.1 Introduktion

Der er ikke fastsat et mangelsbegreb inden for fast ejendom ved lov. Mangelsbegrebet er derfor ikke et fuldkomment håndgribeligt, konkret begreb, man kan slå op i en lov. Det er derimod blevet forsøgt defineret af både juridiske retsteoretikere og retspraksis.⁵² Købelovens principper gælder dog også *”ved beskrivelsen af gældende ret med hensyn til mangler ved fast ejendom”*.⁵³

Der bliver normalt skelnet mellem faktiske- og retlige mangler. Det er ikke altid en klar sondring, da de to typer mangler kan overlape hinanden.⁵⁴ Grænsedragningen mellem retlige- og faktiske mangler har dog ikke den store betydning i forbindelse med handler med fast ejendom, hvor huseftersynsordningen ikke er blevet anvendt, men kan dog have en vis betydning ved bolighandler, hvor den er blevet anvendt.⁵⁵ Dette skyldes, at det kan afhænge af, hvad ejerskifteforsikringen vil dække og hvad denne ikke vil dække, hvilket kan ses nærmere i bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (mindstedækningsbekendtgørelse) bilag 1, nr. 2, 4 og 6 og i betænkning nr. 1279/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Fælles for alle mangler er, at både faktiske- og retlige mangler er et udtryk for, at sælgeren har misligholdt sin del af en aftale på en sådan måde, at køberen ikke opnår, hvad han har krav på i henhold til aftalen. Der kan nemlig statueres mangler, såfremt ydelsen ikke stemmer overens med selve aftalen.⁵⁶ Dette betyder også, at så længe sælgeren oplyser køberen om ejendommens forskellige begrænsninger inden salget, vil der ikke være tale om en mangel. Mangelsbegrebet hænger på den måde sammen med loyalitetspligten.

⁵² C. Munk-Hansen I, 2015, s. 239-240.

⁵³ Betænkning nr. 1279/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 111. (Herefter: betænkning nr. 1279/1994).

⁵⁴ Betænkning nr. 1279/1994, s. 112.

⁵⁵ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 362.

⁵⁶ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 337-338.

3.3.2.2 Faktiske mangler

Som nævnt ovenfor, afhænger mangelsbegrebet af aftalens indhold. Dette betyder, at en ejendom besidder en faktisk mangel, såfremt den ikke besidder de egenskaber, som aftalen foreskriver. Dvs. at faktiske mangler handler om ejendommens fysiske stand.⁵⁷ Derudover er det en faktisk mangel, hvis bare der er en nærliggende risiko for at ejendommen besidder egenskaber som køberen ikke ønsker.⁵⁸ Dette betyder, at det ikke nødvendigvis er en faktisk mangel, at der er slået hul i ruderne i ejendommen, da det kommer an på, hvilke egenskaber køberen kunne forvente ud fra aftalens indhold, sælgerens oplysninger, samt køberens egne undersøgelser, mv. Der er således en masse konkrete elementer, der kan have betydning for køberens forudsætninger og dermed mangelsbegrebet i det konkrete tilfælde, eksempelvis ejendommens alder, beliggenhed, osv.⁵⁹

3.3.2.3 Retlige mangler

En retlig mangel er ikke det samme som en faktisk mangel. I begge tilfælde er der tale om et brud på aftalens indhold, men det er på forskellige måder. Ved en faktisk mangel, er der tale om en mangel ved selve ejendommen, hvorimod en retlig mangel har karakter af at begrænse køberens råden over ejendommen.⁶⁰

Der skelnes mellem fuldstændige retlige mangler og delvise retlige mangler. En fuldstændig retlig mangel kunne f.eks. være vanhjemmel, hvor sælgeren eksempelvis har solgt ejendommen til to forskellige købere, hvor den ene når at tinglyse ejendommen, mens den anden ikke gør. Her har sælgeren forhindret sin ene køber i at få fuld rådighed over ejendommen, fordi han har foretaget et dobbeltsalg (vanhjemmel) af ejendommen. Ved en delvis retlig mangel, har køberen alene rådighed over en del af ejendommen, selvom han, ifølge aftalen, måske har ret til at have rådighed hele ejendommen. Dette kunne f.eks. være i tilfælde af, at en tredjemand har en begrænset råden over ejendommen i form af en servitut eller lignende.⁶¹

3.3.3 Loyalitetspligten i handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen

Formålet med alle aftaler er, at parterne opnår, hvad de ønsker. Ved en ejendomshandel, vil køberen ønske at få ejendommen overdraget i god og ordentlig stand, mens sælgeren har interesse i, at modtage betalingen for ejendommen. For at sikre, at hver part opfylder deres del af aftalen, er der således nogle pligter for hver af disse. En af disse pligter er kendt som loyalitetspligten. Loyalitetspligten kan både tillægges køberen og sælgeren.⁶² Det er en pligt, der gør at parterne skal

⁵⁷ Betænkning nr. 1276/1994, s. 111.

⁵⁸ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 239.

⁵⁹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 241-342.

⁶⁰ Betænkning nr. 1276/1994, s. 112 og C. Munk-Hansen I, 2015, s. 362.

⁶¹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 361.

⁶² C. Munk-Hansen I, 2015, s. 105.

handle ordentligt, hæderligt og redeligt over for hinanden. Loyalitetspligten tjener nemlig på den måde tilliden mellem aftalparterne.⁶³ Sælgeren skal således oplyse om ethvert forhold, der beskriver ejendommens beskaffenhed, samt risiko for eventuelle defekter, mens køberen skal undersøge ejendommens stand og eventuelle forhold, som han har haft mulighed for at foretage en nærmere undersøgelse af.⁶⁴ Sælgeren skal oplyse om ethvert forhold som sælgeren kendte til eller burde kende til, samt om forhold som han måtte påregne kunne have betydning for køberens vurdering af ejendommen.⁶⁵

Det er dog vanskeligt at fastsætte nogle helt klare regler for, hvad sælgeren skal oplyse eller hvad køberen skal undersøge, da det må komme an på den konkrete sag, hvor der skal foretages en afvejning af hvor loyalt parterne har optrådt over for hinanden.⁶⁶ Den loyale oplysningspligt for sælgeren er ulovbestemt, da handel med fast ejendom fast ejendom ikke er omfattet købeloven.⁶⁷

3.3.3.1 Sælgers oplysningspligt

Som nævnt er omfanget af sælgers oplysningspligt afhængig af den konkrete sag. Der er dermed ikke den samme bedømmelse ved hver eneste sag. Det kan f.eks. afhænge af parterne, der indtræder i handlen, men også af selve ejendommen.⁶⁸ Kravene til sælgers viden afhænger eksempelvis af, om salget sker som led i dennes erhverv. Dette skyldes at sælgeren her har en særlig viden inden for salgsområdet. Ved et privatsalg kan der også stilles et vist krav til sælgerens viden, idet han her som regel har beboet ejendommen.⁶⁹

Sælger stilles til ansvar, når den loyale oplysningspligt tilsidesættes. En tilsidesættelse af oplysningspligten vil både være forbundet med erstatningsbeføjelsen og mangelsbegrebet. *"Har sælger kendskab til defekter eller forhold, som denne bør indse kan have betydning for køberen, skal han oplyse om de konkrete defekter eller forhold. Oplyser sælger ikke dette, er han i ond tro og dermed erstatningsansvarlig"*.⁷⁰ Sælgeren skal således give køberen oplysninger om alle de forhold, ejendommen har, som sælgeren kendte eller burde kende, og som sælgeren må formode, har betydning for køberen. Sælgeren har, som anført ovenfor, nemlig en mere nærliggende adgang til at fortælle, hvad der er værd at vide, end køberen har.⁷¹

⁶³ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 107.

⁶⁴ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 108.

⁶⁵ Betænkning nr. 1276/1994, s. 97.

⁶⁶ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 108.

⁶⁷ Betænkning nr. 1276/1994, s. 97.

⁶⁸ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 112.

⁶⁹ B. Gomard, Obligationsret, 2016, s. 195.

⁷⁰ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 112.

⁷¹ A. Vinding Kruse, 1992, s. 112.

3.3.3.2 *Hvordan vurderes sælgers handlinger?*

Vurderingen af sælgerens handlinger er objektiveret. Det vil sige, at bedømmelsen foretages ud fra, hvad ejeren af ejendommen i almindelighed burde indse. Der kan dog være forhold, der gør at den objektiverede bedømmelse må tilsidesættes, således at sælgerens adfærd skal bedømmes ud fra noget mere subjektivt. Et eksempel kunne være, hvis sælgeren i de seneste år havde udlejet ejendommen til køberen. I dette konkrete tilfælde, ville det være undskyldeligt, at sælgeren ikke kendte til forhold, som han ud fra en objektiveret bedømmelse burde have kendt til. Omvendt, kan den subjektiverede bedømmelse ligeledes føre til, at sælgerens adfærd skal bedømmes strengere. F.eks. tilfælde hvor sælgeren har ageret som selvbygger.⁷² Andre tilfælde, hvor der må være en strengere bedømmelse af sælgeren, kunne være tilfælde hvor den konkrete sælger havde en vis faglig viden.⁷³ Omvendt, kan der også forekomme tilfælde, hvor en køber har en vis faglig viden.

I **U 2002.1096 V** solgte sælgeren (S) en ejendom af ældre dato en køber, der var ejendomsmægler (K1). K1 solgte ejendommen videre til K2, der solgte ejendommen til K3. I denne ejendom var der en ulovligt indrettet kælder. K3 fik derfor et forholdsmæssigt afslag hos K2 i byretten, som herefter fik tilkendt et forholdsmæssigt afslag hos K1, som fik tilkendt et afslag hos S.

S ankede dommen til landsretten. Sagen angik her alene forholdet mellem S og K1. Kælderværelserne var blevet indrettet før S havde købt ejendommen. Der var ingen tvist om, at S ikke var eller burde have været bekendt med, at kælderen var ulovligt indrettet. Dog var K1 både uddannet jurist og ejendomsmægler, og havde ligeledes drevet ejendomsmæglervirksomhed siden 1989. Han havde desuden handlet med faste ejendomme sideløbende, og ejede en del ejendomme selv. K1 havde foretaget en undersøgelse af ejendommen inden købet. På denne baggrund fandt landsretten, at K1 burde have set, at indretningen af rummene i kælderetagen ikke var lovlige, da han, i sin tid, undersøgte den i forbindelse med købet. Landsretten mente således, at K1 burde have foretaget nærmere undersøgelser af denne og have påberåbt sig den ulovlige indretning af kælderen, da han i sin tid handlede med S. S blev således frifundet.

Denne afgørelse viser tydeligt, hvordan sælgerens oplysningspligt kan formindskes ved at køberen eksempelvis er sagkyndig. Her har køberen nemlig selv visse fagkundskaber, der giver ham en fordel i forbindelse med handlen.

⁷² C. Munk-Hansen I, 2015, s. 122.

⁷³ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 113.

3.3.3.3 *Sælgers svigagtige adfærd*

Når der er en defekt ved ejendommen, som (hvis køberen kendte fejlen) ville bevirke, at huset måske ikke kunne sælges eller alene kunne sælges til en mindre fordelagtig pris for sælgeren, kan sælgeren blive fristet til at holde defekten skjult for køberen. Dette kunne eksempelvis ske ved at sælgeren fortiede oplysningen, afgive urigtige oplysninger om forholdet eller lignende. Sælgeren kan endda gå så langt, at han vil foretage en ansvarsfraskrivelse, for at sikre sig, at han ikke risikerer at skulle stå med ansvaret.⁷⁴

Dette anses imidlertid for at være svig, hvilket ikke kan afværges, uanset om sælgeren har foretaget en ansvarsfraskrivelse eller ej. Ansvarsfraskrivelsen i sig selv vil derimod blive betragtet som værende en del af den svigagtige adfærd. I tilfælde af svig, er køberen retligt beskyttet på trods af, at huseftersynsordningen ikke er taget i brug.⁷⁵

I U 1986.81 H købte Bygmester Aage Sørensen (K1) et areal af familien Kähler (S) i foråret 1968. K1 havde til hensigt at opføre etagebyggeri til 603 lejligheder. Han opførte 342 lejligheder i tiden op til 1970. Han havde dog vanskeligheder ved udlejningen, og måtte derfor stoppe byggeriet. Kommunen havde kloakeret området, og K1 fik derfor en regning fra kommunen på 300.000 kr. i 1973 (kloakbidrag). I 1978 solgte K1 de resterende parceller med projekt og byggetilladelse til de resterende lejligheder til Kay Wilhelmsen (K2). Begge parter blev bistået af en advokat ved salget, og denne advokat udarbejdede skødet, hvori han havde lavet en uklar bestemmelse om kloakbidrag. I 1980 krævede kommunen 401.938,07 kr. for den kloakering, der var sket før salget til K2. K2 mente dog ikke, at have fået noget at vide om et kloakbidrag i forbindelse med salget. Spørgsmålet blev derfor om, K1 havde opfyldt sin oplysningspligt.

Landsretten udtalte, at K1 havde en ubetinget pligt til at oplyse K2 om kloakbidraget under forhandlingerne. Dette skyldes, at arbejderne var udført før K2's køb, samt at K1 selv har betalt et tidligere kloakbidrag. Derfor vurderes det, at K1 havde en sikker viden om, at ejendommen var påhvilet dette bidrag. Derudover fremgik det ikke klart af skødets ordlyd, at der var et kloakbidrag.

Dog var K2 professionel bygherre, og derfor måtte K1 og advokaten have regnet med, at K2 ville have indhentet yderligere oplysninger om bidraget fra kommunen netop pga. den uklarhed, der forelå i skødet. Derfor havde K2 også selv et ansvar, som han ikke opretholdt. På baggrund af disse oplysninger, kom landsretten frem til, at K2's krav skulle nedsættes skønsmæssigt til halvdelen.

⁷⁴ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 113.

⁷⁵ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 113.

Højesteret mente derimod, at K1 var erstatningsansvarlig over for K2. Der forelå ikke nogen omstændigheder, der gav K1 føje til at tro, at K2 selv ville indhente oplysninger om kloakbidraget inden købet, hvorfor K2's krav ikke skulle nedsættes.

I U 1976.475 H solgte sælgeren (S) en ejendom til køberen (K), hvori han tilkendegav i en slutseddel og i skødet at, S ikke var bekendt med svamp i ejendommen. S ville dog ikke stille nogen garanti for dette udsagn. K undersøgte gulvene, og bemærkede at stuehusets gulve var fornyet, hvilket han undrede sig over, men S slog det hen med beroligende ord. Det viste sig efterfølgende, at stuehusets gulve var angrebet af svamp, hvorfor K krævede erstatning fra S. Landsretten lagde til grund, at svampeangrebet var af en sådan karakter og et sådant omfang, at det ikke kunne betragtes som almindeligt råd som følge af alderen. Landsretten lagde desuden til grund, at K havde foretaget en meget grundig undersøgelse af gulvene, og dermed havde overholdt sin undersøgelsespligt. Det blev lagt til grund, at K's forespørgsel over for S, burde have givet S anledning til, at overholde sin oplysningspligt. S fortalte dog blot, at han havde foretaget reparationerne af gulvet uden at være bekendt med svamp. Landsretten fandt, at det måtte have stået S klart, at stuehuset var angrebet af råd i et usædvanligt omfang, samt at S burde have haft en mistanke om svamp. Landsretten fandt, at S ikke havde opfyldt sin oplysningspligt, som han burde have gjort - særligt i forbindelse med K's forespørgsel. S blev således erstatningsansvarlig over for K for dette forhold. Højesteret stadfæstede afgørelsen.

Som det ses i U 1986.81 H, var K2 (køberen) selv fagmand, men kunne alligevel få udbetalt den fulde erstatning, som følge af K1's (sælgeren) svigagtige adfærd. Højesteret så ikke gennem fingre med, at K1 havde fortiet de væsentlige oplysninger om kloakbidraget over for K2 på trods af, at K2 var fagmand, som ellers normalt tillægges en særlig pligt til også selv at træde varsomt. Også i U 1976.475 H havde sælgeren handlet svigagtigt over for køberen. I denne afgørelse havde han fortiet nogle væsentlige oplysninger på trods af at køberen havde henvendt sig og spurgt til gulvene. Begge afgørelser viser, at sælgerens ansvar bliver bredere, mens køberens ansvar bliver mere snævert i de tilfælde, hvor sælgeren har handlet svigagtigt.

3.3.4 Sælgers uagtsomhed

En sælger af en ejendom, der har benyttet ejendommen på en sædvanlig måde, og på den måde er blevet, bekendt med en fysisk fejl eller mangel, er pligtig til at oplyse om dette til en køber af ejendommen.⁷⁶

⁷⁶ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 115.

