

**ANSVARFRASKRIVELSER I  
OVERDRAGELSER AF FAST EJENDOM**  
LIABILITY WAIWERS IN REAL ESTATE TRANSFERS

Thomas Jonstrup Nielsen – 20165178  
Vejleder: Professor ph.d. Anders Ørgaard



**AALBORG  
UNIVERSITET**

**KANDIDATSPECIALE**

# Titelblad

19. maj 2021

Uddannelsessted	Aalborg Universitet – AAU
Projekt	Kandidatspeciale
Vejleder	Anders Ørgaard
Studie:	Jura (Cand.jur)
Semester	10. semester
Retsområder	Obligationsret Fast ejendom
Dansk titel	Ansvarsfraskrivelser i overdragelser af fast ejendom
Engelsk titel	Liability waivers in real estate transfers
Afleveringsdato	19. maj 2021
Sidetal	58 sider (inkl. forside, titelblad, indholdsfortegnelse og litteraturliste)



Thomas Jonstrup Nielsen

# Indholdsfortegnelse

<b>KAPITEL 1 – INTRODUKTION</b>	<b>5</b>
1. INDLEDENDE BETRAGTNINGER	5
2. PROBLEMFOMULERING	6
3. AFGRÆNSNING	6
4. METODE OG RETSKILDER	7
4.1 RETSKILDER OG RETSLITTERATUR	7
<b>KAPITEL 2 – FORSKELLIGE AFTALTE ANSVARSREGULERINGER</b>	<b>9</b>
1. TERMINOLOGI OG DEFINITIONER	9
2. FORMÅL MED ANVENDELSEN AF ANSVARSREGULERING	9
3. VILKÅR OM ANSVARSREGULERING	10
3.1 VILKÅR, DER FRASKRIVER ELLER BEGRÆNSER ANSVARET	11
3.2 KOMBINEREDE ANSVARSREGULERINGSVILKÅR	12
4. FORBEHOLD OM STANDEN	14
5. SOM BESET-VILKÅR - »SOM DEN ER OG FOREFINDES«	14
6. SOLGT UDEN GARANTI	15
7. ANSVARSFRASKRIVELSE I BOLIGHANDLEN	16
8. DOMSTOLENES PRØVELSE AF VILKÅR OM ANSVARSREGULERING	18
8.1 HJEMMEL FOR DOMSTOLENES REGULERING	19
8.1.1 Urimelighed	19
8.1.2 Rimelighedsvurdering	20
<b>KAPITEL 3 – SÆLGERS LOYALITETSFORPLIGTELSE</b>	<b>22</b>
1. SÆLGERS LOYALE OPLYSNINGSPLIGT OG RELATIONEN TIL ANSVARSFRASKRIVELSE	22
1.1 OPLYSNINGSFORPLIGTELSENS OMFANG	24
1.2 ANSVARSFRASKRIVELSE AF FORHOLD OMFATTET AF OPLYSNINGSPLIGTEN	24
<b>KAPITEL 4 – VILKÅRET</b>	<b>26</b>
1. VILKÅRSINDGÅELSE	26
1.1 STANDARDVILKÅR OG INDIVIDUET FORHANDLEDE VILKÅR INDGÅET MELLEM SÅVEL LIGESTILLEDE SOM IKKE-LIGESTILLEDE PARTER	27
1.1.1 Vedtagelse af aftaler med hhv. standardvilkår og individuelt forhandlede vilkår	27
1.1.2 Parternes styrkemæssige forhold	30
1.2.3 Sammenfatning	32
2. VILKÅRETS FREMHÆVELSE	32
3. VILKÅRETS RÆKKEVIDDE	33
3.1 VILKÅRETS ORDLYD	34
3.1.1 Generelt formulerede vilkår	34
3.1.2 Konkret formulerede vilkår	37
3.1.3 Krav til klarhed	39
3.2 RÆKKEVIDDENS OVERSKUELIGHED	41
4. FORTOLKNING AF VILKÅRET OG DETS RÆKKEVIDDE	43
4.1 FORTOLKNING AF ANSVARSFRASKRIVELSENS RÆKKEVIDDE I U 2004.769/2 H	43
4.2 INDSKRÆNKENDE FORTOLKNING	46

<b>KAPITEL 5 - KØBESUMMEN</b>	<b>48</b>
5.1 ANSVARFRASKRIVELSENS PÅVIRKNING PÅ KØBESUMMEN	48
5.2 VEDERLAGSREDUKTION SOM ET MOMENT I DOMSTOLENES VURDERING	48
<b>KONKLUSION</b>	<b>52</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>55</b>
<b>LITTERATURLISTE</b>	<b>56</b>

# Kapitel 1 – Introduktion

## 1. Indledende betragtninger

Undertiden konstaterer en køber af en fast ejendom, at der eksisterer forhold, som køber ikke finder kontraktmæssig og som derfor kan udgøre en faktisk eller retlig mangel. En sådan mangel bevirker ofte, at der mellem parterne opstår en tvist, når manglen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Henset til risikoen for mangler og en deraf følgende tvist forsøger sælgere af fast ejendom fra tid til anden at fraskrive sit ansvar, enten helt eller delvist, for såvel faktiske som retlige mangler ved den overdragne ejendom.

Disse ansvarsfraskrivelser samt ansvarsbegrænsninger kan under ét betegnes som ansvarsreguleringsvilkår.

Ansvarsreguleringsvilkår i en købsaftale om overdragelse af fast ejendom er i overensstemmelse med det grundlæggende princip i dansk ret om kontraktfrihed. I medfør heraf kan enhver person med retsevne forpligte sig af en aftale i hvilken parterne selv fastlægger den retsstilling som de kan enes om. Det står således parterne frit om de i det hele taget ønsker at indgå i den pågældende aftale. Parterne bestemmer ligeså med hvilket indhold og på hvilke vilkår, som de hver især vil forpligte sig på.<sup>1</sup>

Kontraktfriheden er dog ikke fuldkommen, idet kontraktfriheden begrænses af dels offentligretlig regulering, dels retsregler udledt af domstolenes praksis. Ansvarsreguleringsvilkår i ejendomshandlen er ikke lovreguleret, men domstolene kan på baggrund af andre momenter foretage ændringer i parternes aftaler. Domstolene tilsidesætter eller ændrer således aftalevilkår med udgangspunkt i navnlig DL 5-1-2 om lov og ærbarhed, aftalefortolkning, bristede forudsætninger samt aftalelovens § 36, hvor opfyldelse af aftalens vilkår vil være urimelig eller i strid med redelig handlemåde.<sup>2</sup>

Sælgere af fast ejendom kan have forskellige incitamerter for at indføre et ansvarsreguleringsvilkår i aftalen, hvad enten der er tale om en bolighandel eller handel med en erhvervsjendom. Mange sælgere af fast ejendom har i tidens løb forsøgt at "gemme sig" bag et ansvarsreguleringsvilkår fremfor loyalt at oplyse om fejl og mangler ved ejendommen. Andre sælgere har haft et mere legalt incitament for at fraskrive eller begrænse deres ansvar, særligt hvor sælger har en anerkendelsesværdig interesse i vilkårets beståen.