Undertiden sker det, at sælgeren ikke oplyser om defekter, der var på ejendommen, da han selv erhvervede den i sin tid. Disse oplysninger er han imidlertid fortsat pligtig til at oplyse. Ved at holde oplysninger tilbage, må sælgeren formodes at være i ond tro, og derved risikerer sælgeren at blive erstatningsansvar, såfremt den konkrete oplysning var relevant for køberen.⁷⁷

I dommen **U 2008.5 V** havde sælgeren (S) fået oplyst af den tidligere sælger, at grunden ikke var forurenede med petroleum på trods af, at der var en nedgravet petroleumstank. Det samme år videresolgte S til en køber (K), som kort tid efter konstaterede olieforurening på grunden. Da der imidlertid ikke var tale om at forureningen skyldtes petroleum, fandt landsretten ikke, at S havde misholdt sin loyale oplysningspligt. Dermed skulle S ikke betale erstatning til K. K blev pålagt at fjerne forureningen, og udgifterne på 140.000 kr. hertil, fik K et forholdsmæssigt afslag på.

Hermed kan det altså konstateres, at sælgeren ikke havde optrådt uagtsomt, og ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt, da der netop ikke var tale om petroleumforurening, som denne var bekendt med kunne være til stede. Men at der i stedet var tale om olieforurening.

En sælger kan også risikere at blive erstatningsansvarlig, såfremt ejendomsformidleren glemmer at videregive oplysninger til køberen. Der er nemlig en identifikation mellem sælgeren og ejendomsformidleren.⁷⁸ Ejendomsformidlerens beslutning om ikke at videregive oplysninger, betyder således i praksis, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt over for køberen, selvom denne er forsøgt overholdt. I sådanne tilfælde, vil sælgeren have et regreskrav med ejendomsformidleren efterfølgende.⁷⁹

3.3.4.1 Uagtsomhedsafvejningen

Når sælgerens ansvar skal vurderes, er det vigtigt, at foretage en grænsedragning mellem hvorledes sælgeren har været i god eller ond tro angående de oplysninger, han har afgivet eller fortiet i forbindelse med handlen. Hvorledes sælgeren har været i god eller ond tro, kan nemlig have betydning for sælgerens oplysningspligt og dermed sælgerens ansvar.

Det kan dog være vanskeligt at vurdere hvorledes sælgeren har været i god- eller ond tro i det konkrete tilfælde, idet det ikke er muligt at se ind i sælgerens hoved. Hvorledes sælgeren vurderes til at være i god- eller ond tro, afhænger af forskellige ting. Blandt andet sælgerens egne kundskaber, altså om sælgeren er fagmand på området. Derudover har det også betydning hvilken stand

⁷⁷ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 115.

⁷⁸ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 116.

⁷⁹ Finn Träff, Køb og salg af fast ejendom, 1. udgave, Gadjura, 1996, s. 176. (Herefter: F. Träff, 1996)

ejendommen er i. Andre konkrete forhold, såsom at sælgeren ikke har boet i ejendommen i lang tid eller lignende, kan også have betydning.⁸⁰

Grænsedragningen afhænger desuden af, hvorledes huseftersynsordningen finder anvendelse eller ej. Såfremt huseftersynsordningens regler er i spil kræves det, at der er grov uagtsomhed fra sælgerens side, før dette kan begrunde erstatningsansvar, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 og 5. Er huseftersynsordningen derimod ikke i spil, vil der alene skulle foreligge simpel uagtsomhed for, at sælgeren kan blive erstatningsansvarlig.⁸¹ Grænsen for hvornår der foreligger ond tro, afhænger derfor af, hvorledes huseftersynsordningen finder anvendelse, men der er altid tale om en konkret vurdering.

3.3.5 Oplysningspligt ved selvbyg

Uden for huseftersynsordningens regler skal erstatningsansvaret for selvbyg – som sælgeren har udført, mens han ejede huset – bedømmes efter hvorvidt sælgeren har udvist en forsvarlig adfærd eller ej. For at sælgeren har handlet forsvarligt, kræves det dels, at sælgeren hverken udfører eller lader andre udføre arbejder på ejendommen, som denne bør indse var uforsvarlige. Derudover må det kræves, at sælgeren oplyser køberens om eventuelle arbejder, der er udført af folk, der ikke havde den relevante fagkundskab, og angive hvilke forhold, der har givet sælgeren anledning til at tro, at det ikke er udført korrekt. Sørger sælgeren for, at overholde disse krav, vil han herefter være fri for ansvar, og det vil være køberens risiko, hvis det viser sig, at der er tale om ulovlig selvbyg.⁸² I ejendomshandler, hvor loven ikke finder anvendelse, har sælgeren således ikke en pligt til at oplyse om selvbyg. Det afhænger af hvilken betydning, det har for køberens at der er blevet udført selvbyg. Selvbyg er ikke nødvendigvis uagtsomt eller uønskeligt for køberens, såfremt det er udført håndværksmæssigt korrekt eller af en sagkyndig person.⁸³

3.3.6 Sælgers oplysningspligt ved byggegrunde

Området for salg af byggegrunde er ikke omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.⁸⁴ Derfor vil sælgerens oplysningspligt ved salg af byggegrunde alene blive behandlet i forbindelse med salg af fast ejendom uden for huseftersynsordningen.

Følgende afgørelser kan bl.a. illustrere hvorledes sælgerens oplysningspligt påvirkes, når der er tale om salg af byggegrunde.

⁸⁰ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 124.

⁸¹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 124.

⁸² C. Munk-Hansen I, 2015, s. 123.

⁸³ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II - Bolighandlen, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016, s. 215-216 (Herefter: C. Munk-Hansen II, 2016)

⁸⁴ Betænkning nr. 1276/1994 s. 209.

I **U 1973.413 H** solgte A en byggegrund til B. Der blev herefter foretaget en jordbundsundersøgelse, hvorefter B fandt ud af, at det var nødvendigt at foretage en pilotering med pæle. Da B gjorde A bekendt med dette, blev handlen ophævet. A solgte herefter ejendommen til C. Ved denne handel tog A forbehold om, at han ikke ville indestå for, at ejendommen kan bebygges uden ekstrafundering eller pilotering. Senere videresolgte C grunden til D. D krævede erstatning hos både C og A som følge af at han havde haft merudgifter til at foretage ekstra fundering.

C blev frifundet, idet det blev vurderet, at C hverken havde kendt eller havde haft mistanke om forholdet med jordbunden. A blev derimod kendt ansvarlig over for D, idet han bevidst havde fortiet oplysningerne til C i forbindelse med salget mellem A og C.

I **U 1962.802 Ø** købte K en grund på 8383 m² af kommunen (S). Grunden blev købt til fabriksbebyggelse i "påvist stand". Der var fastsat en udnyttelsesgrad på 25 % ved bebyggelse i 2 etager, men ved forhandlingerne med S havde K fået dispensation til at udnyttelsesgraden blev fastsat til 35 %, idet K alene ville bygge én etage. Dette blev også fastsat i slutsedlen. Herefter påbegyndte K byggeriet, men undervejs fandt K ud af, at en del af grunden var uegnet til byggeri, idet denne var en del af en mose. Herefter reklamerede K til S. S afviste dog dette. Dog var de villige til at hæve handlen. Dette ønskede K dog ikke, da der allerede var blevet brugt mange penge på byggeriet. K ville have erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i prisen.

Det var ikke sædvanligt at foretage jordbundundersøgelser i forbindelse med industrikøb generelt. I dette særlige tilfælde, hvor K alene havde haft en udnyttelsesgrad på 35 %, burde K have forberedt sig på, at ikke hele grunden ville kunne bebygges. K kunne således ikke få et afslag i købesummen.

Sælgers ansvar bliver bedømt mere lempeligt ved salg af byggegrunde end ved salg af almindelige huse.⁸⁵ Dette kan ses i U 1962.802 Ø, hvor køberen selv måtte bære tabet, de havde lidt ved at bebygge på en grund med mose. Ved salg af byggegrunde, kan sælgeren tage forbehold om, at køberen ikke kan kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Køberen kan i stedet - inden en rimelig frist - kan få lov til at fortryde handlen, hvis denne ved en undersøgelse opdager, at det er nødvendigt at foretage sig nogle ekstra arbejder ved grunden.⁸⁶ Eksempelvis en pilotering, som det ses i U 1973.413 V.

Dette skyldes, at der er særlige hensynsafvejninger ved grundhandler. Ingen af parterne kan på forhånd vide noget om grundens egenskaber og bæreevne. En geotekniske undersøgelse kan imidlertid fastsætte grundens bæreevne, hvorfor det er betragtet som forsvarlig adfærd at foretage

⁸⁵ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 125.

⁸⁶ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 125.

en sådan undersøgelse. Køberen er nærmest til at foretage en geoteknisk undersøgelse, og det ville i mange tilfælde være uforsvarligt, såfremt denne ikke opfylder sin undersøgelsespligt. Der er således en vis tilbageholdenhed med at gøre sælgeren erstatningsansvarlig for grundens bæreevne eller mangel på samme, såfremt køberen ikke har foretaget en geoteknisk undersøgelse inden denne iværksatte byggeriet. *“Der er kun anledning til at rette erstatningskrav mod sælgeren, hvis denne har haft konkret anledning til at indse, at grunden ikke var egnet til den af køberen påtænkte anvendelse”*.⁸⁷

3.3.7 Oplysningspligten ved tvangsauktion og dødsboer

I dette afsnit vil det blive undersøgt om den loyale oplysningspligt vil ændre karakter såfremt vilkårene for sælger er anderledes end ved almindeligt salg. Ved konkurs, som ofte vil føre til tvangsauktion, ønsker sælgeren ikke nødvendigvis at sælge ejendommen. Derfor er spørgsmålet om, det kan tillægge sælgeren skyld for ikke at have overholdt sin loyale oplysningspligt i forbindelse med overdragelsen af ejendommen.

Når en person dør, efterlader vedkommende sine ejendele til sine efterladte (arvinger), og boet gøres op. Såfremt den afdøde efterlader sig fast ejendom, skal der tages stilling til hvad der skal ske med denne ejendom. Spørgsmålet er også her, om en sådan situation kan ændre på den loyale oplysningspligt over for køber.

3.3.7.1 Oplysningspligten ved tvangsauktion

Ved tvangsauktion har den tidligere tinglyste ejer ikke længere nogen rettigheder over dennes ejendom. Den nu, tidligere ejer, har sandsynligvis slet ikke ønsket at sælge ejendommen, og er på den måde frataget alle beslutningskompetencer. Fordi ejeren eller den nuværende skyldner ingen rettigheder længere har over ejendommen, kan denne ikke indgå en aftale på den måde, at der opstår et gensidigt aftaleforhold mellem dem. De mest almindelige vilkår, som overtagelsesdagen og pris, er også uden for den tidligere ejers område. Derfor foreligger der ikke en aftale mellem den tidligere ejer og køberen, og på baggrund heraf, kan køberen næppe rette et krav mod den tidligere ejer. De aftaler der er indgået i handlen, og som køberen har foretaget sit bud efter, er udarbejdet af rekvirentens advokat – altså den, der har anmodet om tvangsauktionen samt fogedretten. Køberen kan derfor ikke gøre nogle af misligholdelsesbeføjelserne gældende, da ejeren intet har haft med salget at gøre og derfor ikke har haft nogen kontraktmæssig pligt at leve op til. I langt de fleste tilfælde, vil en tvangsauktion være indledt for at skabe en fyldestgørelse til panthaveren. Købesummen fra tvangsauktionen vil altså oftest ikke gå til den tidligere ejer. Ved en efterfølgende

⁸⁷ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 125-126.

ophævelse pga. alvorlige mangler kan der, under normale forhold, ikke bebrejdes den tidligere ejer noget. Ejeren kan dog blive erstatningsansvarlig for culpøse forhold.

Ved vurderingen af om der foreligger culpøse forhold, ses der blandt andet på om skyldneren har givet oplysninger, der må anses som nødvendige for, at der kan udarbejdes en salgsudstilling, jf. lov nr. 1284 af 14/11/2018 om rettens pleje (retsplejeloven) § 562, stk. 3. Såfremt skyldneren stadig bor på ejendommen, skal denne ligeledes give adgang til ejendommen for interesserede, jf. retsplejeloven § 562, stk. 4. Det indgår også i vurderingen om, den tidligere ejer kan blive fritaget fra eventuelle mangler, blot fordi denne ikke kunne betale sine forpligtelser. Det kan virke forkert, at en skyldner har specielle privilegier, og derfor, på lige fod med andre sælgere af fast ejendom, skal opfylde den loyale oplysningspligt.

Sandsynligheden for at en auktionsskøber ville komme efter en tidligere ejer, som ikke kunne betale sine terminydelser, vil i praksis ikke være særlig stor. Der findes ingen domme på området. På trods af rekvirenten og advokaten for denne ikke betragtes som en part i købsaftalen med den faste ejendom, kan disse begge blive gjort erstatningsansvarlige for forsømmelse. Dette kan ske som følge af professionsansvar. Men da de ikke er byggesagkyndige i almindelighed, vil det nok ikke kunne forlanges, at disse kunne opdage faktiske mangler, som auktionsskøberen i øvrigt heller ikke lod mærke til i forbindelse med dennes normale undersøgelsespligt.⁸⁸

3.3.7.2 Oplysningspligten ved dødsboer

Ved den loyale oplysningspligt i forbindelse med dødsboer, siger det sig selv, at de døde ikke kan fortælle noget. Meget tyder på, at de konkrete omstændigheder afgør, hvad der skal oplyses fra sælgers side. Det en sælger kan oplyse, og som må formodes, at have betydning for ejendommen, skal oplyses.

I almindelighed sker bedømmelsen ud fra et objektive kriterium. Det objektive øje kan dog ikke altid automatisk finde en løsning på problemet. Derfor vil de konkrete omstændigheder altid spille ind ved bedømmelsen. Heraf kan det muligvis afledes, at den arving, der er vidende om forhold af betydning for køberen, næppe kan undlade at oplyse herom, hvis denne er deltager i salget.⁸⁹ Drejer det sig om, at den afdødes bolig var en ejerbolig, som sælges med tilstandsrapport under huseftersynsordningen, skal sælgeroplysningskemaet ikke udfyldes.⁹⁰

⁸⁸ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 128-130

⁸⁹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 119 og 123

⁹⁰ Sikkerhedsstyrelsen, Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, 1 maj 2017, s. 59. (Herefter: Sikkerhedsstyrelsen, Håndbog, 2017).

3.3.8 Sammenfatning af den loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen

Handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen har sin oprindelse i obligationsretten. Dog er der en lang række forhold, der gør at fast ejendom adskiller sig fra obligationsretten, idet fast ejendom er et mere omfattende køb end løsørekøb. Ved handel med fast ejendom uden for huseftersynsordningen, har sælgeren derfor pligt til at oplyse køberen om ethvert forhold, som denne kendte eller burde kende til, som denne må indse, har betydning for køberen. Vurderingen af, hvad sælgeren kendte eller burde kende, vurderes ud fra et objektivi grundlag. Dette gælder dog ikke, hvis der foreligger særlige subjektive forhold, der kan påvirke bedømmelsen, f.eks. om køberen har været sagkyndig, eller lign. Sælgerens oplysningspligt kan således ændres i konkrete tilfælde, b.la. i tilfælde af, at køberen selv har haft en undersøgelsespligt. Noget andet, der kan påvirke sælgerens oplysningspligt, kan være i tilfælde hvor sælgeren har foretaget selvbyg. Dette afhænger dog af, hvilken betydning dette har for køberen, samt om det er udført håndværksmæssigt korrekt. Er det udført håndværksmæssigt korrekt, og har det ingen betydning for køberen, har sælgeren ikke pligt til at oplyse om, at der har været selvbyg.

Derudover har de konkrete omstændigheder også stor betydning for oplysningspligten. Dette gælder f.eks. ved tvangsauktion, hvor sælgeren ikke længere råder over ejendommen. Det samme er situationen ved dødsbo. Den tidligere ejer er død og kan dermed ikke give oplysninger om boet. Det kan sammenfattes til at, det der kan oplyses fra sælgerens side, skal oplyses.

3.4 Den loyale oplysningspligt i forbindelse med fast ejendom inden for huseftersynsordningen

3.4.1 Kapitlets indhold

I det følgende kapitel vil omfanget af den loyale oplysningspligt blive undersøgt, når huseftersynsordningen finder anvendelse. I den forbindelse vil de "fire" krav, der skal være opfyldt, for at huseftersynsordningen kan træde i kraft, blive redegjort for. Det betyder at afsnittet vil indeholde beskrivelser af tilstandsrapporten med det dertilhørende sælgeroplysningsskema. Herudover el-installationsrapporten, tilbud om ejerskifteforsikring, vejledning ved at tegne ejerskifteforsikring og endelig sælgers tilbud om betaling af halvdelen af præmiesummen på forsikringen.

Det vil efterfølgende blive undersøgt hvilke fejl og mangler, der falder ind under ejerskifteforsikringens dækning, og dermed fritager sælger fra hæftelse. I den forbindelse vil der blive forsøgt tegnet et klart billede af, hvad der forstås ved fejl på bygningen og hvilke betingelser, der eventuelt måtte være til stede for, at disse falder ind under ejerskifteforsikringens hæftelse.

Herefter vil det blive undersøgt, om der findes skader der falder uden for ejerskifteforsikringen og som sælgeren dermed hæfter for.