---

<sup>1</sup> Gomard Et. al., 2015 s. 18; Carsten Munk-Hansen, 2015, s. 462

<sup>2</sup> Carsten Munk-Hansen, 2015, s. 462

## 2. Problemformulering

Nærværende kandidatspeciale er en undersøgelse af retstilstanden vedrørende vilkår om ansvarsfraskrivelse i traditionelle aftaler om overdragelse af fast ejendom i de tilfælde, hvor køber efter ejendommens overtagelse har konstateret en mangel ved den faste ejendom.

Specialets problemformulering er:

*Hvorledes er retstilstanden ved anvendelse af ansvarsfraskrivelser i traditionelle aftaler om overdragelse af fast ejendom?*

Kandidatspecialet vil behandle temaer vedrørende vilkåret, dets indgåelse, ordlyd og fortolkning. Endvidere vil kandidatspeciale undersøge hvordan sælgers prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser influerer ansvarsfraskrivelsens opretholdelse.

Dertil kommer at kandidatspecialet vil undersøge, hvilken prøvelse domstolene anlægger i relation til ansvarsreguleringsvilkår. Domstolenes prøvelse af ansvarsreguleringsvilkår vil blive illustreret ved at analysere gældende ret i form af domstolspraksis, der kan belyse i hvilket omfang domstolene hhv. tilsidesætter eller opretholder vilkår, samt belyse i hvilke tilfælde domstolene når til et givent resultat.

Kandidatspecialet vil i forbindelse med behandlingen af domstolenes prøvelse af ansvarsreguleringsvilkår, gennemgå en række momenter, der efter de konkrete omstændigheder kan indgå i domstolenes vurdering af, om et aftalt ansvarsreguleringsvilkår skal tilsidesættes, opretholdes eller blot erklæres uden virkning i forholdet mellem parterne. Pågældende momenter fremgår af domstolenes praksis herom, ligesom momenterne desuden er beskrevet i den juridiske litteratur.

## 3. Afgrænsning

Det vil i kandidatspecialet ikke blive undersøgt om nogle fysiske eller juridiske personer i højere eller mindre grad kan fraskrive sig ansvaret for mangler i kraft af deres særegne karakter, herunder dødsboer, konkursboer eller tvangsauktionskøbere. Selvom denne problemstilling har stor praktisk betydning, har det grundet pladsmangel ikke været muligt at behandle dette emne.

Det skal videre bemærkes, at gennemgangen i nærværende kandidatspeciale af de omtalte momenter i domstolenes vurdering, ikke er et udtryk for en udtømmende opregning af momenter. I kandidatspecialet vil de væsentligste momenter, der præger retspraksis, blive genstand for nærmere undersøgelse.

## 4. Metode og retskilder

Dette kandidatspeciale vil, ved at anvende den retsdogmatiske metode, undersøge retstilstanden for vilkår om ansvarsregulering i aftaler om overdragelse af fast ejendom til bolig og erhverv. Specialets formål er at undersøge vilkårenes udstrækning i relation til deres vedtagelse, fortolkning samt øvrige momenter, der spiller ind i domstolenes vurdering af, om et vilkår skal opretholdes eller tilsidesættes.

Den retsdogmatiske metode vil blive anvendt med det formål at analysere og beskrive gældende ret.<sup>3</sup>

### 4.1 Retskilder og retslitteratur

De traditionelle retskildegrupper i dansk ret er betegnet: Loven, retspraksis, sædvanen og forholdets natur.<sup>4</sup>

Retsområdet vedrørende handel med fast ejendom har indtil 1995 været ulovreguleret, hvorfor en stor del af retsområdet bygger på den almindelige obligationsret. Obligationsretten er ulovreguleret og bygger derfor på retspraksis og de retsgrundsætninger, der er udledt ved fortolkning af domstolenes praksis. Endvidere bygger obligationsretten grundlæggende på traditionelle konventioner, der fastlægger en række ulovfæstede begreber med en retlig betydning. Uden denne tilstedeværelse af relevant lovregulering omfattes aftalerne om overdragelse af fast ejendom af de formueretlige regler og retsgrundsætninger.<sup>5</sup>

Med ikrafttrædelsen af *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom*<sup>6</sup> blev dele af retsområdet detailreguleret, for så vidt angår bolighandlen. I dette kandidatspeciale anvendes netop forbrugerbeskyttelsesloven, hvori lovgiver ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 indførte lovens § 21 a, der til dels regulerer spørgsmålet om ansvarsfraskrivelsers anvendelse i bolighandler.

Udgangspunktet for sådanne lovbestemmelser er, at disse har forrang forud for de øvrige retskilder, dog med undtagelse af Grundloven, hvilken loven ikke må være i modstrid med.<sup>7</sup>

I dette kandidatspeciale vil behandlingen af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a inddrage lovens forarbejder, særligt bemærkningerne til lovforslaget med henblik på at beskrive lovgivers intentioner med tilføjelsen af § 21 a i forbrugerbeskyttelsesloven.

Det bør dog benævnes, at forarbejderne til nærværende ændringslov ikke betragtes som en selvstændig retskilde. Af den grund tjener lovforarbejderne til ændringsloven alene

---

<sup>3</sup> Munk-Hansen, 2014, s. 202-203

<sup>4</sup> Munk-Hansen, 2014, s. 297

<sup>5</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 31.

<sup>6</sup> LBK nr 1123 af 22/09/2015 - i det følgende: forbrugerbeskyttelsesloven

<sup>7</sup> Munk-Hansen, 2014, s. 243-244

som fortolkningsværktøj, der bidrager til at illustrere hensigten med tilføjelsen af lovens § 21 a samt lovgivers hensigt med udformningen heraf.<sup>8</sup>

Som følge af at retsområdet vedrørende overdragelse af fast ejendom i det væsentligste ikke er fastsat ved lov, har retspraksis og teorier udviklet i retslitteraturen, der bygger på domstolenes praksis, fået stor betydning i undersøgelsen.

Til brug for besvarelsen af den formulerede problemstilling og som middel til at fastslå, hvad der er gældende ret i relation til det valgte speciale om »*Ansvarsfraskrivelser i overdragelser af fast ejendom*«, anvendes hovedsageligt retspraksis som den bærende retskilde.

Retspraksis og de almindelige obligationsretlige regler, danner således grundlag for analysen i dette kandidatspeciale.

Om retspraksis gælder det, at domstolenes afgørelser alene har virkning inter partes.<sup>9</sup> Domme kan dog samtidig fastlægge en ny regel eller dog fastslå en retstilstand, der har betydning for efterfølgende sager. Efterfølgende domme, der udtrykker samme retstilstand vil således konsolidere betydningen. I dette kandidatspeciale fokuseres navnlig på det mønster som et stort antal domme afspejler, når dommene i et vist omfang henviser til de samme konkrete elementer. Mønsteret heri vil således få betydning for fastlæggelsen af retstilstanden på området.<sup>10</sup> Sager om gyldigheden af ansvarsfraskrivelser vil dog ofte indeholde en afvejning af adskillige konkrete hensyn, hvorfor det kan være en udfordring at se mønstre i retspraksis.

Der er i specialet samtidig opmærksomhed på, at retsafgørelser afsagt i Højesteret nyder højere præjudikatværdi end afgørelser afsagt i en lavere instans.

Afslutningsvist skal det nævnes, at kandidatspecialet tillige benytter sig af retslitteratur. Retslitteraturen kan dog ikke karakteriseres som en selvstændig retskilde, idet forfatteren ikke har legitimitet til at fastlægge ret. Retslitteraturen kan dog indeholde argumentation, hensyn, analyse af retspraksis mv., ligesom visse dele indeholder videnskabelige resultater.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Munk-Hansen, 2014, s. 248

<sup>9</sup> Evald, 2011, s. 44

<sup>10</sup> Munk-Hansen, 2014, s. 303-305

<sup>11</sup> Munk-Hansen, 2014, s. 346-347



# Kapitel 2 – Forskellige aftalte ansvarsreguleringer

## 1. Terminologi og definitioner

Ved begrebet »ansvar« forstås i dette kandidatspeciale: *En betegnelse for, at betingelserne for at pålægge erstatning eller straf er opfyldt.*

Ved »aftalt ansvarsregulering« forstås i den forbindelse: *En betegnelse for, at erstatningsansvaret tilpasses i medfør af parternes aftale på en måde, der ændrer på den almindelige retsstilling om købers adgang til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælger.<sup>12</sup>*

Ved begrebet »ansvarsfraskrivelse« forstås i dette speciale: *Vilkår, hvor de kontraherende parter arrangerer og regulerer ansvaret på en måde, der ændrer den almindelige retsstilling mellem parterne, hvorved ansvaret begrænses eller helt fraskrives for den ene part.*

Ved begrebet »overdragelse af fast ejendom« forstås i dette kandidatspeciale, medmindre andet måtte være defineret i den pågældende lov: *Frivillig overførsel af ejendomsretten for såvel bebyggede som ubebyggede grunde, ejerlejligheder og bygninger på lejet grund.<sup>13</sup>*

Begreberne »vilkår« og »klausul« anvendes synonymt, hvorved forstås en betingelse i en aftale, hvori en aftalepart pålægges visse forpligtelser til enten at gøre eller undlade noget.

## 2. Formål med anvendelsen af ansvarsregulering

Indgåelse af aftaler om overdragelse af fast ejendom har altid været forbundet med en vis risiko for både køber og for sælger. For køber er der en naturlig risiko forbundet med ejendomshandler, idet køber bærer risikoen for, at køber selv kan præstere den aftalte vederlagsydelse og at ejendommen kan anvendes til købers særlige behov eller forudsætninger. Omvendt bærer sælger risikoen for enhver misligholdelse for så vidt angår de på sælger påhvilende forpligtelser, eksempelvis for det tilfælde, hvor sælger ikke stiller ejendommen til rådighed i aftalt stand på overtagelsesdagen. Sælger bærer i den forbindelse risikoen for såvel hændelige skader, der er sket før den faktiske overtagelse dvs. ved risikoens overgang, som skjulte skader, der først viser sig efter købers overtagelse af ejendommen, men som er opstået forinden overtagelsen.<sup>14</sup>

For at reducere sælgers risiko og for at lette omkostningerne ved at rette mangelskrav mod sælger, vælger mange købere og sælgere at indrette sig efter

---

<sup>12</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 62

<sup>13</sup> Eyben, 2016, s. 347; Munk-Hansen, 2015, s. 22-26

<sup>14</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 284-285

huseftersynsordningen og derved forsikre sig imod følgerne af en indtruffet skade. Det skal dog bemærkes, at tegning af forsikring ikke ændrer på risikoen inter partes<sup>15</sup>, hvorfor ejerskifteforsikringsselskabet kan rette regreskrav mod den formodede skadesansvarlige sælger, hvis det findes påkrævet.

Undertiden vælger parterne i stedet eller som supplement til huseftersynsordningen, at indrette aftalen med et vilkår om ansvarsregulering. Ved at regulere ansvaret og derved overvælte en del af sælgers risiko på køber med et så byrdefuldt vilkår skærpes kravene til de forhold, der gør sig gældende fsva. indgåelsen af aftalen, herunder krav til vedtagelsen.

Sælgers incitament for at regulere ansvaret kan bero på forskellige omstændigheder, men fælles må dog være, at hovedformålet med ansvarsregulering er, at sælger ikke ønsker, at køber skal kunne rette krav mod sælger i anledning af en uforudset og tabsforvoldende hændelse.

Der kan dog være omstændigheder, der medfører en særlig interesse for sælger til at anvende ansvarsreguleringsvilkår. Eksempelvis vil en sælger, der har en særegen karakter, såsom et dødsbo eller konkursbo, have en særlig interesse i, at boet afsluttes, hvormed arv uddeles eller dividende udbetales, uden risiko for på et senere tidspunkt at blive mødt med mangelskrav fra køber.

Også selvom sælger ikke har en sådan særegen karakter, har domstolene i mindst et enkelt tilfælde (U 1981.879 V) lagt vægt på, at appellanten og dennes hustru (sælgerne) havde en rimelig og anerkendelsesværdi interesse i at sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive draget til ansvar for skjulte mangler ved huset som måtte være dem ubekendt. En sådan argumentation i retspraksis synes ikke at være bragt i anvendelse siden.

### **3. Vilkår om ansvarsregulering**

Begrebet »*vilkår om ansvarsregulering*« udgør en samlebetegnelse, der både dækker over ansvarsbegrænsende vilkår, ansvarsfraskrivelser og lignende bestemmelser om retsfølgen, herunder kombineret ansvarsregulering.<sup>16</sup> Ansvarsreguleringsvilkår er dog ikke et begreb, der nyder stor udbredelse i den juridiske litteratur og anvendes da heller ikke af domstolene i deres præmisser.

Domstolene anvender fortrinsvis det mere specifikke begreb »*ansvarsfraskrivelse*«, selvsagt når der er tale om en sådan fraskrivelse af ansvaret. Herunder anvendes tillige *ansvarsfraskrivelsesklausul*, *ansvarsfraskrivelsesvilkår*. I ældre juridisk litteratur også *ansvarsfrihedsklausul*. De netop nævnte variationer af begrebet »*ansvarsfraskrivelse*« er synonyme og vil derfor i det følgende blive anvendt synonymt.

---

<sup>15</sup> Bryde Andersen & Lookofsky, 2015, s. 145

<sup>16</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 17

### 3.1 Vilkår, der fraskriver eller begrænser ansvaret

Ansvarsfraskrivelse er som nævnt et hyppigere anvendt term i den juridiske sprogbrug, hvori begrebet ofte forekommer i såvel retspraksis som i den juridiske litteratur.