3.5 Forbrugerbeskyttelse inden for fast ejendom

Det var engang en anerkendt problemstilling, når det kom til salg af fast ejendom, at sælger i mange tilfælde blev holdt ansvarlig for fejl og mangler på ejendommen. Dette var der i sig selv ikke noget usædvanligt i, men problemet bestod i, at selv fejl der blev opdaget adskillige år efter salget, kunne sælger holdes ansvarlig for. Hvis køber kunne bevise at ejendommen, ved aftalens indgåelse, var i besiddelse af en mangel, der ville have resulteret i en lavere pris eller ingen handel overhovedet, kunne køber kræve erstatning af sælger. Sælger kunne altså risikere, at få et betydeligt pengekrav fra køber, som potentielt kunne ruinere sælger. Eller det kunne ske, at sælgeren slet ikke kunne finde kapitalen overhovedet. Ved en sådan situation, blev ikke alene sælger-, men også køber sat i en uholdbar økonomisk situation. Hvis sælger ikke kunne betale, stod nemlig køber selv med en delvist defekt ejendom, som ofte ville være forbundet med betydelige omkostninger. Der blev herefter nedsat et kommissorium, der fik til opgave at løse dette problem, som både skulle komme køberen- og sælgeren til hjælp.⁹¹ Denne betænkningens udgangspunkt blev hentet primært fra købelovens regler.⁹²

Nedsættelsen af kommissoriet blev til betænkning nr. 1276/1994. Denne betænkning dannede grundlag for det der, i denne afhandling, betegnes som huseftersynsordningen. Huseftersynsordningen er formuleret i forbrugerbeskyttelsesloven i fast ejendom, som trådte i kraft d. 1. januar 1996. Grunden til at denne ordning fik betegnelsen "huseftersynsordningen" må hægtes op på, at denne ordning bl.a. skulle indeholde en tilstandsrapport. En byggesagkyndig skulle udstede tilstandsrapporten ved at foretage en grundig gennemgang af ejendommen, som også går under betegnelsen "huseftersyn".

Siden dengang er der sket flere ændringer af forbrugerbeskyttelsesloven. Den seneste skete ved lov nr. 609 af 14/06/2011 om revision af huseftersynsordningen m.v. Denne ændring knytter sig til reformen af huseftersynsordningen, som trådte i kraft den 1. maj 2012. Reformen førte væsentlige ændringer med sig. Blandt disse ændringer kan nævnes reglerne om sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Ejerskifteforsikringernes dækningspligt blev ligeledes ændret. For ejendomshandler der er foretaget før den 1. maj 2012, gælder stadig de tidligere regler for sælgerens fritagelse for mangelshæftelse samt ejerskifteforsikringens dækningspligt.⁹³ I det følgende vil der blive taget udgangspunkt i reglerne efter reformen, der trådte i kraft den 1. maj 2012.

⁹¹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 148-149.

⁹² C. Munk-Hansen II, 2016, s. 55 og betænkning nr. 1276/1994, s. 5.

⁹³ H.P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, 7. udgave, Karnov Group, 2018, s. 53 og 54. (Herefter: H.P. Rosenmeier, 2018)

3.5.1 Huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen går altså i sit væsentligste ud på en form for sælgerfritagelse for fysiske mangler på ejendommen, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten og som var til stede ved aftalens indgåelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2. For at sælgeren kan blive fritaget for eventuelle mangler, der først opdages efter aftalens indgåelse, skal 5 betingelser først være opfyldt.⁹⁴ Disse betingelser står beskrevet i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1. Disse betingelser er følgende:

- 1) Der skal udarbejdes en tilstandsrapport på ejendommen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2.
- 2) Der skal indhentes en elinstallationsrapport, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2.
- 3) Sælgeren skal indhente et tilbud om en ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2.
- 4) Der skal forelægge en vejledning om retsvirkningerne ved at tegne ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 4.
- 5) sælgeren skal tilbyde at betale halvdelen af præmien på den forsikring, denne har tilbudt køberen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3.

3.5.1.1 Tilstandsrapporten

Som nævnt ovenfor, gælder der et krav om, at der skal udarbejdes en tilstandsrapport. Denne tilstandsrapport skal foreligge inden en indgåelse af overdragelsesaftalen, men senest inden afgivelsen af købstilbuddet, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2. Tilstandsrapporten skal være udarbejdet senest 6 måneder, fra dagen hvor køberen modtager rapporten, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 1. Det egentlige formål med tilstandsrapporten er at beskrive de faktiske forhold, der gør sig gældende ved bygningen. De forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, hæfter sælgeren ikke for, da disse må have været køberen bevidst inden købet af ejendommen. Tilstandsrapporten er altså til for, at give et retvisende billede af ejendommen, så køberen herved kan tage stilling til den rette pris. Disse eventuelle fejl, der er beskrevet i tilstandsrapporten, kan efterfølgende ikke begrunde et mangelskrav over for sælgeren.⁹⁵

Det er dog ikke alle forhold, der skal medtages i en tilstandsrapport.⁹⁶ Dette følger af bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 om beskikkelse af byggesagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som

⁹⁴ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 57.

⁹⁵ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 82.

⁹⁶ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 82.

led i huseftersynsordningen (huseftersynsbekendtgørelsen) § 15, der har en liste over de forhold, der falder uden for.

- 1) bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt,*
- 2) bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 14,*
- 3) bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 13,*
- 4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen,*
- 5) æstetiske og arkitektoniske forhold,*
- 6) påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder,*
- 7) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,*
- 8) løsøre, såsom hårde hvidevarer, og*
- 9) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand”.*

Tilstandsrapporten skal færdiggøres, ved at udfylde et standardskema, som er blevet udfærdiget af Erhvervsstyrelsen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 2. Dette skema angiver, Kosmetiske skader (KO). Mindre alvorlige skader (K1). Alvorlige skader (K2). Kritiske skader (K3) og sidst (UN) som betyder at noget må ”undersøges nærmere”.⁹⁷

3.5.1.1.1 Sælgeroplysningsskemaet

Den byggesagkyndige der skal udfærdige den endelige tilstandsrapport, skal som en del af denne tilstandsrapport, sørge for, at sælger udfylder et sælgeroplysningsskema. Sælgeroplysningsskemaet er en blanket, der er udfærdiget af erhvervsstyrelsen, jf. huseftersynsbekendtgørelsens § 19. Den eneste regel der er omkring sælgeroplysningsskemaet, er at den byggesagkyndige skal hjælpe sælgeren med at besvare de oplysninger, der fremgår af skemaet. Det fremgår ligeledes at den byggesagkyndige skal spørge sælgeren om forhold, som det ikke kan forventes den byggesagkyndige af egen drift kan svare på. Sælgeren har ofte selv boet på ejendommen i adskillige år og vil i sagens natur være bekendt med fejl og mangler, der udelukkende viser sig i bestemte tilfælde. Dette kunne f.eks. være utætheder ved regnvejr eller storm. Sælgeren kan altid tilføje yderligere bemærkninger vedrørende fejl og mangler, som der ellers ikke er spurgt ind til i de obligatoriske felter. Sælgeroplysningsskemaet skal udfyldes af en, der har indgående kendskab til bygningen. I tilfælde hvor dette ikke har kunnet realiseres, skal skemaet ikke udfyldes, og dette skal nævnes i rapporten

⁹⁷ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 82.

sammen med grunden hertil. Dette kunne eksempelvis være hvis der var tale om et dødsbo, som i så fald skulle fremgå af tilstandsrapporten.⁹⁸

Sælgeroplysningsskemaets anvendelse kan koges ned til, at det handler om sælgeren viden om bygningens egentlige tilstand i forhold til skader, og årsagerne hertil. Eksempelvis byggeri på ejendommen, hvis der er tale om udbedringsarbejde. Da el-installationsrapporten blev en del af huseftersynsordningen, blev spørgsmål, der knyttede sig hertil ligeledes en del af skemaet. Såfremt der sker fejl i sælgeroplysningsskemaet, kan det give anledning til erstatningssager mod sælger.⁹⁹

3.5.1.2 Elinstallationsrapporten

Det er yderligere en betingelse, at sælger skal foretage en elinstallationsrapport.¹⁰⁰ En elinstallationsrapport dækker for elinstallationer, vandinstallationer, varmeinstallationer, og ventilinstallationer. Elinstallationsrapporten skal være foretaget inden overdragelsesaftalen eller inden købstilbud fra køber er afgivet, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2.

Elinstallationsrapporten var ikke med i forbrugerbeskyttelsesloven, der trådte i kraft den 1. januar 1996. Men på grund af en lang række sager, hvor sælgeren blev gjort erstatningsansvarlig for forskellige ulovlige bygningsindretninger, valgte huseftersynsudvalget, i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, yderligere at tilføje en elinstallationsrapport til huseftersynsordningen. Denne lovændring trådte i kraft 1. maj 2012.¹⁰¹

Tilstandsrapporter og installationsrapporter har væsentlige lighedspunkter, og reglerne minder i høj grad om hinanden. En af de største forskelle er, at når der foretages elinstallationsrapporter, sker dette udelukkende ved stikprøver af de forskellige installationer, der indgår i rapporten. Ydermere er det en forskel fra tilstandsrapporten, at både ulovlige bygningsindretninger og faktiske fejl ved installationerne, er dækket.¹⁰² Elinstallationsrapporten skal udarbejdes af en autoriserede elinstallatørvirksomhed og det er et krav at virksomheden er tilmeldt ordningen, jf. lov nr. 30 af 11/01/2019 om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet (elsynsbekendtgørelsen) § 2, stk. 2, nr. 1. Det egentlige formål med at der foretages en gennemgang af ejendommens elinstallationer er at fastlægge om, der er en risiko på nuværende tidspunkt, eller på længere sigt, der kan føre til person-, eller brandskade på bygningen.¹⁰³

Der skal af elinstallatøren udarbejdes en rapport med et skema, der skal fastlægge i hvilken stand installationerne der undersøges, befinder sig i. Skemaet skal godkendes af sikkerhedsstyrelsen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4 a, stk. 1.

⁹⁸ Sikkerhedsstyrelsen, Håndbog, 2017, s. 58-59.

⁹⁹ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 78.

¹⁰⁰ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 89.

¹⁰¹ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 89.

¹⁰² C. Munk-Hansen II, 2016, s. 89.

¹⁰³ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 91.

3.5.1.3 Tilbud om ejerskifteforsikring

Tilbud om ejerskifteforsikring er ligeledes en af betingelserne for, at huseftersynsordningens regler om sælgerfritagelse kan træde i kraft. Tilbuddet om ejerskifteforsikring skal være til stede inden aftalen om køb af den pågældende ejendom indgås mellem sælger og køber, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 2. For at retsvirkningerne af huseftersynsordningen er gældende, er der nogle vilkår, der skal være opfyldt i forbindelse med indhentningen af tilbuddet.

1. Oplysninger fra forsikringsselskabet skal være skriftlige, og her skal det fremgå, hvilke vilkår forsikringen tilbyder. Det skal fremgå, at forsikringen skal gælde i mindst 5 år, og det skal være muligt, at forlænge dækningen til maksimalt 10 år. Forsikringen skal gælde for alle fejl ved bygningen, såfremt disse var til stede på det tidspunkt, hvor køber overtog ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker udelukkende fejl, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4.
2. Hvis der er særlige forhold ved bygningen, der betyder at der ikke kan tegnes en ejerskifteforsikring, som den nævnt i nr. 1, må disse forhold være beskrevet fra forsikringsselskabet. Forsikringen skal gives som et bindende tilbud til køberen, hvori der må gives en rimelig frist for, om denne vil acceptere tilbuddet. Ejerskifteforsikringen skal være tegnet inden overtagelsesdagen. Hvis køber har modtaget nøglerne, og derved har den faktiske råden før overtagelsesdagen, skal forsikringen ligeledes være tegnet før denne dag.¹⁰⁴

3.5.1.4 Vejledning om at tegne ejerskifteforsikring

Der gælder ydermere en betingelse for sælgers fritagelse, for mangler på bygningen. Betingelsen er, at køber er blevet gjort opmærksom på retsvirkningerne ved benyttelse af huseftersynsordningen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 4, som den er beskrevet i samme lov § 2, stk. 1. Denne betingelse skal være opfyldt, inden aftalens indgåelse, og senest ved købstilbuddet fra køberen.

Denne vejledning om retsvirkningerne skal være udtrykkeligt skriftligt formuleret. Det er derfor ikke nok, at der henvises til forbrugerbeskyttelsesloven i fast ejendom, og køber derved selv skal gøre sig bekendt med retsvirkningerne ved loven. Såfremt køberen pga. af sin særlige stilling, må antages at have været bevidst om retsvirkningerne, kan denne vejledningspligt bortfalde. Dette kunne f.eks. være tilfældet, hvis køberen havde et erhverv hvor det formodes, at denne har kendskab til lovens

¹⁰⁴ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 94f.

regler. Her tænkes der især på ejendomsmæglere eller boligadvokater. Det samme ville gøre sig gældende, hvis køberen var repræsenteret af en af disse.¹⁰⁵

3.5.1.5 Sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien

Det sidste krav sælgeren skal opfylde, for at blive omfattet af sælgerfritagelse, er at sælgeren skal tilbyde at betale mindst halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3. Dette tilbud skal være skriftligt og bindende for sælgeren, samt opfylde de betingelser for en ejerskifteforsikring, der er nævnt i lovens § 5. Her kan der blandt andet nævnes, at forsikringen skal gælde for 5 år, samt mulighed for en forlængelse på op til 10 år. Betingelsen om at sælgeren skal tilbyde køberen, at betale mindst halvdelen af præmiesummen på forsikringen, trådte i kraft den 1. juni 2000. Grunden til betingelsen blev indført, var at alt for få købere valgte at undlade at tegne ejerskifteforsikringen. Købere valgte ejerskifteforsikringen fra af to væsentlige årsager. Den første årsag var at køberen stod alene med præmiebetalingen. Prisen for en ejerskifteforsikring er typisk ikke et ubetydeligt beløb, da forsikringselskabet der udbyder forsikringen kan komme til at stå med betydelige udgifter, hvis det viser sig, at der er fejl på ejendommen. En anden grund er, at køberen af en ejendom havde stor tiltro til, at når huset er eftersat af en byggesagkyndig og der var udarbejdet en tilstandsrapport, havde køberen et større overblik over boligen. Dette viste sig dog ikke altid at holde stik. En byggesagkyndig kan i sagens natur ikke altid opdage skjulte mangler, da disse først senere vil komme til udtryk. Skjulte mangler bevirkede, efter lovens ikrafttræden 1. januar 1996, at mange købere forsøgte at få sælgere dømt for grov uagtsomhed for på den måde at få sælgeren til at hæfte. Men også beskikkede byggesagkyndige forsøgte køberen at få dømt for ikke at have gjort deres job fagligt korrekt.

Sælgeren er kun pligtig til, at betale halvdelen af den forsikring denne selv tilbyder. Køberen kan frit vælge hvilken forsikring denne vil tegne. Typisk vil sælgeren tilbyde den billigste, som derfor ikke dækker mere end 5 år. Hvis køberen herefter vælger en udvidet forsikring, som skal gælde mindst 10 år, og som muligvis har andre udvidet betingelser, skal køberen selv betale den eventuelle merpris på den udvidet forsikring.¹⁰⁶

3.5.2 Omfanget af sælgers hæftelsesfritagelse

Når sælger, i forbindelse med salg af fast ejendom, anvender huseftersynsordningen, vil sælger blive fritaget for, at hæfte for visse fejl og mangler på ejendommen. Ejerskifteforsikringen kommer i stedet til at dække. I dette afsnit vil sælgers hæftelsesfritagelse blive undersøgt. For at svare fyldestgørende

¹⁰⁵ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 95.

¹⁰⁶ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 96f.

på dette, må det afgrænses hvad ejerskifteforsikringens dækningspligt omfatter, hvor den dækker og fra hvilket tidspunkt.

3.5.2.1 Reglerne om sælgers hæftelsesfritagelse

Det er justitsministeren, der fastsætter reglerne om sælgers hæftelsesfritagelse ved en ejerskifteforsikring og disse regler er bindende, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3. Reglerne er som sagt fastsat og er udstedt i to bekendtgørelser. Hjemlen til disse bekendtgørelser findes i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3. Den ene bekendtgørelse er (den nuværende) mindstedækningsbekendtgørelse. Denne trådte i kraft 1. maj 2012. Denne bekendtgørelse har virkning for forsikringstilbud, som er fremlagt af sælgeren efter ikrafttrædelsestidspunktet den 1. maj 2012.

Den anden bekendtgørelse, nemlig bekendtgørelse nr. 705 af 18/07/2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (den tidligere mindstedækningsbekendtgørelse), har virkning for forsikringstilbud, som er fremlagt af sælgeren inden ikrafttrædelsen af den nye mindstedækningsbekendtgørelse den 1. maj 2012. Som en naturlig følge af at den tidligere mindstedækningsbekendtgørelse, efterhånden får flere og flere år på bagen, vil denne bekendtgørelse naturligt spille en langt mindre rolle som tiden går. Den ældre mindstedækningsbekendtgørelse vil dog stadig have betydning for en ejerskifteforsikring, der er tegnet før den nye mindstedækningsbekendtgørelse trådte i kraft den 1. maj 2012 og som er tegnet med en varighed på 10 år.