Begrebet ansvarsfraskrivelsesklausuler i forbindelse med overdragelse af fast ejendom er ikke fastlagt ved lov. Uagtet heraf er der i retslitteraturen så vidt muligt bred enighed om, hvordan begrebet skal forstås og defineres.

Carsten Munk-Hansen angiver i Fast ejendom I, overdragelsen, at; »En aftalepart vil ved et aftalt vilkår fratage den anden samtlige eller visse beføjelser i anledning af en eventuel senere misligholdelse.«<sup>17</sup>

Finn Träff angiver i Køb og salg af fast ejendom, at »Ansvarsfraskrivelsesklausuler er bestemmelser, der indføres i aftalegrundlaget, hvorved købers mangelsbeføjelser i forholdet til sælger begrænses.«<sup>18</sup>

H.P. Rosenmeier angiver i Mangler ved fast ejendom, at »Med betegnelsen ansvarsfraskrivelse sigtes til aftaleklausuler, der går ud på at fritage sælger for en eventuel mangelhæftelse som sælger ellers ville have haft.«<sup>19</sup>

J. Günther Petersen definerer i Ansvarsfraskrivelse, at en ansvarsfraskrivelse er: »En bestemmelse i en aftale, hvorved en part søger at frigøre sig på forhånd, helt eller delvis, for et eventuelt erstatningsansvar, som han er udsat for at ifalde over for den anden part i aftalen.«<sup>20</sup>

Hans Henrik Edlund og Rasmus Mehl angiver i Ejendomme I, at ansvarsfraskrivelse defineres som: »Et aftalevilkår, hvorefter en part helt eller delvist fraskriver sig ansvaret for en forpligtelse, som vedkommende ellers ville have været underlagt i henhold til de regler og principper, der gælder ved overdragelse af fast ejendom.«<sup>21</sup>

Bo von Eyben definerer mere generelt ansvarsfraskrivelse som følger: »Forbehold i en aftale, hvorved de ellers gældende regler om ansvar i kontraktforhold begrænses eller ophæves.«<sup>22</sup>

*Sammenfattende* kan det konkluderes, at ét af de fællestræk, der generelt kommer til udtryk i forfatternes definitioner af ansvarsfraskrivelse vedrører købers adgang til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælger. Sprogligt anvendes ”*fratage beføjelser*”, ”*mangelsbeføjelser [...] begrænses*”, ”*fritage [...] for mangelhæftelse*” og ”*frigøre sig for erstatningsansvar*”. Dette stemmer også overensstemmelse med, at flere forfattere definerer »ansvar« som en samlebetegnelse for obligationsretlige

---

<sup>17</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 469

<sup>18</sup> Träff, 1996, s. 178

<sup>19</sup> Rosenmeier, 2013, s. 332

<sup>20</sup> Petersen, 1957, s. 7

<sup>21</sup> Edlund & Mehl, 2018, s. 307

<sup>22</sup> Eyben, 2016, s. 54

mangelsbeføjelser.<sup>23</sup> Dermed kan det slutes, at ansvarsfraskrivelse er synonymt med fraskrivelse af misligholdelsesbeføjelser.

Endvidere er det gennemgående, at der kan være tale om en fraskrivelse af såvel alle som enkelte af købers misligholdelsesbeføjelser. Herom anvendes følgende: *"samtlige eller visse beføjelser"*, *"mangelsbeføjelser [...] begrænses"*, *"frigøre sig [...] helt eller delvist"* samt *"ansvar [...] begrænses eller ophæves"*. Med disse formuleringer kan det slutes, at sælger i ansvarsfraskrivelsesvilkåret ikke nødvendigvis behøver at fraskrive sig ansvaret fuldt ud, men vilkåret kan også tage form af en ansvarsbegrænsning, hvor købers mangelsbeføjelser er delvis afskåret.

En ansvarsbegrænsning består ikke alene i, at køber afskæres visse mangelsbeføjelser. Ansvarsbegrænsningen kan også udgøre en størrelsesbegrænsning, hvor ansvaret er begrænset op til et beløbsmæssigt maksimum, begrænset til en brøkdel, begrænset til realdebitors forsikringssum, begrænset til købesummen eller begrænse ansvaret ved at undtage bestemte følger fra at indgå i erstatningsbeføjelsen.<sup>24</sup> Det er muligt, at ansvaret tillige kan begrænses tidsmæssigt, således at ansvaret begrænses til en fastsat tidspunkt, der ligger før i tid, end hvad der sædvanligvis er gældende. En sådan tidsmæssig ansvarsbegrænsning blev dog tilsidesat i U 2019.2617 Ø, hvori sælger i købsaftalen forsøgte at begrænse sit ansvar til 5 år fremfor den sædvanlige 20-årige forældelse.

Der eksisterer i praksis ikke et krav om, at ordet »ansvarsfraskrivelse« eller lignende terminologi skal anvendes i forbindelse med brugen af vilkår om ansvarsfraskrivelse, jf. eksempelvis U 2010.556 H, hvor vilkåret ikke var benævnt som en ansvarsfraskrivelse, hvilket således ikke kunne føre til et andet resultat.

### 3.2 Kombinerede ansvarsreguleringsvilkår

Ved begrebet »*kombinerede ansvarsreguleringsvilkår*« forstås i dette speciale: *Vilkår i hvilke sælger helt har udelukket køber fra at gøre visse misligholdelsesbeføjelser gældende, mod at sælger accepterer, at køber kan gøre andre beføjelser gældende fuldt ud eller at køber har videregående beføjelser som følge af en udstedt garanti.*

Med aftaler hvori parterne har aftalt at indsætte et kombineret ansvarsreguleringsvilkår, har parterne valgt at regulere følgerne af en eventuel misligholdelse på en bestemt måde. Vilkåret vil således begrænse købers adgang til at bringe visse misligholdelsesbeføjelser i anvendelse, men vil til gengæld indrømme køber andre beføjelser, der i det pågældende tilfælde er mere egnede for begge parter, men formentlig også mindre byrdefulde for sælger end den sædvanlige retsstilling.<sup>25</sup>

Kombinerede ansvarsreguleringsvilkår anvendes kun sjældent i forbindelse med ejendomshandler, men der har alligevel vist sig tilfælde i praksis. Tilfældene knytter sig ofte til handel med byggegrunde, hvor man har indrettet sig på en måde, hvori en

---

<sup>23</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 58

<sup>24</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 470.

<sup>25</sup> Gomard, 2003, s. 228

ansvarsfraskrivelse i anledning af mangler ved grundens beskaffenhed, kombineres med en ret for køber til træde tilbage fra aftalen.

Det kan forekomme, at vilkårene hjemler køber en udvidet adgang til at træde tilbage fra aftalen i tilfælde, hvor grundens bæreevne ikke er tilstrækkelig til bebyggelse og derfor kræver yderligere fundering. Som eksempel herpå kan nævnes den af Dansk Ejendomsrådgiverforening udarbejdede formular, hvori køber indrømmes adgang til at træde tilbage fra aftalen senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse, såfremt det dokumenteres, at grunden kræver ekstrarfundering. Enhver ekstrarfundering vil være tilstrækkeligt til, at køber kan træde tilbage fra aftalen, uagtet manglens væsentlighed. Dermed tillægges køber en udvidet adgang til at træde tilbage fra aftalen i tilfælde af påkrævet ekstrarfundering.<sup>26</sup>

Sælger tillægges samtidig valgretten til enten at fastholde køber i aftalen mod at afholde udgifterne til den ekstra fundering eller pilotering, eller at lade køberen træde tilbage fra aftalen. På den måde kan køber alene gøre ophævelsesbeføjelsen gældende i det tilfælde, hvor sælger ikke imødekommer kravet om ekstrarfundering, enten som følge af en aktiv nægtelse eller ved ikke at meddele tilsagn om afholdelse af merudgifterne indenfor en nærmere fastsat frist.

**U 1978.92 H:** En kommune havde ved salget af en ubebygget grund indsat en kombineret ansvarsreguleringsklausul, specielt indføjet mhp. de på grunden værende jordbundsforhold. Kommunen havde i klausulen fraskrevet sig ansvaret for bundforholdene, men i det tilfælde, hvor der måtte vise sig større forekomster af »blød bund«, var den sælgende kommune efter købers ønske herom, villig til at lade aftalen gå tilbage mod udveksling af allerede erlagte ydelser. Landsretten opretholdt den aftalte kombinerede ansvarsfraskrivelsesklausul, hvilket blev stadfæstet af Højesteret.

I ovennævnte dom var køber berettiget til at ophæve købet ved større forekomster af »blød bund«, men havde ikke mulighed for at gøre krav gældende om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Køber var derfor afskåret fra at gøre visse misligholdelsesbeføjelse gældende og måtte derfor nøjes med ophævelse som beføjelse mod en eventuel mangel.

I et fåtal af afgørelser, som ikke vedrører grundhandler, forekommer der lignende kombinerede ansvarsreguleringsvilkår. I FED 1996.199 Ø anvendtes en sammenlignelig ordlyd som i U 1978.92 H, idet man indføjede en ansvarsfraskrivelse grundet sælgers manglende kendskab til ejendommen sammen med et vilkår, der gav køberen ret til at træde tilbage fra aftalen, såfremt køber inden 1 måned konstaterede væsentlige mangler. Også ved dette vilkår blev sælger tillagt valgretten, således at sælger kunne fastholde køber i aftalen, såfremt sælger holdt køber skadesløs. Købers ophævelsesbeføjelse kunne derved kun gøres gældende, hvis sælger afviste at holde køber skadesløs.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 164

<sup>27</sup> Munk-Hansen, 2007, 165

#### 4. Forbehold om standen

Når sælger tager forbehold om standen forstås i dette speciale, at sælger enten forbeholder sig sin retsstilling eller at sælger tager afstand fra at skulle bære risikoen for oplysninger som sælgeren har afgivet, men som denne ikke kender rigtigheden af.

Vilkår i købsaftalen indeholdende forbehold om standen har til formål, at køber ikke efterfølgende skal kunne gøre mangelsbeføjelser gældende som følge af eventuelle faktiske mangler.<sup>28</sup>

Anvendelsen af sådanne forbehold forekommer i tilfælde, hvor sælger giver køber visse oplysninger som sælger dog ikke entydigt kender rigtigheden af. I dette tilfælde må sælger tage forbehold for udsagnet for, at køber ikke senere skal kunne gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælger, hvis det senere skulle vise sig, at sælgers oplysninger ikke korrekte. Sælger er endog forpligtet til at meddele forbehold for ikke senere at blive mødt med krav fra køberen.<sup>29</sup> Risikoen for, at det senere viser sig, at oplysningerne, som sælger har afgivet med forbehold, ikke kan verificeres og dermed viser sig ikke at være korrekte, må påhvile køber. Køber må derfor søge at inddrage forbeholdet i parternes forhandlinger og således lade risikoen afspejle sig i prisfastsættelsen.

Modsætningsvist kan sælger dog ikke dække sig ind under et forbehold under påskud af, at sælger ikke har kendskab til rigtigheden af sine udsagn eller oplysninger, hvis sælger i samme ombæring ikke overholder sin loyale oplysningspligt. Med andre ord kan sælger ikke svigagtigt give udtryk for, at sælger er usikker på rigtigheden og derfor tage forbehold om standen for på den måde at undgå købers mangelsbeføjelser.

Et generelt forbehold om standen ved den overdragne ejendom kan i almindelig ikke tillægges nogen retsvirkning i forholdet mellem parterne.

#### 5. Som beset-vilkår - »Som den er og forefindes«

Med begrebet *»som beset-vilkår«* forstås i dette kandidatspeciale vilkår, der indeholder udtryk såsom *»ejendommen er solgt som den er og forefindes«*, *»som beset af køber«* eller lignende, hvorved køber accepterer ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af mangler som køber ikke har konstateret ved købers besigtigelse af ejendommen inden den endelige aftaleindgåelse.

Tages der udelukkende udgangspunkt i ordlyden af denne type vilkår, ville køber være afskåret fra at gøre enhver mangelsbeføjelse gældende i tilfælde af mangler ved ejendommen. Denne type vilkår kan kategoriseres som en standardklausul, hvilket medfører at vilkåret er formuleret generelt uden angivelse af bestemte egenskaber eller

---

<sup>28</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 463

<sup>29</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 463

defekter ved den solgte ejendom.<sup>30</sup> »Som beset-vilkår« har været anvendt i aftaler om køb af fast ejendom i mere end 100 år, men har efterhånden mistet sin relevans og betydning i de aftaler, hvori de indgår.<sup>31</sup> Spørgsmålet er derfor, hvilken rækkevidde standardklausuler af denne art har i forbindelse med overdragelse af fast ejendom i den nuværende retstilstand.

## 6. Solgt uden garanti

Når en sælger af en fast ejendom sælger *uden garanti* antages det, at sælgeren har til hensigt at tilkendegive over for køber, at denne ud fra sit aktuelle kendskab til ejendommen ikke vil garantere eller indestå for egenskaber ved ejendommen.

Omvendt følger det, at når sælger afgiver en garanti, indestår eller tilsikrer sælger, at køber får en bedre retsstilling end den retsstilling som køber ville have haft uden en sådan garanti. Garantier kan eksempelvis forekomme som en tilsikring om en bestemt egenskab ved ejendommen, f.eks. i FED 1996.199 Ø, hvori sælger gav garanti for, at ejendommen, der var under renovering, kunne godkendes på det pågældende stade af de relevante myndigheder eller som i U 1983.383 H, hvori sælger garanterede, at huset i et sommerhusområde kan anvendes til helårsbeboelse. Fælles for disse er, at køberne fik en bedre retsstilling end i det tilfælde, hvor sælger ikke havde meddelt garanti. For det tilfælde, hvor ejendommen ikke kunne godkendes af myndighederne eller anvendes til helårsbeboelse, havde ejendommen været mangelfuld alene på grund af den udstedte garanti.