I begge bekendtgørelser findes reglerne for ejerskifteforsikringens dækningspligt.¹⁰⁷ Det fremgår af begge bekendtgørelser, at ejerskifteforsikringen udelukkende dækker bygninger, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1. Modsætningsvis må dette betyde, at forsikringen ikke dækker uden for bygningsbegrebet. Dette betyder at selve grunden, terrasser, hegn og havemure som udgangspunkt ikke er omfattet. Det må dog altid indgå i en konkret vurdering, om en indretning er en del af bygningen og dermed omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse.¹⁰⁸

For at belyse dette nærmere kan der ses på kendelsen fra forsikringsankenævnets **AF 80259**. Denne afgørelse omhandlede lyskasser ud fra kælderen, som fandtes at have en sådan tilknytning til huset at disse var omfattet dækningspligten på ejerskifteforsikringen.

Det modsatte gjorde sig gældende i ankenævnets sag **AF 81296** for en støttemur, der var placeret på jorden med det formål at forbinde terrassen med carporten. Her fandt

¹⁰⁷ H.P. Rosenmeier, 2018, s. 109 og 110.

¹⁰⁸ H.P. Rosenmeier, 2018, s. 110.

ankenævnet ikke, at muren havde en sådan tilknytning til huset, at den blev anset for en integreret del af bygningen, og dermed ikke var dækket.

Det kan altså heraf udledes, at for at noget er omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse, skal der være tale om forhold, der er en del af bygningen.

3.5.2.2 Sælgers hæftelsesfritagelse for skader og fejl

Sælgeren skal give oplysninger om fysiske fejl og skader på bygningen. De fejl, som ikke er angivet i tilstandsrapporten, skal ejerskifteforsikringen dække. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c. Ligeledes skal forhold dækkes, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c. Sammenligningsgrundlaget her må drages hos andre sammenlignelige bygninger. Ikke alene aktuelle skader på bygningen, men også fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen, er omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse. Når det skal vurderes, om der er nærliggende risiko for skade, skal det forstås som at det erfaringsmæssigt vil lede til en skade, hvis ikke der sættes ind med vedligeholdelsesarbejde og andre forebyggende foranstaltninger, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c.

Sælgeren skal iagttage sin oplysningspligt ved at oplyse om konstruktions- og byggefejl. En køber skal dog være opmærksom på, at denne må tåle forhold, som ofte gør sig gældende i ældre bygninger. Køber kan således ikke forvente, at en ældre bygning fra 1930'erne kan sammenlignes direkte med et hus, der er 5 år gammelt. Hvis huse fra den periode i almindelighed har fugt i kælderen, vil dette ikke blive opfattet som en skade, men blot en tilstand, der kan forventes og dermed ikke en del af dækningspligten. Huse fra forskellige perioder i historien, vil meget ofte være bygget med andre byggemæssige forskrifter og regler. Dette vil ikke være omfattet af sælgerens oplysningspligt, og dermed ikke være en del af forsikringens dækning. Selvom forskrifterne og de byggeetiske regler har ændret sig i dag, vil det være de byggeforskrifter, der gjaldt da bygningen blev opført, der skal ses på. Sammenligningsgrundlaget vil dermed altid være huse fra samme periode.¹⁰⁹

En køber vil meget naturligt have nogle forventninger til et hus. Dette kan også betegnes som en købers subjektive forventninger. Men disse subjektive forventninger en køber måtte have, er som udgangspunkt ikke omfattet af forsikringens hæftelse. En ejerskifteforsikring skal, som nævnt

¹⁰⁹ H.P. Rosenmeier, 2018, s. 115.

ovenfor, udelukkende fokusere på, om huset negativt adskiller sig fra tilsvarende huse i forhold til type og alder, på et objektivi grundlag.¹¹⁰

I dommen **U 1981.879 V** havde en køber købt et hus, der var opført i 1898. Huset skulle overtages den 1. januar 1979. Køber havde i forbindelse med handlen formuleret en ansvarsfraskrivelsesklausul, hvori det fremgik, at *"Det solgte overdrages i den stand, hvori det er og forefindes og således som det er for køberen bekendt og påvist..."* Kort tid efter overtagelsen, konstaterede køberen, at der var svamp i ejendommens træværk. Syn og skøn anslog at udbedringsudgifterne ville løbe op i 98.820 kr. inklusiv moms.

Køberen anlagde herefter sag mod sælgeren til betaling af udbedringsudgifterne, da denne var af den opfattelse, at sælger ikke havde opfyldt sin loyale oplysningspligt.

Det fremgik af købers forklaring, at denne fik oplyst, at huset var opført i 1898, og at en del af huset var lavet om fra stald til beboelse. Derudover fortalte sælger, at det var et godt hus, der ikke havde mere råd end hvad man ellers kunne forvente af et hus, der var næsten 100 år gammelt.

Landsretten lagde til grund, at sælgeren ikke havde haft kendskab eller mistanke om at huset var angrebet af svamp. Derudover var det under salgsforhandlingerne tilkendegivet over for køber, at en del af huset var lavet om fra stald til beboelse. Desuden var også udtagelsen fra sælgers side om, at *"der ikke var mere råd, end man kunne forvente af et 100 år gammelt hus"* blevet taget til efterretning. Dette mente landsretten skulle have henledt købers opmærksomhed på, at der var eller havde været fugtproblemer, som denne kunne have foretaget en nærmere undersøgelse af.

Landsretten kom således frem til at, sælgeren havde overholdt dennes loyale oplysningspligt og at ansvarsfraskrivelsesklausulen var tilstrækkeligt konkretiseret. Køberen havde således ikke noget krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Det kan på baggrund af landsrettens resultat netop konstateres, at en ejendoms alder spiller en afgørende rolle for, hvad en køber kan forvente. Med udtalelsen om *"der ikke var mere råd end man kunne forvente af et 10 år gammelt hus"*, ligger der netop i, at et hus af en vis alder, må forventes at have nogle mangler, deriblandt fugt. Hvis en køber vælger, at købe en ejendom eller et hus af en vis alder, må denne forventes at være ekstra agtpågivende og få visse forhold afklaret. En skærpelse af køberens undersøgelsespligt kan derfor siges, ofte at være til stede ved ældre bygninger. Ud fra resultatet af dommen ser det altså ud til, at sælgerens loyale oplysningspligt er overholdt, på trods af at der kort tid efter overtagelsesdagen blev konstateret svampeangreb.

¹¹⁰ H.P. Rosenmeier, 2018, s. 117.

3.5.2.3 Skader

En sælger skal, som sagt, oplyse om forhold, der har betydning for køberens valg af ejendommen. Det er også derfor, at sælgeren er forpligtet til at oplyse, om de skader, som ejendommen besidder. Skaderne er, som nævnt, defineret i mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, og er omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse. Begrebet fysiske skader og mangler betyder det samme, når det kommer til bygninger. En ejerskifteforsikring dækker kun skader på bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c. Sammenligningsgrundlaget hertil er bygninger, der er intakte, og som har nogenlunde samme alder, og er blevet vedligeholdt ens. Derfor dækker en ejerskifteforsikring udelukkende tilfælde, hvor en ejendom, som følge af en skade, er blevet mindre værd i handel, eller har fået nedsat sin brugbarhed. Modsætningsvis er dette ensbetydende med, at der ikke kan kræves dækning for, hvad der må betegnes som bagateller, såsom skader af udelukkende kosmetisk karakter, der ikke ændrer bygningens værdi nævneværdigt.¹¹¹

Men også hvis, der er nærliggende risiko for skade, vil en ejerskifteforsikring dække, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c. Dette betyder, at der kan forekomme forhold, som (hvis disse ikke repareres eller udbedres) med stor risiko vil føre til en skade. Et eksempel på dette kunne være at en byggeforskrift ikke var overholdt, og at der af denne grund ville være risiko for nærliggende skade.¹¹²

Det er kun skader, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, der er omfattet af forsikringsdækningen, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 6, litra a. Køberen kan dermed ikke rette krav mod forsikringsselskabet, hvis fejlen var beskrevet i tilstandsrapporten. Dette skulle køberen havde gjort sig bekendt med og på baggrund heraf have taget sin beslutning om købet i forhold til prisen.¹¹³

Det er kun forhold, der var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, eller som var opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men før overtagelsesdagen, forsikringen hæfter for, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 5. Dette gælder dog alene, såfremt der er gjort brug af huseftersynsordningen, og køberen har tegnet ejerskifteforsikring inden overtagelsesdagen. Såfremt dette ikke sker, vil det i stedet være sælgeren, der skal hæfte disse forhold.¹¹⁴

¹¹¹ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 112-113.

¹¹² C. Munk-Hansen II, 2016, s. 114-115.

¹¹³ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 116.

¹¹⁴ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 117-118.

3.5.3 Forhold, der ikke er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse

En ejerskifteforsikring dækker dog ikke alle forhold. Der er forhold, som sælgeren skal dække på trods af, at han har opfyldt betingelserne i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Dvs. på trods af, at sælgeren har gjort brug af huseftersynsordningen. Disse begrænsninger kan både ses i forbrugerbeskyttelsesloven og mindstedækningsbekendtgørelsen.¹¹⁵ Det følger bl.a. af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, at køberen kan påberåbe sig mangler, hvis sælgeren har stillet garanti for det pågældende forhold, eller hvis sælgeren har handlet med svig eller grov uagtsomhed. Derudover kan køberen påberåbe sig mangler, såfremt der er ulovlige bygningsindretninger eller hvis ejendommen er opført med salg for øje. Dette er nogle forhold, som der vil ses nærmere på nedenfor.

3.5.3.1 Retlige mangler

Som nævnt ovenfor, er retlige mangler en mangel, der forhindrer køberen i at få fuld råderet over ejendommen. Dette dækker ejerskifteforsikringen ikke for, men derimod bliver sælgeren selv erstatningsansvarlig for dette forhold.¹¹⁶

3.5.3.2 Ulovlige bygningsindretninger

En ejerskifteforsikring dækker fysiske fejl og mangler på ejendommen, som sælgeren altså derved er fritaget fra at hæfte fra. Der er dog en væsentlig undtagelse fra dette, som omhandler forhold, der strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. De forhold, der normalt nævnes i en tilstandsrapport, er omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse. Det vil sige fysiske fejl samt fejl, der giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Modsætningsvist må dette dermed betyde, at sælgeren hæfter for forhold, der ikke bliver nævnt i en tilstandsrapport, og som ikke er dækket under normale omstændigheder i forsikringen. Dette gælder dog ikke for ulovlige bygningsindretninger, når der er tale om el-, vand-, varme- og ventilationsinstallationer. Grunden hertil er at standarddækningen på en ejerskifteforsikring netop omfatter disse.¹¹⁷

3.5.3.3 Arealmangler

Ved bolighandel hvor huseftersynsordningen finder anvendelse, har det indimellem givet anledning til tvivl, om hvorvidt arealangivelsen, der er anført, ikke stemmer overens med det faktiske arealmål på ejendommen. Retspraksis på området har haft forskellige opfattelser tidligere.

¹¹⁵ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 120.

¹¹⁶ Betænkning nr. 1279/1994 s. 221.

¹¹⁷ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 122ff.

I dommen **U 2010.343 Ø** solgte A sin ejendom til B. Det var oplyst i salgsopstillingen, at der var et boligareal på 142 m². Det viste sig dog efter overtagelsen, at arealet kun var på 115m². Byretten fandt, at A var erstatningspligtig og skulle tilbagebetale 440.000 kr. A ankede herefter til landsretten, og her fandt landsretten, at arealmanglen var omfattet af hæftelsesfritagelsen, og dermed blev anset som en faktisk mangel.

Det modsatte resultat kom landsretten frem til i dommen **TBB 2009.187 V**. Her fremgik det af salgsdokumenterne, at det samlede bygningsareal var på 100m². Kort efter overtagelsesdagen blev dette tal korrigeret til 87m² inde på BBR-registeret af de lokale bygningsmyndigheder. Her fandt byretten, at arealmanglen var omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Landsretten var af en anden opfattelse, nemlig at køber ikke kunne bevise der var tale om en faktisk mangel.

Siden landsretsdommene er der kommet to højesteretsdomme på området, som her tager stilling til spørgsmålet om arealmangler.

Den første er **U 2013.3175 H**. Her var der oplyst et boligareal på 150 m². Det viste sig imidlertid, at boligarealet kun var på 122 m² – altså 28 m² mindre end angivet. Manglen resulterede i et forholdsmæssigt afslag på 150.000 kr. Højesteret skulle herefter tage stilling til, hvorvidt disse var omfattet af ejerskifteforsikringen. Højesteret henviste til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, og udtalte i forbindelse hermed om lovens formål, som gik på at forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod, ikke var omfattet. Arealangivelsen skal noteres i tilstandsrapporten, men det er ikke den byggesagkyndige, der foretager opmålingen. Disse oplysninger er i stedet hentet fra BBR-registeret. Dermed var arealmanglen altså ikke omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse.

I **U 2013.3181 H** var der tale om en ejendom, der var angivet med 113 m², men hvor tallet i stedet for 95,7 m². Dette begrundede forholdsmæssigt afslag. Højesteret kom frem til samme resultat.

Det ser umiddelbart, ved første øjekast, ud som om, arealmangler er en fysisk mangel, der således må være omfattet jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Dog viser højesteretsdommerne, at mangler på ejendommen, som ikke er omfattet af tilstandsrapporten, herunder arealmangler, ikke er omfattet af dækningen. Grunden til dette er, at den byggesagkyndige ikke har pligt til opmåling af arealet, men henter disse oplysninger direkte fra BBR-registret. Dette kan føres over på andre mangler ved ejendomme, som f.eks. nedgravede ledninger, som den byggesagkyndige heller ikke, uden omfattende opgravningsarbejde, kan undersøge fyldestgørende.

3.5.3.4 Garantier

Har sælgeren stillet køberen en garanti, hæfter ejerskifteforsikringen ikke. Sælgeren hæfter derimod selv, idet en garanti er en form for indeståelse- eller tilsikring for, at der eksempelvis ikke er defekter eller lignende ved ejendommen.¹¹⁸ Sælgeren hæfter således for sine oplysningers rigtighed.¹¹⁹ Sælgeren kan endda blive erstatningsansvarlig, såfremt garantien ikke opfyldes.¹²⁰ Spørgsmålet bliver her, hvad der skal til før der kan siges, at være stillet en garanti.

Det fremgår af betænkning nr. 1276/1994, at det beror på en konkret fortolkning af aftalen, hvorledes der foreligger en garanti. Derudover skal parternes handlinger og udtalelser vurderes.¹²¹ Det må således være op til retspraksis, at fastlå nærmere hvad en sådan konkret fortolkning kunne bero på.

I **TBB 2010.313 V** havde køberne af en ejendom kort efter overtagelsen af ejendommen opdaget, at væggene indvendigt ikke blev understøttet, på trods af dette var blevet angivet i tegningerne. Derudover opdagede de, at bygningen var funderet på et sætningsgivende jordlag. Sælgeren havde indestået for, at den indvendige konstruktion var lovlig, og at han ville dække for udgifterne til en udbedring. Dette var en erklæring, som køberen havde bedt om at få. Ejerskifteforsikringen afviste, at dække for forholdet, idet denne mente, at sælgeren havde stillet garanti for forholdet. Køberen søgte herefter sælgeren for, at få erstatning for denne mangel.

Landsretten fandt ikke at, der var givet en garanti fra sælgerens side. Dette skyldes, baggrunden for tilkendegivelsen, der var indsat fordi køberen ønskede det. Desuden vurderede landsretten i øvrigt ikke at tilkendegivelsens ordlyd gjorde det klart, at der var tale om en garanti. Landsretten frifandt herefter sælgeren.

I **U 2011.2147/2 V** havde køberne (K) købt en ejendom for 3,2 mio kr. af sælgerne (S). Af tilstandsrapporten fremgik det, at der var vandindtrængen mellem væggen og terrassedækket. Derudover fremgik det, at S havde lovet at sørge for, at få det repareret, således at der ikke ville trænge vand ind længere. Det blev desuden aftalt mellem parterne, at S skulle sørge for, at udskifte klinkerne på badeværelset, hvor der var en K3 (kritiske skader). S udskiftede således klinkerne, men dette blev ikke gjort ordentligt. Da S ikke ville dække udgifterne til manglerne ved ejendommen, anlagde K sag mod S med et krav på 118.000 kr. K mente, at S havde givet en garanti. S påstod frifindelse.

Landsretten fandt, at S ikke havde haft viden om gulvets mangelfulde konstruktion, da han udskiftede de revnede klinker i badeværelset. Landsretten mente ikke, at S' tilkendegivelse

¹¹⁸ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 165.

¹¹⁹ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 244.

¹²⁰ F. Träff, 1996, s. 124.

¹²¹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 213.

af, at ville udskifte klinkerne, ikke havde *“den fornødne klarhed og utvetydighed til, at kunne forstås som en garantiforpligtelse”*.

Det kan ses i de ovenstående sager, at der kan stilles visse krav til, hvad der skal til for, at der er ydet en garanti. Begge afgørelser viser, at for at en udtalelse eller tilkendegivelse kan anses for at være en garanti, skal der være en vis klarhed ved den. Det fremgår endda af U 2011.2147/2 V, at det skal være utvetydigt, at der er tale om en garanti.