Når sælger indfører i købsaftalen, at ejendommen er *solgt uden garanti*, opnå han selv samme retsstilling som det tilfælde, hvor han havde undladt at indføre den nævnte frase. Af den grund indeholder et sådan vilkår i aftalen ikke nogen selvstændig betydning og er reelt indholdsløs. For køber betyder det, at denne i anledning af mangler, ikke er afskåret fra at bringe misligholdelsesbeføjelser i anvendelse mod sælger, blot fordi ejendommen er *solgt uden garanti*.<sup>32</sup>

Der hvor det kan tænkes, at anvendelsen af vilkåret »*solgt uden garanti*« kan have sin relevans, er i tilfælde, hvor sælger undervejs i ejendomshandelen fremkommer med faktiske oplysninger af forskellig art og karakter.

Når sælger giver køber oplysninger om ejendommen, kan det være svært entydigt at afgøre om det af sælger afgivne udsagn tillige indeholder en garanti. For at mane al tvivl til jorden, kan det for sælger være fordelagtigt at indføre i købsaftalen, at ejendommen er *solgt uden garanti* for på den måde at forsøge at sikre sig mod et senere krav i anledning af en afgivet oplysning. Dette forudsætter dog, at sælger var i god tro om oplysningen, da den blev afgivet og derfor hverken vidste eller burde vide, at oplysningen var urigtig eller ikke kunne ske fyldest. For at afværge garantivirkning af sælgers udsagn må sælger

---

<sup>30</sup> Munk-Hansen, 2007, 121; Rosenmeier, 2013, s. 333.

<sup>31</sup> Rosenmeier 2013, s. 333

<sup>32</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 127

tage forbehold om, at sælger alene vil stå inde for, hvad sælger positivt ved og derved gøre det klart, at sælger ikke har afgivet en garanti.<sup>33</sup>

## 7. Ansvarsfraskrivelser i bolighandlen

Ansvarsfraskrivelser ved overdragelse af fast ejendom af såvel erhvervs- som boligejendomme, bygger på en række almindelige obligationsretlige regler og er derfor ikke omfattet af en mere eller mindre omfattende lovregulering. Som følge af at obligationsretten tillige er ulovreguleret, beror reglerne om ansvarsfraskrivelser derfor på retspraksis og de retsgrundsætninger, der er udledt ved fortolkning heraf.

Som det er nævnt i specialets kap. 1, 4.1 blev dele af retsområdet vedrørende overdragelse af fast ejendom i bolighandler lovreguleret ved indførelsen af *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (herefter forbrugerbeskyttelsesloven)*.<sup>34</sup> Særligt ved lovændringen af den 31. maj 2000 skete der væsentlige ændringer for så vidt angår ansvarsfraskrivelser anvendt i bolighandler.

I nærværende speciale forstås en bolighandel i overensstemmelse med forbrugerbeskyttelseslovens § 1, der gælder for så vidt angår huseftersynsordningen i lovens kap. 1. Ved en bolighandel forstås: *»ejendomme, der hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen.«*

Ved lovændringen blev forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a indsat med følgende ordlyd:

*§ 21 a. Ved købsaftaler, hvor reglerne i kapitel 1 finder anvendelse, jf. § 1, kan bestemmelser i aftalen om, at køberen ikke kan påberåbe sig fysiske mangler ved ejendommen, og andre almindelige forbehold ikke gøres gældende over for køberen, i det omfang sælgeren kunne have opnået den samme retsvirkning ved at følge den i § 2 nævnte fremgangsmåde.*

Forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a er indsat under lovens kapitel 6 om »Lovens fravigelighed mv.«, der omhandler hvornår det er muligt for parterne at aftale en anden retsstilling og dermed fravige det præceptive udgangspunkt, der gælder for forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1.

Af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a følger det med andre ord, at i bolighandler, hvor huseftersynsordningens regler finder anvendelse, kan parterne ikke gyldigt aftale, at et vilkår om ansvarsfraskrivelse skal indgå i købsaftalen, hvis sælger kunne have opnået samme retsvirkning ved at gøre brug af huseftersynsordningens regler, men ikke har gjort det.

Det er derfor ikke muligt, at fraskrive sig ansvaret for mangler, der ville have været omfattet af huseftersynsordningen, såfremt ordningen havde været tilvalgt. Sælger må derfor i det tilfælde, at sælger vil afskære ethvert krav fra køber i anledning af fysiske mangler ved ejendommen gøre brug af huseftersynsordningens regler efter forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2 og 5, der stiller krav om indhentelse af tilstands- og

---

<sup>33</sup> Gomard, 1989, s. 169

<sup>34</sup> LBK nr 1123 af 22/09/2015 & Lovforslag til Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og ligningsloven (LFF1999-2000.1.152)



elinstallationsrapport samt ejerskifteforsikringstilbud med tilsagn om at betale mindst halvdelen heraf.

Fysiske mangler der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang kan i medfør af huseftersynsordningen ikke gøres gældende mod sælger. For så vidt angår de fysiske mangler, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, har sælger efter de konkrete omstændigheder mulighed for at fraskrive sig ansvaret for disse ved at indsætte et vilkår om ansvarsfraskrivelse. De mangler som ansvarsfraskrivelsen således kan omfatte, relaterer sig f.eks. til mangler i anledning af, at bygningen er i strid med offentligretlige forskrifter, retlige mangler eller mangler der relaterer sig til forhold udenfor ejendommens bygninger, såsom forhold på grunden eller anlæg herpå. Bestemmelsen sikrer dermed, at sælger ikke omgår forbrugerbeskyttelsen ved at forsøge at smyge sig uden om anvendelsen af fremgangsmåden i huseftersynsordningen ved i stedet at indsætte en generel ansvarsfraskrivelse. En sådan ansvarsfraskrivelse vil blive tilsidesat med hjemmel i forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a.

*Sammenfattende* kan det konkluderes, at sælger er forpligtet til at følge huseftersynsordningens fremgangsmåde for at kunne opnå den beskyttelse, der følger af forbrugerbeskyttelsesloven.