En garanti er dog ikke altid gyldig blot fordi der er tale om en “klar garanti”. Der kan f.eks. ikke stilles blanco-garanti. Dvs. at der ikke kan stilles en generel garanti for, at der ikke er mangler i ejendommen (eksempelvis en garanti for, at hele ejendommen er mangelfri eller lignende). Sådanne garantier kan alene stilles, såfremt sælgeren handlede erhvervsmæssigt, og dermed ikke gør brug af forbrugerbeskyttelsesloven i fast ejendom.¹²² Dette skyldes, at en sådan blanco-garanti ville være i strid med forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, hvorefter parterne ikke må aftale, at fravige lovens kapitel 1 til skade for hverken sælgeren eller køberen.

Som det ses i det ovenstående, er garantier en tilsikring fra sælgeren om, at ejendommen har bestemt en kvalitet. Det er altså en form for udvidelse af sælgers ansvar, idet der ikke her er tale om et tilfælde hvor sælgeren har gjort noget galt, men snarere om en situation, hvor sælger påtager sig et større ansvar end han ellers ville have haft.

3.5.3.5 Grov uagtsomhed/svigagtig adfærd

En sælger bliver ansvarlig, når han har handlet med grov uagtsomhed eller svig. Dette gælder uanset om, køberen har tegnet en ejerskifteforsikring eller ej. Har der i forbindelse med salget ikke været tegnet ejerskifteforsikring, kan køberen rette krav mod sælgeren, såfremt sælgeren har handlet groft uagtsomt eller med svig. Hvis der derimod er tegnet en ejerskifteforsikring, vil denne udbetale køberens krav, men herefter kunne rette et regreskrav mod sælgeren som følge af sælgerens grove uagtsomhed eller svig.¹²³ Det vil således ende med, at sælgeren hæfter i sidste ende. Sælgeren skal nemlig ikke kunne slippe for, at hæfte for en mangel, hvis der er alvorlige forhold at bebrejde ham, eller sagt på en anden måde; hvis han har handlet med svig eller grov uagtsomhed. Et eksempel på svigagtig adfærd kunne være tilfælde, hvor sælgeren ændrer i tilstandsrapporten for at forhindre køberen i at opdage en mangel. Et eksempel kunne også være tilfælde hvor sælgeren har fortiet en oplysning om en skjult mangel, som sælgeren selv kendte til, men som den byggesagkyndige ikke kunne se.¹²⁴

¹²² C. Munk-Hansen II, 2016, s. 279-280 og betænkning nr. 1276/1994, s. 213.

¹²³ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 210.

¹²⁴ Betænkning 1276/1994, s. 212.

Der skal dog meget til, før sælgerens handlinger kan blive betragtet som svig eller grov uagtsomhed. Det er f.eks. ikke et krav, at sælgeren foretager en grundig gennemgang af tilstandsrapporten, for at sikre sig, at den byggesagkyndige ikke har glemt eller overset noget. Sælgeren skal heller ikke oplyse fagmænd om synlige forhold ved en ejendom, og skal heller ikke selv foretage nærmere undersøgelser heraf. Sælgeren vil også kunne undlade at oplyse om mangler, som han burde have mistænkt, at ejendommen besad som følge af tidligere hændelser. Dog alene såfremt han ikke længere hæfter sig ved det, og som selv en byggesagkyndig ikke ville kunne opdage, fordi det er en skjult mangel. Et eksempel på dette kunne være at, der i sælgerens ejertid har været revnedannelser, som er blevet udbedret. Samt at disse revnedannelser opstod som følge af, at der var mangler ved fundamentet. Dog ville det være groft uagtsomt, hvis sælgeren for nylig havde malet en fugtplet over i væggen, og herefter undladt at oplyse om dette.¹²⁵

Sælgeren kan dermed alene frigøre sig fra at hæfte for mangler, hvis sælgeren har handlet med simpel uagtsomhed og inden for huseftersynsordningen. En simpel uagtsomhed kunne være et tilfælde, hvor sælgeren glemmer at oplyse om noget, der ellers var omfattet af den loyale oplysningspligt. Ved vurderingen ses der på, hvor åbenlyst det har været for sælgeren, at skulle oplyse køberen om et bestemt forhold, og ikke hvad manglens alvor var.¹²⁶ Nedenfor vil det blive illustreret med to domme, hvad der kan blive anset som groft uagtsomt.

I dommen **U 2012.89 V** købte køberen en nedlagt landbrugsejendom d. 12. maj 2008. Et år senere opdagede køberen dog, at der var mangler ved kloakken. Dette var ikke blevet oplyst i sælgeroplysningskemaet i forbindelse med salget. Køberen ønskede derfor, at sælgeren skulle betale erstatning. Køberen mente, at sælgeren havde handlet med grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om denne mangel.

Sælgeren fortalte, at denne kun havde oplevet, at kloakken blev tilstoppet 2-3 gange i den tid, de havde boet der, og at sidst det var sket, var 4-5 år før salget. Sælgeren havde selv købt ejendommen i 1991.

Byretten kom frem til, at sælgeren havde handlet med grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om de problemer han selv havde haft med tilstopningerne. Køberen fik dermed medhold. Byretten lagde b.la. vægt på, at sælgeren vidste, at der var problemer med kloaksystemet, idet han selv havde oplevet det. Sælgeren burde derfor have oplyst om dette i tilstandsrapporten. Sælgeren burde desuden have oplyst køberen om problemerne.

Landsretten frifandt derimod sælgeren, idet landsretten fandt, *“at generne havde så beskeden karakter og begrænset omfang, at det ikke kan anses for groft uagtsomt”*.

Landsretten lagde vægt på, at det alene havde været 2-3 gange, at sælgeren havde oplevet

¹²⁵ Betænkning 1276/1994, s. 213.

¹²⁶ F. Träff, 1996, s. 132-133 og C. Munk-Hansen II, 2016, s. 210-212.

problemer med tilstopning, samt at det var 4-5 år før salget, at dette sidst var sket. Derudover blev det tillagt vægt, at kloakrøret kunne renses manuelt på omkring 5 minutter.

Et andet resultat kunne ses i U 2013.303 V.

I **U 2013.303 V** indgik køberen og sælgeren handel d. 29. maj 2008 med salg af en beboelsesejendom. Ifølge tilstandsrapporten var der ikke fugt i kælderen efter at der var blevet etableret et nyt dræn ved selvbyg. Det fremgik af salgsoptillingen, at kælderen var beboelsesvenlig, idet den både havde stue og værelse. Det viste sig dog, at kælderen ikke lovligt kunne bruges til beboelse. Et halvt år efter overtagelsen af ejendommen, var der vandindtrængen og skimmeldannelse i kælderen. Dette ville ejerskifteforsikringen ikke dække, fordi ejerskifteforsikringen mente, at dette skyldtes, at der var foretaget ulovlige bygningsindretninger. Derfor anlagde køberen i stedet sag mod sælgeren med et erstatningskrav på 181.000 kr.

Køberen mente, at have haft en berettiget forventning om, at kælderen var i orden som følge af dels salgsoptillingen, og dels på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Det viste sig, at sælgeren var murer og selv havde udført arbejdet i kælderen, selvom det var et krav at dette skulle udføres af en autoriseret kloakmester.

Landsretten udtalte, at det krævede en byggetilladelse at ombygge kælderen til beboelse, og dette var ikke blevet indhentet. På baggrund af udformningen af salgsoptillingen og oplysningerne i tilstandsrapporten vurderede landsretten, at køberen havde en berettiget forventning om, at kælderen kunne anvendes til beboelse. Landsretten lagde desuden til grund, at drænene var mangelfulde, og at sælgeren havde handlet ansvarspådragende ved at udføre drænene på denne måde. Sælgeren havde dog oplyst, at der var selvbyg, men havde ikke oplyst, at han i forbindelse med nedsenkning af gulvet, var stødt på et område med vand. Han havde herefter bygget et indvendigt dræn, som ikke fungerede, hvilket han heller ikke havde oplyst om. Begge arbejder var udført uden brug af autoriseret kloakmester. Landsretten mente på denne baggrund, at sælgeren havde udvist grov uagtsomhed. Køberen fik derfor medhold i denne sag.

Afgørelserne U 2012.89 V og U 2013.303 V har modsatrettede udfald. Afgørelserne kan sammenlignes, idet de er fra omtrent samme tidspunkt og er begge afsagt af landsretten.

I U 2012.89 V blev sælgeren frifundet, mens sælgeren blev gjort ansvarlig i U 2013.303 V. Dette skyldes, at sælgerens uagtsomhed vurderes at have forskellig karakter i de to afgørelser. I U 2012.89 V vurderedes sælger til at have handlet med simpel uagtsomhed, mens sælgeren blev vurderet til at have handlet med grov uagtsomhed i U 2013.303 V. Afgørelserne viser således hver især noget om

omfanget af uagtsomhed - dvs. hvor meget der skal til før det kan siges, at være tale om grov uagtsomhed. I U 2012.89 V, hvor der blev statueret simpel uagtsomhed af landsretten, udtalte landsretten at der var tale om ubetydelig gene, der nemt kunne ordnes manuelt. I U 2013.303 V var der derimod tale om et noget af mere betydeligt omfang. På trods af sælgeren havde oplyst, at der var tale om selvbyg, havde sælgeren fortiet væsentlige oplysninger om, at vandet var trængt ind i forbindelse med selvbyggeriet. Dette var således ikke en ubetydelig gene, og derfor grov uagtsomhed.

Det følger af det ovenstående, at uanset om køberen har sikret sig med en ejerskifteforsikring eller ej, vil sælgeren blive ansvarlig for mangler, der er opstået som følge af dennes grove uagtsomhed eller svigagtige adfærd. Dette skyldes, at sælgeren må være at bebrejde, og derfor ikke skal kunne undgå ansvar blot ved at anvende huseftersynsordningen. Sælgeren bliver dermed ansvarlig for at handle illoyalt over for køberen, hvilket også er i strid med loyalitetspligten.

3.5.3.6 Grov uagtsomhed ved selvbyg

Sælgeren af en bolig kan risikere, at skulle hæfte for selvbyg, der er mangelfuldt, såfremt sælgeren enten har udvist grov uagtsomhed ved selve udførelsen af arbejdet eller ved afgivelsen af oplysningerne herom. Sælgeren har således både et oplysningsansvar og et udførelsesansvar.¹²⁷ Det kræver dog ikke nødvendigvis grov uagtsomhed ved begge ansvarsområder. Foreligger der grov uagtsomhed ved sælgerens oplysninger i sælgeroplysningskemaet, kan denne blive ansvarlig for simpel uagtsomhed ved selve udførelsen af selvbyggeriet.¹²⁸

3.5.3.6.1 Oplysningsansvaret

Oplysningsansvaret består i at sælgeren skal oplyse om selvbyg. Dette gøres når denne udfylder sælgeroplysningskemaet i forbindelse med huseftersynet. Heri vil sælgeren blive spurgt, om der er selvbyg på ejendommen. I bekræftende fald, skal sælgeren desuden beskrive hvilke dele af ejendommen, der er udført ved selvbyg. Har sælgeren opfyldt sin oplysningspligt om selvbyg ved salget, bliver han normalt ikke dømt.¹²⁹ Omvendt, hvis sælgeren urigtigt har oplyst, at der ikke er udført selvbyg, vil denne kunne blive ansvarlig herfor.¹³⁰

Dette er dog ikke sort/hvidt, og der kan være omstændigheder, der gør at sælgeren f.eks. ikke bliver ansvarlig alligevel. Har sælgeren udført en mindre betydelig form for selvbyg, der blev udført for

¹²⁷ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 215.

¹²⁸ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 219.

¹²⁹ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 215-216.

¹³⁰ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 219.

flere år siden, vil det i visse tilfælde være undskyldeligt, at sælgeren ikke oplyser om dette i forbindelse med salget.¹³¹

Ofte ses det, at parterne bliver identificeret med deres advokater eller en sagkyndig. Det gælder dog ikke i forbindelse med udfyldelsen af sælgeroplysningsskemaet. Hvis skemaet ikke er blevet udfyldt tilstrækkeligt på baggrund af en forsømmelse, der kan tillægges den byggesagkyndige, vil sælgeren ikke blive anset som have handlet ved grov uagtsomhed ved sin manglende oplysning. Derimod vil det være den byggesagkyndige, der kan tillægges uagtsomhed.¹³²

3.5.3.6.2 Udførelsesansvaret

Har sælgeren korrekt oplyst om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet, kan køberen ikke gøre misligholdsbeføjelser gældende mod denne. Udførelsesansvaret består i, at sælgeren kan blive ansvarlig for, at selvbyggeriet er udført ved grov uagtsomhed.¹³³ I denne fremstilling, vil der blive set på to domme, som skal sammenlignes.

I **U 2012.986 V** opførte S1 og S2 (herefter, sælger) en tilbygning til deres ejendom i 1999. S1 udgravede og støbte selv soklen, mens resten af arbejdet blev udført af en murer. Sælger solgte ejendommen til K1 og K2 (herefter køber) i 2001. Af tilstandsrapporten fremgik det, at tilbygningen var udført ved selvbyg. Tilbygningens ene hjørne begyndte at synke i 2009 som følge af, at funderingen ikke var håndværksmæssigt korrekt udført. Køberne anlagde herefter sag mod sælgerne, hvor de krævede at få erstatning. Sælger bestred at, der var handlet med grov uagtsomhed ved udførelsen af arbejdet.

Landsretten delte sig i to (dissens). Flertallet lagde til grund, at sælger havde handlet groft uagtsomt, idet denne ikke havde en håndværksmæssig erfaring, samt havde foretaget støbearbejdet på egen hånd uden at der havde været nogen form for kontrol med arbejdet fra en fagmand. Sælger havde ikke været i stand til at vurdere hvilke forholdsregler, der skulle tages til at sikre fundamentet. Mindretallet lagde til grund, at sælger forinden arbejdet havde rådført sig med murermesteren, der havde opført huset, hvor han fik vejledning til hvordan arbejdet skulde udføres. Derudover blev det lagt til grund, at sælger oplyste om selvbyggeriet i forbindelse med handlen. Mindretallet fandt på baggrund af dette ikke, at der var blevet handlet groft uagtsomt.

I **U 2013.293 V** solgte sælger en beboelsesejendom til køber med overtagelse d. 15. marts 2007. I forbindelse med salget var der blevet udarbejdet en tilstandsrapport, hvori det

¹³¹ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 218.

¹³² C. Munk-Hansen II, 2016, s. 220.

¹³³ C. Munk-Hansen II, 2016, s. 220.

fremgik, at sælgeren havde boet i ejendommen i to år. Derudover fremgik det af rapporten, at sælgeren havde udskiftet taget ved selvbyg. Tagbelægningen var blevet beskrevet som en K2 (alvorlig skade) i tilstandsrapporten. Køberen opdagede, at undertaget havde mange huller og var utæt. Derfor anlagde køberen sag mod sælgeren med et erstatningskrav på 115.000 kr. Køberen mente ikke, at undertaget var udført håndværksmæssigt korrekt.

Landsretten lagde til grund, at det var oplyst, at der var lagt nyt tag ved selvbyg. Sælgerens ansvar blev vurderet ved en hensynsafvejning. Dennes uagtsomhed blev derfor vurderet over for det faktum, at denne havde afgivet korrekte oplysninger i sælgeroplysningskemaet. Landsretten frifandt sælgeren, da de ikke mente, der var et tilstrækkeligt grundlag for, at sælgerens udførelse af arbejdet havde karakter af grov uagtsomhed.

Det er ikke nemt at se, hvori forskellen ligger mellem U 2012.986 V og U 2013.293 V. I begge afgørelser havde sælgeren opfyldt sin oplysningspligt, men havde ikke udført arbejdet håndværksmæssigt korrekt. Begge afgørelser er truffet i samme tidsperiode og begge afgørelser er truffet af landsretten, men alligevel har de modsatrettede udfald. Der forelå dog dissens i U 2012.986 V, hvor mindretallet gjorde de samme forhold gældende, som også blev gjort gældende i U 2013.293 V. Det tyder på, at der ikke er noget fastsat i retstilstanden på dette område. Det kunne også tyde på, at udfaldet altid vil afhænge af de konkrete omstændigheder. Således vil der være et mindre krav til oplysningspligten, såfremt selvbyggeriet er udført håndværksmæssigt korrekt, og omvendt.

Som det kan ses i afgørelserne ovenfor, har det en betydning for sælgerens ansvar, hvorvidt han har overholdt sin oplysningspligt i forbindelse med selvbyg ved bolighandler omfattet af huseftersynsordningen. Har sælgeren således oplyst, at der har været selvbyg, vil selve udførelsen blive set mere mildt på. Sælgeren bliver altså gjort ansvarlig, såfremt han ikke har overholdt sin oplysningspligt om selvbyg i forbindelse med ejendomssalg ved brug af huseftersynsordningen. Dette står i kontrast til bolighandler hvori huseftersynsordningen ikke er blevet anvendt. Her er der nemlig, som tidligere nævnt, ikke en pligt til at oplyse om selvbyg, medmindre det vil have en betydning for køberens beslutning, idet selvbyg ikke i sig selv er en mangel, da det kan være udført håndværksmæssigt korrekt.