Af lovforslaget som fremsat til ændringsloven blev det foreslået, at det i loven afklares, at generelle ansvarsfraskrivelse i en købsaftale ikke skal kunne tillægges retsvirkning i det omfang, sælgeren kunne have opnået samme resultat ved at gå frem efter loven.<sup>35</sup> Videre følger det af lovforslaget, at det efter Justitsministeriets opfattelse bør afklares i loven, at en sælger, der kan gøre brug af huseftersynsordningen, ikke skal kunne opnå den gunstige retsstilling ved at blive fri for mangelshæftelse, ved blot at indføre nogle generelle forbehold i købsaftalen.<sup>36</sup>

Lovforslaget og deraf lovgivers hensigt bærer tydeligt præg af, at der som udgangspunkt alene sigtes mod de almindelige forbehold og generelle ansvarsfraskrivelser, herunder »som beset-vilkår« og formuleringer såsom »uden ansvar for mangler«, hvilket fremgår dels af lovforslaget, dels af bemærkningerne til nr. 9. Videre følger det heraf, at bestemmelsen ikke har til formål at indskrænke anvendelsen af konkrete ansvarsfraskrivelser om nærmere angivne forhold ved ejendommen. Som eksempel herpå kan nævnes udgifter til reparation afledt af de for køber foreviste revnedannelser i facaden, hvilket senere skulle vise sig at være tilfældet ved den konkret udformede ansvarsfraskrivelse i U 2004.769/2 H. Det vil sige at sælger i et vist omfang godt kan anvende vilkår om ansvarsfraskrivelse i købsaftaler, selvom sælger kunne have opnået samme retsvirkning ved anvendelse af huseftersynsordningen, hvis blot ansvarsfraskrivelsen er konkret formuleret med henblik på nærmere angivne forhold. Dette stemmer godt overens med formålet om at hindre muligheden for omgåelse ved blot at indføre en generelt ansvarsfraskrivelse. Ved en konkret formuleret ansvarsfraskrivelse får køber derimod mulighed for at iværksætte yderligere undersøgelser af forholdet inden aftalen forpligter, såfremt køber ikke vil stå med den uafklarede risiko, der kan være.

---

<sup>35</sup> 1999/1 LSF 152 s. 2

<sup>36</sup> 1999/1 LSF 152 s. 4

På trods af tilstedeværelsen af en konkret ansvarsfraskrivelse vil sælger fortsat stå tilbage med en betydelig risiko for at blive mødt med misligholdelsesbeføjelser for så vidt angår øvrige mangler end de som er omfattet af ansvarsfraskrivelsen. Dette må antages at give sælger et incitament for at anvende huseftersynsordningens, eventuelt sammen med en ansvarsfraskrivelse.

De generelle vilkår har særligt været anvendt ved salg af fast ejendom foretaget af såvel konkurs- som dødsboer og penge- og realkreditinstitutter, der har erhvervet ejendommen på tvangsauktion, idet denne type sælgere har en særlig interesse i at undgå mangelshæftelse og fordi de ikke selv har beboet ejendommen. I medfør af forarbejderne til ovennævnte ændringslov fremgår det endvidere, at også denne type sælger er omfattet af bestemmelsens anvendelsesområde. Årsagen hertil er, at der ikke er afgørende grunde til, at disse sælgere ikke ligesom andre sælger, der ønsker at være fri af ansvar, skal give køber et fyldestgørende beslutningsgrundlag ved at indhente tilstands- og elinstallationsrapport samt give tilbud om ejerskifteforsikring. Det ændrer dog ikke på, at denne type sælgere fortsat kan anvende de i praksis anerkendte ansvarsfraskrivelser, hvis blot det sælgende bo samtidig iagttager fremgangsmåden i huseftersynsordningen.

Indførelsen af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a har ført til, at huseftersynsordningen anvendes i endnu højere grad end tidligere, idet sælgers muligheder for at omgå ordningen ved en generel ansvarsfraskrivelse efter bestemmelsens indførelse nu er mere eller mindre udtømte. Derfor antages det, at huseftersynsordningen anvendes i hovedparten af alle salg af boligejendomme, hvor det er muligt.<sup>37</sup>

*Sammenfattende* kan det siges, at generelle ansvarsfraskrivelser ikke længere står alene, hvilket skal forstås således, at der kun sjældent forekommer tilfælde, hvor beboelsejendomme sælges udelukkende med en ansvarsfraskrivelse uden anvendelse af huseftersynsordningen. Denne udvikling skyldes med al sandsynlighed indførelsen af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a, der som nævnt bestemmer, at sådanne generelle ansvarsfraskrivelser ikke kan gøres gældende over for køber, hvis sælger kunne have fået samme retsvirkning ved anvendelse af huseftersynsordningen. Af disse grunde må det konkluderes, at generelle ansvarsfraskrivelser som hovedregel kun er til stede ved overdragelse af fast ejendom mellem erhvervsdrivende som følge af indførelsen af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a.<sup>38</sup>

## **8. Domstolenes prøvelse af vilkår om ansvarsregulering**

Som det er benævnt ovenfor gælder der i dansk ret et grundlæggende princip om kontraktfrihed under forudsætning af, at det aftalte ikke er i strid med lov eller ærbarhed. Kontraktfrihedsprincippet stammer helt tilbage fra DL 5-1-2 og er senere blevet udråbt som hjemmel for kontraktfriheden.<sup>39</sup> Det gælder dog hertil, at kontrakten og vilkårene i denne ikke må være i modstrid med lov eller ærbarhed, hvilket derfor

---

<sup>37</sup> Rosenmeier, 2013, s. 334

<sup>38</sup> Rosenmeier, 2013, s. 336

<sup>39</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 24

bevirker, at kontraktfriheden ikke er fuldkommen. Der eksisterer således en række begrænsninger i kontraktfriheden af hvilken grund domstolene er blevet tillagt hjemmel til at regulere aftalevilkår, der måtte være i strid med disse begrænsninger med henblik på at begrænse eller helt at tilsidesætte virkningen af et sådan vilkår.

Domstolenes hjemmel til regulering af aftalevilkår, herunder domstolenes hjemmel til tilsidesættelse, vil derfor blive gennemgået i nærværende afsnit.

## **8.1 Hjemmel for domstolenes regulering**

I præceptiv lovgivning findes der ingen almindelige regler, der forbyder anvendelsen af ansvarsfraskrivelse ved overdragelse af fast ejendom. Alene reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven regulerer anvendelsen af ansvarsfraskrivelse for så vidt angår bolighandler, men opstiller kun rammerne for, under hvilke forudsætninger anvendelsen kan ske. Som følge heraf må domstolenes afgørelser bero på et andet retsgrundlag end lovregler, af hvilken grund domstolene støtter deres afgørelser dels på aftalefortolkning, dels på en rimelighedsvurdering.

### **8.1.1 Urimelighed**

Det følger som et almindeligt princip i formueretten, at ethvert aftalt vilkår mellem parterne er gyldigt, medmindre vilkåret efter en konkret vurdering findes at være så urimeligt, at det ikke skal have virkning mellem parterne.<sup>40</sup>

I medfør af aftalelovens generalklausul i § 36 er domstolene tillagt en hjemmel til at ændre eller tilsidesætte en aftale, hvis hele eller dele af aftalen forekommer urimelig.

Aftalelovens § 36 er en vidtgående bestemmelse, der har karakter af en sikkerhedsventil, hvorved domstolene efter en konkret afvejning af retligt relevante hensyn er tillagt hjemmel til at kunne ændre eller tilsidesætte aftalevilkår, som retten finder er urimelig.<sup>41</sup>

Domstolene udviser generelt stor tilbageholdende med at bringe aftalelovens § 36 i anvendelse som en del af præmisserne for ansvarsfraskrivelsers tilsidesættelse, uanset at køber måtte have gjort et sådan anbringende gældende.