3.5.3.7 Ejendom opført med henblik på salg

Ejendomme, der er opført med salg for øje vil oftest dække over professionelle bygherrer. Disse kan bl.a. være typehusvirksomheder, entreprenørvirksomheder, håndværksmestre, mv. Fælles for disse er, at formålet med opførelsen af ejendommen er at sælge den og opnå gevinst. Uanset om der er tale om professionelle bygherrer eller ej, er disse omfattet af en mangelshæftelse. Der er dog en

formodning for, at professionelle bygherrer har en udvidet mangelshæftelse.¹³⁴ Den udvidede mangelshæftelse går ud på, at bygherren er erstatningsansvarlig for egne udførelsesfejl i forbindelse med opførelsen af ejendommen. Mangelsbeføjelsen vil omfatte fejl på materialer, udviklingskader og fejl begået af underentreprenører. Det er forståeligt, at professionelle bygherrer er underlagt et strengere mangelshæftelsesansvar, da der er tale om en professionel part, der ved udførelsen af sit erhverv er underlagt et professionsansvar.¹³⁵

Forbrugerbeskyttelsesloven i fast ejendom tilbyder ikke køberen en ejerskifteforsikring, hvis købet af ejendommen er mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Undtagelsen til dette udgangspunkt er i tilfælde hvor en virksomhed har haft funktionærboliger, som de herefter sælger. Disse er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Det samme kan siges for sælgere, der har spekuleret i handlen. Disse er ligeledes omfattet.¹³⁶

3.5.4 Sammenfatning af den loyale oplysningspligt, når huseftersynsordningen anvendes

Forbrugerbeskyttelsesloven om fast ejendom har på mange måder lempet sælgers ansvar, således at sælger ikke på samme måde som før hæfter for mangler, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Det kan hermed siges, at sælgers ansvar ikke er så strengt som tidligere. Ejerskifteforsikringen fritager sælger for fejl og mangler på ejendommen, som var til stede på overtagelsesdagen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Sælger er dog fortsat erstatningsansvarlig for visse forhold. Dette gælder bl.a. såfremt denne har handlet med grov uagtsomhed eller svig i forbindelse med salget, som ved at have fortiet oplysninger. Dette minder meget om forhold uden for huseftersynsordningen, men forskellen består i, at sælgeren kan blive ansvarlig for simpel uagtsomhed uden for huseftersynsordningen. Inden for huseftersynsordningen skal der derimod være tale om grov uagtsomhed. Der skal altid, uanset om dette fremgår af sælgeroplysningskema, oplyses om forhold som menes at have haft betydning for køberen. Dette forhold adskiller sig ikke fra køb uden for huseftersynsordningen. Forhold der har betydning for køberen vil altid komme an på en konkret vurdering.

Sælgeren skal altid ved selvbyg informere køberen om dette inden for huseftersynsordningen. Dette står i kontrast til bolighandler hvori huseftersynsordningen ikke er blevet anvendt, da der i de tilfælde kun skal oplyses om selvbyg, såfremt det ikke er håndværksmæssigt korrekt udført.

Der er således en forståelse for, at en ejendom er kompleks størrelse, som kræver stor byggeteknisk viden at forstå. Sælgerens oplysningspligt kan således siges, at blive modificeret ved brug af huseftersynsordningen.

¹³⁴ H.P. Rosenmeier, 2018, s. 113.

¹³⁵ H.P. Rosenmeier, 2018, s. 314-316.

¹³⁶ Betænkning nr. 1276/1994, s. 209 og 213

4 Undersøgelsespligten

4.1 Introduktion

I forbindelse med sælgerens loyale oplysningspligt er det relevant at se på køberens undersøgelsespligt, da dette muligvis i nogle situationer kan have betydning for omfanget af oplysningspligten.

Som tidligere nævnt, opstår der en vis risiko for hver af parterne, når to parter indgår i en handelsaftale med hinanden. Parterne bliver således nødt til at have tillid til, at den anden part overholder sin del af aftalen. Der opstår dermed en pligt for hver part til at overholde deres del af aftalen.

Sælger, har som nævnt tidligere, en oplysningspligt over for køberen. Men som, nævnt ovenfor, er oplysningspligten begrænset. Køberen kan således også have en vis undersøgelsespligt i forbindelse med handlen. Undersøgelsespligten omfatter at bese en genstand eller en fast ejendom, inden købet. Det er køberens undersøgelsespligt og hvor langt denne udstrækker sig, der skal ses nærmere på i dette afsnit.

4.2 Caveat Emptor

Princippet om caveat emptor kan spores tilbage til gammel tid, hvor handel foregik på stedet. Her byttede folk ofte varer mellem hinanden. F.eks. kunne man bytte en høne for en hane. Man havde her også mulighed for at bese varen inden man accepterede den. Undersøgte man ikke varen, ville der ikke være noget at gøre i tilfælde af, at det senere viste sig, at varen havde en mangel. Caveat emptor princippet gik således ud på, at køberen skulle se sig for, inden denne indgik i en handel.¹³⁷

I dag har systemet dog bevæget sig en smule væk fra princippet om caveat emptor og hen imod et mere "købervenligt" system. Bordet fanger derfor ikke altid længere. Det kommer i stedet an på den konkrete situation, hvad der forventes af den enkelte sælger eller køber, da alle sager er unikke.¹³⁸

Købeloven indeholder en bestemmelse, om at køberen ikke kan gøre gældende, at en genstand besidder mangler, såfremt køberen har undersøgt salgsgenstanden og burde have opdaget manglerne ved denne undersøgelse. Eller i tilfælde hvor køberen har undladt at undersøge genstanden på trods af sælgerens opfordring om undersøgelse. Dette følger af købelovens § 47. Denne bestemmelse pålægger køberen at være påpasselig, når han foretager et køb, men pålægger derudover ikke køberen en almindelig undersøgelsespligt.¹³⁹

¹³⁷ Joseph Lookofsky, m.fl., Køb Dansk indenlandsk køberet, 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015, s. 11. (Herefter: J. Lookofsky, m.fl., 2015)

¹³⁸ J. Lookofsky, m.fl., 2015, s. 11.

¹³⁹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 130-131.

Bestemmelsen om undersøgelsespligten gælder ikke for forbrugerkøb, jf. købelovens § 77 b, jf. §§ 1, stk. 2 og 1 a, stk. 3. Og som udgangspunkt gælder den heller ikke for handel med fast ejendom, jf. købelovens § 1 a, stk. 1.

4.3 Undersøgelsespligten i fast ejendom

Som nævnt, er udgangspunktet, at undersøgelsespligten som nævnt i købelovens § 47 ikke gælder ved ejendomshandler. Dette skyldes, at sælgeren har en mere lettilgængelig indsigt i ejendommens stand end køberen har.¹⁴⁰ I langt de fleste tilfælde vil sælgerens loyale oplysningspligt, have forrang over for køberens generelle undersøgelsespligt.

Men spørgsmålet er, om køberen også har en vis undersøgelsespligt, når det angår ejendomshandler, eller er det alene ved løsørekøb at dette gør sig gældende. Køberen har som udgangspunkt altid mulighed for at undersøge, at besigtige ejendommen inden indgåelsen i handlen. Det er dog åbenlyst, at køberen ved denne undersøgelse, ikke har mulighed for at få den samme indsigt i ejendommen som sælgeren.¹⁴¹ Der er ikke fuldkommen enighed om køberens undersøgelsespligt ved ejendomshandler, men dette må komme an på den enkelte situation. Der kan derfor ikke på samme måde som i køberetten, henvises til en konkret bestemmelse vedrørende dette, men skal bestemmes gennem retspraksis.¹⁴²

4.3.1 Køberens undersøgelsespligt, når der er udarbejdet tilstandsrapport

Som tidligere nævnt, vil der blive udarbejdet tilstandsrapporter i forbindelse med handel med fast ejendom. Det kan i visse tilfælde komme køberen til skade, såfremt køberen undlader at reagere på tilstandsrapportens indhold. Hvis tilstandsrapporten f.eks. indeholder en advarsel eller en opfordring til at undersøge et forhold nærmere, giver dette køberen en udvidet eller en videregående undersøgelsespligt i forhold til den pligt denne ellers har.¹⁴³

4.3.2 Undersøgelsespligten ved køberens særlige behov

Da ejendomme kan være meget forskellige og købere kan have helt særlige, specifikke behov, kan der pålægges køberen en almindelig pligt til at besigtige ejendommen og selv finde ud af, om ejendommen opfylder disse specifikke behov. Dvs. at hvis køberen har købt en ejendom, hvori han ønsker sig noget helt særligt, ejendommen ikke kan forventes at have, bør køberen selv foretage undersøgelsen for dette helt særlige ønske. Dette gælder også for så vidt angår købere, der påtænker,

¹⁴⁰ B. Gomard, *Obligationsret*, 2016, s. 195.

¹⁴¹ B. Gomard, *Obligationsret*, 2016, s. 195.

¹⁴² C. Munk-Hansen I, 2015, s. 132-133.

¹⁴³ Betænkning nr. 1279/1994, s. 145.

at de ønsker at ombygge ejendommen, og gerne vil vide, om forholdene ved ejendommen gør den ønskede ombygning mulig.¹⁴⁴

I dommen **U 1953.371 Ø** havde køberen købt en landejendom, hvor denne efterfølgende krævet afslag i købesummen med den begrundelse, at arealet var på 5 td. land og ikke 5,5 td. land som angivet. Landsretten fandt afvigelsen ubetydelig. Desuden lagde landsretten vægt på, at køberen på intet tidspunkt havde gjort det klart, at netop denne størrelse havde betydning for denne. Ydermere havde sælgeren ikke henvendt sig på kommunekontoret for at få den rette størrelse oplyst. Dermed havde køberen ikke iagttaget sin undersøgelsespligt.

Det samme resultat illustreres i dommen **U 2009.2630 V**. Her havde køber erhvervet sig en campingplads for 12 mio. Kr. Det fremgik af ejendomsformidlerens hjemmeside, at campingpladsen kunne blive opgraderet fra en 3-stjerners til en 4-stjerners campingplads for ”få midler”. Opgraderingen viste sig at koste 6 mio. kr. Der valgte køber at anlægge retssag med henblik på erstatning. Landsretten mente, at beskrivelsen ”få midler” måtte betragtes som urigtig, men at spørgsmålet om opgradering ikke havde været med i forhandlingerne mellem køber og ejendomsformidleren. Landsretten mente yderligere at køber, såfremt denne ville opgradere campingpladsen, havde haft anledning til at undersøge hvor meget en opgradering ville stå i inden købet, samt stille spørgsmål til formidleren i processen. Køberen havde dog ikke foretaget sig nogle af delene. Formidleren havde dermed, ikke overtrådt sin oplysningspligt. Derimod havde køberen ikke opfyldt dennes undersøgelsespligt i tilstrækkelig grad.

Det kan af dommene udledes, at såfremt køber har nogle specielle ønsker omkring en ejendom (hvad enten det handler om påtænkte forandringer, eller at ejendommen skal indeholde bestemte krav), må køberen af egen drift undersøge disse forhold nærmere. Dette kan anskues som at være en udvidelse af køberens undersøgelsespligt.

4.3.3 Hvis køberen undlader at besigtige ejendommen

Det er almindeligt, at køberen undersøger ejendommen i handel med fast ejendom. Undlader køberen at besigtige ejendommen, kan han ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende for åbenlyse mangler. Købere, *“der udviser en usædvanlig, uforsigtig adfærd, skal ikke have en bedre retsstilling end den normalt forsigtige køber”*.¹⁴⁵ Dette kan også illustreres med nedenstående afgørelse.

¹⁴⁴ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 133.

¹⁴⁵ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 134.

I U **1983.889 H** havde en ejendomshandler (H) solgt et hus til N, mens han samtidig købte N's hus. Der var blevet underskrevet to slutsedler d. 17. eller 18. november 1978. N's hus var opført i 1867. N oplyste, at huset var til helårsbrug med weekendattest, samt at det ikke var blevet restaureret færdigt. H besigtigede ikke huset, på trods af, at han blev opfordret hertil. H fandt samme år, han havde købt huset ud af, at huset var et sommerhus. Han besøgte herefter sommerhuset 2-3 uger efter overtagelsesdagen, og hævdede herefter aftalen 2 måneder senere, idet han mente, der var en retlig mangel – herunder at køkkenet var blevet revet ned. N solgte herefter ejendommen til anden side, og krævede erstatning for tabet.

Retten kom frem til, at idet H ikke havde besigtiget ejendommen før købet og først reklamerede over for N meget senere, fandtes han erstatningsansvarlig ved at have ophævet handlen.

Her undlod køberen at foretage en undersøgelse inden overtagelsen, hvorfor han ikke kunne stille misligholdsbeføjelser gældende over for sælgeren, idet manglen var så åbenlys, at han ville have opdaget den ved en besigtigelse.

Dog afhænger det altid af de konkrete omstændigheder, da der er mange faktorer, der spiller ind ved en sådan handel. Det kan bl.a. have betydning hvordan ejendommen blev beskrevet i udbuddet, men også hvad formålet er med købet. Det kan også have betydning, hvad årsagen har været til, at køberen ikke har undersøgt ejendommen. Er der tale om en ejendom, der skal købes i udlandet, ville det eksempelvis ikke altid være sædvanligt at rejse ned for at besigtige den.¹⁴⁶

4.3.4 Undersøgelsespligt ved køberens kendskab til defekter

Når køberen kender til de defekter, der måtte være på ejendommen, vil dette kunne få en indvirkning på køberens undersøgelsespligt. Dette kan ses i forskellige afgørelser.

I U **2002.2289V** besigtigede køberen ejendommen 2 gange, inden foretagelsen af købet i 1995. Ved besigtigelserne blev køberen opmærksom på 2 revner i det udvendige murværk af huset. I tilstandsrapporten blev det anbefalet, at der skulle foretages nogle geotekniske undersøgelser, samt reparationer af sætningsrevnerne. Sælger mente, at have oplyst køberen dette forhold, men køberen mente ikke, at det var blevet oplyst.

¹⁴⁶ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 134-135.

Landsretten lagde til grund, at køberen havde besigtiget ejendommen hele 2 gange, samt at denne opdagede 2 revner under disse besigtigelser. Derudover lagde retten til grund, at køberen havde modtaget en tilstandsrapport, hvori det fremgik, at der skulle foretages nærmere geotekniske undersøgelser. Da køberen ikke foretog nærmere undersøgelser på trods af opfordringen hertil, blev sælger ikke ansvarlig for den mangelfulde fundering.

I **U 1961.204 H** solgte sælgeren (S) en 100 år gammel gård til køberen (K1) d. 17. marts 1945, hvori det fremgik af skødet, at ejendommen blev overtaget uden garanti for, at der ville være eventuelle mangler ved denne. S erklærede, at der ikke (sælger bekendt) fandtes svamp i ejendommen. Halvandet år senere, videresolgte K1 gården til en anden køber (K2). K1 havde en tilsvarende bestemmelse i skødet, som S havde haft ved K1's overtagelse. Ca. 3-4 år senere viste det sig, at der var et ældre svampeangreb i stuehuset. K1 havde opfordret K2 til at undersøge huset, og K2 havde også haft lejlighed til at gøre dette. Højesteret fandt, at K2 burde have foretaget nærmere undersøgelser.

Det følger af U 2002.2289 V, at køberen får en vis undersøgelsespligt, når denne har kendskab til defekter på ejendommen. Derudover viser afgørelsen, at det har haft en betydning for køberens undersøgelsespligt, at sælgeren havde opfordret køberen til at foretage nærmere undersøgelser.

Det kan udledes af U 1961.204 H at køberen kan blive pålagt en undersøgelsespligt i tilfælde af, at ejendommen f.eks. er meget gammel, idet køberen burde vide, at ældre ejendomme vil besidde flere defekter end nye ejendomme. Undersøger køberen således ikke en ældre ejendom, kan denne risikere, at defekterne ikke bliver betragtet som mangler. Dette må antages at gælde for andre lignende forhold.

Men betyder dette så, at køberen altid får en undersøgelsespligt, når denne kender til ejendommens defekter? Et spørgsmål kunne være, hvordan køberen står i de tilfælde, hvor denne kendte til en defekt, men hvor sælgeren har optrådt illoyalt, f.eks. ved at give misvisende oplysninger. Dette illustreres i følgende dom:

I **U 2002.530/2 H** havde sælger oplyst i tilstandsrapporten, at grunden periodevis blev oversvømmet, hvortil han tilføjede, at der havde været en oversvømmelse den sidste vinter. Det viste sig dog, at ejendommen, gennem flere år, var blevet oversvømmet. Desuden havde oversvømmelserne været så omfattende, at det var nødvendigt, at pumpe vandet væk fra ejendommen. Sælgerens oplysning havde således været misvisende, idet denne oplysning fremstod som om, der kun var sket oversvømmelse én gang. Sælgeren blev på disse grundlag dømt ansvarlig for dette forhold.

Det kan udledes af denne afgørelse, at køberen havde kendskab til, at huset havde været oversvømmet, da han købte ejendommen, hvilket kunne føre til en pligt om en nærmere undersøgelse heraf. Dog havde sælgeren optrådt illoyalt ved at afgive misvisende oplysninger. Derfor blev sælgeren alligevel ansvarlig overfor køberen. Parternes handlinger afvejes dermed over for hinanden.

Modsat kunne der være en situation, hvor sælgeren ikke har givet forkerte oplysninger eller på anden måde optrådt illoyalt, men hvor han alligevel ikke har beskrevet ejendommens stand tilstrækkeligt. Et sådant tilfælde kan ses i nedenstående afgørelse.

I **U 1981.1058 V** havde sælgeren solgt en ejendom til køberen, hvori det fremgik af skødet, at ejendommens vandforsyning skete fra eget vandværk, samt at der kunne være en underforsyning af vand i meget tørre perioder. Køberen oplevede efter købet, at der var mangel på vand. Syn- og skønsmanden udtalte under sagen, at vandforsyningen ikke var tilstrækkelig, men at der kunne ske afhjælpning ved ny boring, som ville koste 43.000 kr. Det blev lagt til grund i retten, at køberen måtte regne med, at der ville være tilstrækkeligt med vand bortset fra i de tørre perioder på baggrund af sælgerens oplysninger. Køberen fik således et forholdsmæssigt afslag i prisen.

I denne afgørelse, havde sælgeren altså loyalt oplyst, at der kunne være mangel på vand i de tørre perioder, men oplysningen var ikke tilstrækkelig. Dette bevirkede, at køberen kunne få et forholdsmæssigt afslag i prisen på trods af at han ikke havde foretaget nærmere undersøgelser af ejendommen, selvom denne havde kendskab til defekten.

Alt i alt, viser disse afgørelser, at køberen kan blive underlagt en undersøgelsespligt, selvom denne ikke er blevet opfordret til at foretage en undersøgelse. Det kan være nok, at ejendommen besidder fysiske, konstaterbare forhold, som køberen burde se, som f.eks. at ejendommen er gammel eller at den har revner på facaden. Det ses også af disse afgørelser, at undersøgelsespligten og oplysningspligten skal afvejes over for hinanden, da det er begge parternes handlinger, der bliver vurderet. Køberen har således altid en almindelig undersøgelsespligt i forbindelse med handel med fast ejendom. Det modsatte gør sig gældende ved løsøre køb, hvor køberen alene har en undersøgelsespligt, hvis sælgeren opfordrer køberen hertil.¹⁴⁷

¹⁴⁷ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 138.

4.3.5 Når køberen besigtiger ejendommen

Når køberen besigtiger ejendommen inden købet, kan der rejses spørgsmål om hvad køberen burde opdage ved besigtigelsen. Svaret på dette spørgsmål, har betydning for, hvorledes denne ville kunne gøre en misligholdsbeføjelse gældende eller ej. Som tidligere nævnt, er der grænser for, hvad køberen skal kunne opdage ved ejendommen. Samtidig er der dog klart, at der kan være åbenlyse forhold, som køberen burde have opdaget. Det er derfor en afvejning, der afhænger af den konkrete sag.¹⁴⁸

Der er grænser for, hvor omfattende en besigtigelse af ejendommen skal være. Køberen har f.eks. ikke pligt til at søge sagkyndig bistand ved undersøgelsen uden sælgerens opfordring. Dog kan der være tilfælde, hvor der opstår en pligt for køberen til at søge sagkyndig bistand, men dette afhænger af de konkrete omstændigheder. Der vil f.eks. være anledning til at søge sagkyndig bistand, såfremt sælgeren oplyser om konkrete defekter ved ejendommen. Særligt hvis der er en risiko for at udbedringsomkostningerne bliver betydelige.¹⁴⁹

Det har desuden en betydning for undersøgelsespligtens omfang, hvis køberen selv er fagmand, og dermed vil kunne opdage defekter, som en almindelig køber ikke ville kunne opdage. Den kan også blive påvirket af, hvorledes køberen vælger at lade ejendommen besigtige af en sagkyndig eller ej.

Bedømmelsen af køberens undersøgelsespligts omfang vil således altid være en helhedsvurdering. Uanset om køberen besigtiger ejendommen eller ej, vil denne blive bedømt på lige vilkår, fordi en forsvarlig køber vil bese en ejendom. En uforsvarlig køber, der vælger ikke at besigtige ejendommen skal således ikke have nogen fordele i forhold til den forsigtige køber, der har besejlet ejendommen.¹⁵⁰

4.3.6 Undersøgelsespligt, når køberen er fagmand

Hvis køberen selv er fagmand, kan dette påvirke undersøgelsespligten, således at kravene til, hvad denne skulle se, bliver større.¹⁵¹

I **U 2002.1096 V** var der blevet indrettet en ulovlig kælder i ejendommen, som blev solgt til K1, der var jurist og ejendomsmægler. K1 solgte den senere til K2, som solgte den til K3. Både K3 og K2 fik et forholdsmæssigt afslag. K1 fik derimod ikke et forholdsmæssigt afslag, idet han både var ejendomsmægler og jurist, samt havde foretaget en undersøgelse af ejendommen inden købet. Derfor fandt landsretten, at K1 burde have set, at kælderen var ulovligt indrettet.

¹⁴⁸ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 140-141.

¹⁴⁹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 144.

¹⁵⁰ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 151.

¹⁵¹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 145-146.

Denne afgørelse viser, at køberens rolle som fagmand kan få betydning for hvor meget denne burde se i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.

Dog skal der altid tages hensyn til, at køberen ikke nødvendigvis er fagmand indenfor alle områder af ejendommen. Dvs. at der kan være en defekt ved ejendommen, som køberen ikke burde have opdaget, fordi hans fagområde drejer sig om noget andet. Desuden skal det tages i betragtning, at der er grænser for, hvor meget køberen, som fagmand, kunne opdage ved en sædvanlig besigtigelse uden brug af hjælpemidler. Det kan således ikke forventes, at en køber medbringer en masse udstyr, når han besigtiger en ejendom.¹⁵²

4.3.7 Undersøgelsespligt, hvis køberen får hjælp af en sagkyndig

Selvom købere kan besigtige en ejendom selv, kan der være en vis tryghed i, at få en fagmand til at besigtige denne. Dette skyldes, at fagmanden måske opdager noget, køberen ikke ville have opdaget. Det har dog visse retsvirkninger, at få sagkyndig bistand. Hvis køberen lader ejendommen blive besigtiget af en sagkyndig person, bliver denne nemlig identificeret med den sagkyndige. Dette betyder, at såfremt en sagkyndig ikke opdager en defekt, som denne burde have opdaget, kan køberen ikke gøre defekten gældende for over sælgeren.¹⁵³ Hvad den sagkyndige burde se, afhænger dog også af omfanget af dennes undersøgelser. Går denne blot med køberen eller foretager fagmanden faglige undersøgelser under besigtigelsen.¹⁵⁴ Dette kan ses i U 1960.41 H og til dels U 1990.381 H.

I **U 1960.41 H** havde køberen ladet sig bistå af en arkitekt, der skulle bese ejendommen. Det viste sig, at der var forskellige mangler ved ejendommen som arkitekten ikke havde opdaget ved besigtigelsen. Bl.a. var der etableret en ulovlig skorsten og der var rotteangreb i ejendommen. Højesteret mente, at arkitekten burde have opdaget, at der var tale om en ulovligt etableret skorsten. Derfor kunne køberen ikke få et forholdsmæssigt afslag i prisen for dette forhold. Dog var der ikke noget i vejen for, at arkitekten ikke havde konstateret, at der var rotteangreb.

Også i **U 1990.381 H** havde køberen ladet sig bistå af en arkitekt, der skulle besigtige ejendommen. Sælgeren havde oplyst arkitekten om, at han ikke kunne få forsikring på ejendommen, pga. der var råd og svamp i stuen. Det viste sig dog, at det ikke kun var i stuen at der var råd og svamp. Ejendommen var ubeboelig som følge af, at der var svamp og råd i hele boligen. Under selve besigtigelsen havde arkitekten fundet indikationer på råd, men

¹⁵² C. Munk-Hansen I, 2015, s. 145-146.

¹⁵³ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 147 og B. Gomard, Obligationsret, 2016, s. 254.

¹⁵⁴ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 147-151.

havde ikke foretaget yderligere undersøgelser heraf. Højesteret mente, at arkitekten burde have opdaget at der var svamp i hele huset.

Disse afgørelser viser, hvor galt det kan gå for en køber, at lade sig bistå af en sagkyndig, idet køberen vil blive identificeret med den sagkyndige.

4.3.8 Køberens undersøgelsespligt ved sælgers opfordring

Ved handel med fast ejendom hænder det, at sælgeren opfordrer køber til at foretage en nærmere undersøgelse af ejendommen. Dette kunne skyldes, at sælgeren er i tvivl om ejendommens stand eller ikke har indgående kendskab til ejendommen selv. Det kunne også skyldes, at sælgeren har en mistanke om, at ejendommen besidder en defekt, som sælgeren ikke vil hæfte for. I disse tilfælde tager sælgeren ofte forbehold om, at denne ikke vil hæfte for en eventuel mangel. Der skelnes mellem generelle- og konkrete opfordringer, som vil blive behandlet nedenfor.

4.3.8.1 Generelle opfordringer

En generel opfordring har karakter af, at sælgeren generelt opfordrer køberen til at foretage nærmere undersøgelser af ejendommen. Her bliver der således ikke henvist til en specifik bygningsdel eller et bestemt forhold, men helt overordnet til at foretage en nærmere undersøgelse.¹⁵⁵ Det har som regel ingen retsvirkning for køberen, hvis sælgeren alene har afgivet en generel opfordring.¹⁵⁶ Det vil sige, at køberens undersøgelsespligt forbliver den samme, som hvis sælgeren ikke havde givet nogen opfordring.

Dette er begrundet i, at en generel opfordring til f.eks. at undersøge "taget" er alt for omfattende. Der er mange potentielle defekter et tag kunne besidde. Det kunne være, at taget var utæt eller at tagkonstruktionen ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, osv. Dette ville være helt uoverskueligt og urimeligt for en køber, at skulle sætte sig ind i.

4.3.8.2 Konkrete opfordringer

En konkret opfordring er det modsatte af en generel opfordring. Ved en konkret opfordring opfordrer sælgeren køberen, til at foretage en undersøgelse af en bestemt bygningsdel og et bestemt forhold ved denne. Det kan være svært at skelne mellem en konkret- og en generel opfordring.¹⁵⁷

I **U 1981.879 V** købte køberen et 100 år gammelt hus, der var blevet lavet om fra en stald til beboelse. I forbindelse med handlen, oplyste sælgeren køberen, "at der ikke var mere råd,

¹⁵⁵ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 152.

¹⁵⁶ Betænkning nr. 1276/1994, s. 174.

¹⁵⁷ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 156.

end der kunne forventes af et 100 år gammelt hus". Sælgeren tog forbehold om, at huset var gammelt, og at denne derfor ikke ville stå til ansvar for eventuelle fugtproblemer herved. Køberen foretog dog ikke videre undersøgelser af, hvorledes der kunne være fugtskader i huset, på trods af det sælgeren havde sagt. Køberens undersøgelsespligt blev skærpet i dette tilfælde, og denne kunne ikke gøre mangelsbeføjelser gældende som følge af manglende undersøgelse.

Sælgeren giver således køberen en pligt til at foretage nærmere undersøgelser på begrænsede områder i disse tilfælde, hvor han opfylder sin oplysningspligt. Dog skal oplysningerne være præcise, for at en sådan omfattende undersøgelsespligt kan udløse sig. Har sælgeren endda givet køberen omfattende oplysninger om de forhold, som sælgeren har mistanke om har en defekt, vil det ikke være nødvendigt for sælgeren at give en opfordring. Her vil disse oplysninger i sig selv udløse en pligt for køberen.¹⁵⁸

4.3.8.3 Sammenfatning af sælgers opfordring

Sælgerens generelle opfordring til at foretage en undersøgelse vil ikke kunne udløse nogen yderligere undersøgelsespligt for køberen. Derimod vil sælgerens konkrete opfordring om at foretage en nærmere undersøgelse derimod kunne udløse en pligt for køberen i det konkrete tilfælde.

4.3.9 Sammenspillet mellem undersøgelsespligten og oplysningspligten

Loyalitetspligten fra parternes side i forbindelse med handel med fast ejendom består dels af en oplysningspligt fra sælgerens side og dels af en undersøgelsespligt fra køberens side. Dvs. at sælgeren har en pligt til at give en korrekt beskrivelse af ejendommens stand og risiko for mangler ved denne. Køberen har modsat en pligt til at undersøge ejendommens tilstand. Det kan således siges, at der er tale om et samspil mellem de to parter. Har sælger oplyst køberen om en konkret skade, kan dette give køberen en pligt til at undersøge denne oplysning nærmere.¹⁵⁹

Det er dog ikke muligt at fastlægge en alment gældende regel for, hvad sælger konkret skal oplyse-, eller hvad køber konkret skal undersøge på forhånd, da det må komme an på den enkelte situation. Det er nemlig adfærden i den konkrete handel, der skal bedømmes.¹⁶⁰

4.4 Sammenfatning af køberens undersøgelsespligt

Køberens undersøgelsespligt for så vidt angår handel med fast ejendom, er ikke af samme karakter som køberens undersøgelsespligt, når der er tale om løsøre køb. I løsøre køb gælder således

¹⁵⁸ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 156.

¹⁵⁹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 108.

¹⁶⁰ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 108-109.

købelovens § 47. Heri fremgår det, at køberen ikke kan gøre mangelsbeføjelser gældende, såfremt køberen har undersøgt genstanden og burde have opdaget manglerne ved denne undersøgelse. Køberen kan heller ikke gøre mangelsbeføjelser gældende, hvis denne har undladt at undersøge genstanden på trods af sælgerens opfordring om undersøgelse. Bestemmelsen pålægger, som nævnt, køberen at være påpasselig ved købet, men der pålægges ikke ved denne bestemmelse en almindelig undersøgelsespligt.

Når der er tale om køb i fast ejendom, er undersøgelsespligten en smule anderledes. I handel med fast ejendom vil en køber, der har besigtiget ejendommen blive dømt på lige vilkår som en køber, der ikke har besigtiget ejendommen. Dette betyder dermed, at køberen har en pligt til at undersøge den ejendom, denne ønsker at købe. Den uforsigtige køber skal således ikke stilles bedre end den forsigtige køber.

Der er således visse forventninger, der kan stilles til køberen af en fast ejendom. Som nævnt, er der en vis forventning om, at køberen burde vide, at ejendommens stand og ejendommens alder kan gå hånd i hånd. Køberens undersøgelsespligt kan også være påvirket af forskellige forhold. Er køberen således fagmand, er der en særlig forventning til hvad køberen burde have set. Det samme gælder, såfremt køberen har ladet sig bistå af en sagkyndig. Ligeledes gælder dette, såfremt køberen kendte til en defekt ved ejendommen eller hvis sælgeren specifikt har opfordret køberen til at undersøge et forhold nærmere. Køberens undersøgelsespligt bliver også påvirket såfremt køberen har særlige krav til ejendommen, som det ikke kan forventes, at ejendommen besidder. Her vil køberen af egen drift skulle foretage en nærmere undersøgelse.

Men som det også ses i det ovenstående, vil sælgerens oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt blive påvirket af hinanden. Sælgerens oplysningspligt forsvinder således ikke ved at køberen tilsidesætter sin undersøgelsespligt, men omfanget af sælgerens pligt kan blive nedsat i disse tilfælde, og omvendt.

5 Ansvarsfraskrivelser

Ved handel af fast ejendom vil sælgere som regel være interesseret i, at fraskrive sig ansvaret for eventuelle mangler ved den pågældende ejendom.¹⁶¹ Det kan - ved en ansvarsfraskrivelsesklausul - aftales mellem parterne, at sælgers ansvar begrænses, således at køberen bærer risikoen for eventuelle uforudsete forhold.¹⁶² Det er et krav, at der er tale om et uforudset forhold. Dette medfører, at sælgeren ikke tilsidesætte sin oplysningspligt ved at foretage en ansvarsfraskrivelse, hvorefter køberen selv skal opdage de mangler, sælgeren allerede kendte eller burde kende til.¹⁶³ Det vil endda blive betragtet som værende svigagtigt såfremt sælgeren foretager en sådan ansvarsfraskrivelse.¹⁶⁴

En ansvarsfraskrivelse kan både være af generel karakter og af mere konkret karakter. En ansvarsfraskrivelse af generel karakter omhandler alle mulige mangler, mens en ansvarsfraskrivelse af mere konkret karakter omhandler en mere specifik mangel.¹⁶⁵ Der skal dermed sondres mellem om, der er tale om en generel- eller konkret ansvarsfraskrivelse.

5.1 Konkret ansvarsfraskrivelse

Konkrete ansvarsfraskrivelser, vil ofte angå forhold hvor sælgeren har en mistanke om fejl eller en risiko for sådan. I disse tilfælde vil sælgeren i almindelighed være forpligtet til at oplyse om dennes mistanker om defekter, eller risiko for en sådan. Ellers kan sælgeren efter omstændighederne blive erstatningsansvarlig. Sælgeren kan blive fri for erstatning, ved at foretage en konkret ansvarsfraskrivelse, men dette er ikke altid tilfældet. Det vil altid være en konkret vurdering, hvor hele situationen skal bedømmes i sin helhed. Herunder vil ond tro naturligvis ligeledes spille en rolle, da en sælger ikke kan fraskrive sig ansvar, som denne er bekendt med.¹⁶⁶ Sælgeren kan således ikke slippe af med sin oplysningspligt, ved at skrive en ansvarsfraskrivelse om at køberen selv skulle opdage forhold, som sælgeren allerede kendte til.¹⁶⁷

I dommen **U 2009.1636 V** købte K en ejendom af S i januar 2006. Det var her anført i slutsedlen, at ejendommen var forsynet med eget vandværk og at sælger i den forbindelse var uden ansvar for vandets kvalitet i fremtiden. Køber havde modtaget en kopi af en vandprøvningsrapport dateret d. 28. februar 2002. Af den rapport fremgik det, at vandet have en svag lugt af metal, og var svagt gult. Der var ikke testet for jern eller mangan. K reklamerede i september 2006 over vandkvaliteten og krævede erstatning. Landsretten

¹⁶¹ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 461.

¹⁶² F. Träff, 1996, s. 178.

¹⁶³ F. Träff, 1996, s. 178.

¹⁶⁴ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 113.

¹⁶⁵ F. Träff, 1996, s. 178.

¹⁶⁶ C. Munk-Hansen I, 2015, s. 463-464.

¹⁶⁷ F. Träff, 1996, s. 178.

mente, der havde været tale om en mangel på handelstidspunktet og at brønden ikke kunne forsyne ejendommen med drikkevand. Grunden hertil var at vandet havde en grim bismag, samt at grænseværdierne på jern og mangan var over det tilladte. Manglen var ikke omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Vandprøvningsrapporten hvor det fremgik, at vandet havde en svag lugt af metal og en svag gullig farve, var en konkret ansvarsfraskrivelse. Oplysningen burde have givet K anledning til at undersøge vandet nærmere. Landsretten fandt dog, at grundet vandet ikke var egnet til drikkevand, pga. bismag, var af væsentlig betydning for K. Derudover havde S oplyst, at denne havde kørt vandet igennem en kaffemaskine, inden f.eks. at blande det med saftvand grundet bismagen. Landsretten mente at disse begrundelser var af væsentlig betydning for K, at S mentes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Af denne grund var S' ansvarsfraskrivelse om vandkvaliteten, på trods af den var konkret, uden betydning. S var herefter erstatningsansvarlig.

Det kan af dommen altså udledes, at på trods af sælgeren foretager en konkret ansvarsfraskrivelse, kan denne ansvarsfraskrivelse være uden betydning. Grunden hertil er såfremt sælgeren må formodes ikke at have overholdt dennes loyale oplysningspligt, om noget der menes at have haft væsentlig betydning for køberen. I U 2009.1636 V ovenfor, havde sælgeren ikke oplyst om at han havde filteret vandet gennem en kaffemaskine inden, han havde brug vandet til f.eks. saftvand. Vandet var derfor ikke egnet til drikkevand. Dette menes at have haft så væsentlig betydning for køberen, at denne undladelse, betød at sælgeren ikke havde overholdt sin loyale oplysningspligt.

5.2 Generel ansvarsfraskrivelse

En generel ansvarsfraskrivelse er som udgangspunkt uden retsvirkning. En ansvarsfraskrivelse af generel karakter vil ofte blive anvendt ved salg af dødsboer, konkursboer, og lignende. Dette skyldes, at sælgeren ikke længere er den oprindelige ejer, men derimod et konkursbo, pantehaver eller arvingerne eller lignende. Denne nye sælger har således ikke beboet ejendommen, og har derfor ikke noget kendskab til denne. Sælgeren vil derfor føle et vist behov for at fraskrive sig ansvar, idet denne ikke har et indgående kendskab ejendommen.¹⁶⁸ Dette kan også illustreres ved nedenstående dom.

I U **1978.299 S** havde A købt et familiehus af konkursboet, B. I forbindelse med handlen, blev der lavet en klausul, der angav, at ejendommen blev overtaget "*som den er og forefindes og uden ansvar for skifteretten, konkursboet eller kurator*". Denne klausul fremgik både af en slutseddel og af skødet. Efter overtagelsen blev der konstateret en mangel ved huset,

¹⁶⁸ F. Träff, 1996, s. 178.

hvorefter A rejste krav over for B om betaling af 3.235 kr. B henviste til slutsedlen og klausulen i skødet med påstand om frifindelse.

Skifteretten mente at når et konkursbo overtager en skyldners aktiver, vil der ikke opstå samme ansvar for aktiverne, som skyldneren ellers normalt ville have haft. Derfor måtte ansvaret bero på hvorledes bostyret og kreditorerne havde viden om aktivernes forhold. Dette betød således, at boet kunne fritage sig for det ansvar en almindelig sælger ellers ville have haft. Dette kunne boet gøre i form af klausuler eller forbehold, hvori det fremgår, at et salg sker uden ansvar. Skifteretten udtalte desuden, at en køber af sådanne boer, hvor der er taget forbehold, bærer risikoen for at der kan være mangler. Boet fik således medhold af skifteretten.

Afgørelsen viser tydeligt, at der tages et særligt hensyn til konkursboer og lignende. Herefter kan boet tage bredere forbehold af generel karakter og ikke være bundet af eventuelle mangler, ejendommen måtte besidde. Køberen tager således en større risiko ved sådanne handler. En ejendom under tvangsauktion vil dog ofte være billigere at anskaffe end ved et almindeligt salg. Derfor kan det også siges, at køberen får en gevinst ved det billigere salg, men at det samtidig giver denne større risiko.

Hvorledes en privat sælger ved et almindeligt salg vil være i stand til, at foretage en gyldig generel ansvarsfraskrivelse er mere tvivlsom. Dette skyldes, at en privat sælger netop kender til den ejendom, denne sælger.¹⁶⁹ Det må dog komme an på den konkrete vurdering, som det ses i følgende afgørelse.

I **U 1981.879 V** købte K et hus i 1978. Huset var blevet opført i 1898. Det fremgik af skødet, at der ikke var noget ansvar for sælgeren (S) for så vidt angik skjulte mangler, der var S ubekendt. Det fremgik desuden deraf, at S ikke var bekendt med svampeangreb. Derudover havde S sagt til K, "*at der ikke var mere råd, end man kunne forvente af et 100 år gammelt hus*". Kort tid efter overtagelsen konstaterede K dog, at huset var angrebet af svamp.

Landsretten lagde til grund, at S hverken havde kendskab til- eller mistanke om svampeangrebet. Derudover lagde retten vægt på, at S havde fremhævet husets alder og stand. Dette burde have givet K anledning til at undersøge ejendommen nærmere, for at sikre sig at der ikke var fugtproblemer. Landsretten mente desuden, at S havde "*en rimelig og anerkendelsesværdig interesse i at sikre sig mod*" at blive ansvarlig for skjulte mangler, som

¹⁶⁹ F. Träff, 1996, s. 179.

denne ikke kendte til. Landsretten fandt derfor, at ansvarsfraskrivelsesklausulen var konkretiseret i et sådant omfang, at K ikke kunne rejse krav mod S.

Selvom denne ansvarsfraskrivelse var af en generel karakter, blev den ikke tilsidesat af Landsretten. Landsretten havde nemlig vurderet ansvarsfraskrivelsen til at være tilstrækkelig konkret i dette tilfælde. Det vil derfor ikke altid være enhver generel ansvarsfraskrivelse fra private sælgere, der er ugyldige. Dette skyldes, at en sådan ansvarsfraskrivelse kan vurderes til, at være konkretiseret således, at denne ikke anses for generel alligevel. Det er derfor fortsat et krav, at der er tale om en konkret ansvarsfraskrivelse. I visse tilfælde skal der blot ikke særligt meget til, før der er tale om en konkret ansvarsfraskrivelse.

5.3 Sammenfatning af ansvarsfraskrivelser

Det er muligt for sælger at foretage ansvarsfraskrivelser i visse tilfælde ved salg af fast ejendom. Der skal være tale om konkrete tilfælde, hvor sælger peger på et specifikt område, som køberen herefter kan foretage en nærmere undersøgelse af. Generelle ansvarsfraskrivelser er normalt uden betydning. Dette modificeres dog i konkurs og dødsbo, hvor den tidligere ejer ikke længere har noget at gøre med huset. Generelt afhænger ansvarsfraskrivelsens gyldighed derfor dels af hvor konkret ansvarsfraskrivelsen er og hvor loyalt sælgeren i øvrigt har optrådt.

6 Konklusion

Den loyale oplysningspligt har sin oprindelse i den almindelige obligationsret, og findes i både købe- og aftaleretten. Loyalitetspligten er en af grundstenene for, at parterne kan indgå aftaler med tillid til hinanden. En sælger skal loyalt oplyse tilstrækkeligt om en salgsgenstand. Sælgeren skal altid oplyse køberen om forhold, der kan have betydning for køberens valg, og som sælgeren vidste eller burde vide havde betydning for denne. Loyalitetspligten findes i købelovens § 76, stk. 1, nr. 3, men det er et princip, der gør sig gældende i både obligationsretten og ved handel med fast ejendom. Opfylder sælger ikke sin oplysningspligt, vil køberen kunne påberåbe sig misligholdsbeføjelser. Indenfor obligationsretten er der ikke en egentlig undersøgelsespligt. Dog vil en konkret opfordring fra sælgeren kunne udelukke misligholdelsesbeføjelser, såfremt køberen forholder sig passivt inden for ejendoms køb.

Sælgerens pligt til loyalt at oplyse køberen om relevante forhold ved en fast ejendom eller ved køb af et løsøre er altid gældende, men den bøjes gradvist alt afhængig af hvilket type køb, der er tale om. Fast ejendom adskiller sig fra løsøre. Dette skyldes at sælgeren ofte selv har boet i huset, og derfor har et indgående kendskab til dets tilstand. Det skyldes desuden, at det er en stor investering, der ofte er et langt mere kompleks køb end løsøre. Sælgeren har således naturligt en større oplysningspligt over for køberen ved salg af fast ejendom. Sælgeren skal nævne de forhold, denne kendte eller burde kende, og vurderingen af hvad sælgeren kendte eller burde kende til sker på et objektivt grundlag. Dette modificeres i særlige tilfælde, hvor enten sælgeren eller køberen har haft et særligt kendskab til ejendommen, f.eks. ved at vedkommende er ejendomsmægler, arkitekt eller lignende.

Køberen har desuden en vis undersøgelsespligt, der kan have indflydelse på omfanget af sælgerens oplysningspligt. Undersøger køberen således ikke ejendommen, har denne handlet uforsigtigt, og dette kan påvirke køberens oplysningspligt, således at denne bliver indskrænket. Denne undersøgelsespligt er dog uden betydning i tilfælde hvor sælgeren har handlet svigagtigt.

Sælgerens oplysningspligt afhænger desuden af, hvorledes der er tale om et salg ved brug af huseftersynsordningen eller ej. Det ser ud som om, at graden af uagtsomhed ændres fra et krav om simpel uagtsomhed til et krav om grov uagtsomhed for at statuere ansvar, når huseftersynsordningen finder anvendelse. Når huseftersynsordningen anvendes, bliver sælgeren således fritaget for en del af ansvaret, da der er udarbejdet en tilstandsrapport og et sælgeroplysningskema. Køberen får dermed en helt anden indsigt i ejendommen, end denne ellers ville få, hvis huseftersynsordningen ikke blev anvendt. Sælgeren bliver fritaget fra at hæfte for skjulte mangler ved ejendommen, der var til stede på overtagelsesdagen og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Dette gælder dog ikke, hvis det f.eks. viser sig, at sælgeren bevidst har fortiet oplysninger, eller på anden måde har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i forbindelse med

udfyldelsen af sælgeroplysningsskemaet eller ved samtale med køberen, eller lignende. Det kunne eksempelvis være, at der er selvbyg på ejendommen, og sælgeren bevidst fortier dette over for køberen. Selvbyg på ejendommen skal altid oplyses inden for huseftersynsordningen. Uden for huseftersynsordningen, skal det kun oplyses i det omfang, det ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Andre tilfælde, hvor sælgeren kommer til at hæfte selvom huseftersynsordningen er anvendt, er i tilfælde hvor der er stillet garanti om et forhold ved ejendommen over for køberen. Sælgeren vil desuden fortsat være ansvarlig for ulovlige bygningsindretninger uanset om huseftersynsordningen er anvendt eller ej. Sælgeren bliver dermed ikke fuldstændigt fri for ansvar. Denne har stadig en oplysningspligt, der skal overholdes.

Meget tyder dermed på, at den loyale oplysningspligt bliver modificeret af at huseftersynsordningen bliver anvendt. Sælgerens ansvar bliver således lempet i et betydeligt omfang.

7 Litteraturliste

7.1 Faglitteratur og artikler

A. Vinding Kruse, Ejendoms København, 6. udgave, Jurist- og økonomforbundets Forlag, 1992.

(A. Vinding Kruse, 1992)

Bernhard Gomard, m.fl., Almindelig kontraktsret, 5. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015.

(B. Gormard, m.fl., Aftaleret, 2015)

Bernhard Gomard, Obligationsret 1. del, 5. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016.

(B. Gomard, Obligationsret, 2016)

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

(C. Munk-Hansen I, 2015)

Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016.

(C. Munk-Hansen II, 2016)

Claus Rohde, Digital Tinglysning: en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom, 1. udgave, Pejus, 2014.

David Moalem, m.fl., Fortielser ved kontraktindgåelse – Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, U 2004B.133.

(D. Moalem, m.fl., U 2004B.133)

Finn Träff, Køb og salg af fast ejendom, 1. udgave, GadJura, 1996.

(F. Träff, 1996)

H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, 7. udgave, Karnov Group, 2018

(H.P. Rosenmeier, 2018)

Jens Evald og Sten Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2004.

Joseph Lookofsky, m.fl., Køb Dansk indenlandsk køberet, 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015.

(J. Lookofsky, m.fl., 2015).

Lennert Lyng Andersen, m.fl., Aftaler og mellemænd, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2017.

(L.L. Andersen, m.fl., 2017)

Mads Bryde Andersen, m.fl., Lærebog om obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, 4. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2015.

(M. Bryde Andersen, m.fl., 2015)

Nis Jul Clausen, m.fl., Købsretten, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2018.

(N.J. Clausen, m.fl., 2018)

Thomas Riis og Jan Trzaskowski, Skriftlig Jura – den juridiske fremstilling, 1. udgave, Ex Tuto Publishing A/S, 2013.

(T. Riis og J. Trzaskowski, 2013)

7.2 Lovgivning

Bekendtgørelse nr. 705 af 18/07/2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

(Den tidligere mindstedækningsbekendtgørelse)

Bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

(Den nuværende mindstedækningsbekendtgørelse eller mindstedækningsbekendtgørelsen)

Bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 om beskikkelse af byggesagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.

(Huseftersynsbekendtgørelsen)

Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

(Betænkning nr. 1276/1994)

Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen
(Betænkning nr. 1510/2010)

Lov nr. 30 af 11/01/2019 om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet
(Elsynsbekendtgørelsen)

Lov nr. 140 af 17/02/2014 om køb.
(Købeloven)

Lov nr. 193 af 02/03/2016 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område
(Aftaleloven)

Lov nr. 526 af 28/05/2014 om formidling af fast ejendom

Lov nr. 609 af 14/06/2011 om revision af huseftersynsordningen

Lov nr. 769 af 07/06/2018 om udstykning og anden registrering i matriklen
(Udstykningsloven)

Lov nr. 1075 af 30/09/2014 om tinglysning
(Tinglysningsloven)

Lov nr. 1123 af 22/09/2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
(Forbrugerbeskyttelsesloven)

Lov nr. 1713 af 16/12/2010 om ejerlejligheder
(Ejerlejlighedsloven)

Lov nr. 1284 af 14/11/2018 om rettens pleje
(Retsplejeloven)

Udkast til Lov om Aftaler og andre Retshandler paa Formuerettens Omraade med tilhørende Bemærkninger, 1914.
(Forarbejder til aftaleloven, 1914)

Sikkerhedsstyrelsen, Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, 1 maj 2017.

(Sikkerhedsstyrelsen, Håndbog, 2017)

7.3 Retspraksis og afgørelser

AF 80259

AF 81296

TBB 2009.187 V

TBB 2010.313 V

U 1953.371 Ø

U 1960.41 H

U 1961.204 H

U 1962.802 Ø

U 1973.413 H

U 1976.475 H

U 1978.299 S

U 1981.879 V

U 1981.1058 V

U 1983.889 H

U 1986.81 H

U 1990.381 H

U 2002.1096 V

U 2002.1096 V

U 2002.2289V

U 2002.530/2 H

U 2008.5 V

U 2009.1636 V

U 2009.2630 V

U 2010.343 Ø

U 2011.2147/2 V

U 2012.89 V

U 2012.986 V

U 2013.293 V

U 2013.303 V

U 2013.3175 H

U 2013.3181 H