I medfør af bestemmelsen omfatter anvendelsesområdet tilfælde, hvor det vil være urimeligt eller i strid med redelig handle handle måde at gøre ansvarsfraskrivelsen gældende. Ved ikke at anvende aftalelovens § 36 som en del af domstolens begrundelse for tilsidesættelse, undgås dermed værdiladede betegnelser for sælgers adfærd.

Aftalelovens § 36 har i retspraksis, for så vidt angår ansvarsfraskrivelse ved overdragelse af fast ejendom, været yderst begrænset anvendt som begrundelse for domstolens resultat. Domstolene har udformet sine præmisser i det væsentligste uden

---

<sup>40</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 478

<sup>41</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 44

at inddrage aftalelovens § 36. Spørgsmålet er imidlertid om der en ændring på vej, idet retten som en af de første gange i U 2019.2617 Ø begrundede afgørelsen under henvisning til aftalelovens § 36. Retten nåede til følgende resultat: »Landsretten finder herefter, at aftalevilkåret skal tilsidesættes, da det vil være urimeligt at gøre det gældende, jf. aftalelovens § 36.« Henset til at dommen alene er afsagt af Østre Landsret, må det ikke formodes, at dommen bliver udslagsgivende for kommende domstolspraksis.

Spørgsmålet er herefter, hvilke rimelighedsstandarder, der i stedet danner grundlag for domstolene præmisser for at tilsidesætte et indgået aftalevilkår.

### **8.1.2 Rimelighedsvurdering**

Aftalefortolkning har i almindelighed det formål at nå til det resultat, hvormed aftalen får den virkning som begge parter har ønsket forud for kontraktindgåelsen, men således at der også tages hensyn til at nå et rimeligt resultat, hvorunder den svagere parts interesser samtidig opnår beskyttelse.<sup>42</sup> Nogle fortolkningsmaksimer har til formål at finde parternes sandsynlige fælles vilje. Hvor dette ikke er muligt søges der at nå til et resultat, som generelt er udtryk for en hensigtsmæssig og rimelig afvejning af parternes interesser.<sup>43</sup>

At nå til et rimeligt resultat indebærer modsætningsvist, at domstolene må kvalificere et vilkår som urimeligt. Et vilkår karakteriseres ikke som urimeligt blot fordi, at den svagere part, oftest køber, efterfølgende indser, at et indgået ansvarsfraskrivelsesvilkår er urimeligt, da køber senere opdager at han ikke kan gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælger. Spørgsmålet er i stedet om et vilkår, efter en konkret afvejning af de ved aftalen forekommende omstændigheder, ud fra almindelige rimelighedsstandarder er så urimeligt, at vilkåret bør tilsidesættes som uvirksomt under hensyn til vilkårets ordlyd.

I denne rimelighedsvurdering kan der indgå omstændigheder, der kan henføres til forhold både før, under og efter aftaleindgåelsen.<sup>44</sup> Vurderingen beror i almindelighed på en kumulation af flere momenter, herunder parternes styrkeforhold, forhandling eller mangel herpå, fortolkning af vilkårets ordlyd med henblik på at fastslå vilkårets rækkevidde, påvirkningen på købesummen mv. På den måde bliver det afgørende om ansvarsfraskrivelsen og aftalen i sin helhed udtrykker en afvejning af parternes indbyrdes pligter.<sup>45</sup> Det vil dog sjældent føre til, at blot et enkelt af ovennævnte momenter i sig selv kan føre til, at ansvarsfraskrivelsesvilkåret tilsidesættes og dermed mister sin virkning.

Praktisk er det ikke muligt at opliste ethvert moment, der kan tillægges betydning ved rimelighedsvurderingen, ligesom det end ikke er muligt indbyrdes at opliste momenterne efter deres afgørende betydning, men afhænger i stedet af de faktiske

---

<sup>42</sup> Gomard Et. al., 2015, s. 232

<sup>43</sup> Gomard Et. al., 2015, s. 236

<sup>44</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 479

<sup>45</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 478

omstændigheder ved aftalen.<sup>46</sup> Eksempelvis vil skævhed i parternes indbyrdes styrkeforhold have større betydning, når køber indtager positionen som den svagere part i modsætning til det tilfælde, at sælger indtager denne position.

Med udgangspunkt i forhandlingsmaksimen er det herefter overladt til domstolene at afgøre, hvilke momenter der skal indgå i rimelighedsvurderingen og hvilken betydning de enkelte momenter skal tillægges for så vidt angår den konkrete sag. Domstolenes skøn afgør dermed om et ellers aftalt vilkår skal tilsidesættes (også benævnt bortfortolkes) som urimeligt, hvorved vilkåret ikke tillægges den betydning som ordlyden ellers ville føre til, eller om vilkåret skal opretholdes som værende rimeligt.

Domstolenes vurdering af et vilkår om ansvarsfraskrivelse er således forskellig afhængigt af sagens konkrete omstændigheder. I visse tilfælde beror afgørelsen på aftalens manglende vedtagelse, i andre tilfælde beror afgørelsen på en fortolkning af ordlyden, hvormed retten finder, at forholdet ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsens rækkevidde, mens afgørelsen ligeså kan bero på ovennævnte rimelighedsvurdering. Slutteligt forekommer der også tilfælde, hvor sælgers manglende opfyldelse af sin loyale oplysningspligt allerede af den grund medfører, at ansvarsfraskrivelsen ikke kan gøres gældende.

Det er ikke en forudsætning, at domstolene tilsidesætter eller opretholder ansvarsfraskrivelser, idet domstolene ofte finder, at ansvarsfraskrivelsen efter sin karakter ikke kan afskære købers mangelskrav. Herved når retten til et resultat, hvor ansvarsfraskrivelsen nok er rimelig, men efter sin ordlyd eller fortolkning heraf, ikke kan værne sælgers ansvar i relation til den konkrete mangel, som køber har konstateret.

---

<sup>46</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 478

## Kapitel 3 – Sælgers loyalitetsforpligtelse

Det vil i nærværende kapitel blive undersøgt, hvordan domstolenes bedømmelse af ansvarsfraskrivelsesklausuler påvirkes i det tilfælde, hvor sælger ikke opfylder sin loyale oplysningspligt.

### 1. Sælgers loyale oplysningspligt og relationen til ansvarsfraskrivelser

I forbindelse med en overdragelse af en fast ejendom forpligtes parterne til hver især at iagttage deres respektive prækontraktuelle loyalitetsforpligtelser, hvorved de hver har pligt til at optræde ordentligt, hæderligt og redeligt før, under og efter aftaleindgåelsen.<sup>47</sup> For så vidt angår sælger betyder det blandt andet, at sælger er forpligtet til at opfylde sin loyale oplysningspligt over for køber.

Med sælgers loyale oplysningspligt forstås i dette kandidatspeciale, at *»sælger har pligt til at oplyse køber om ethvert relevant forhold ved den overdragne ejendom, herunder defekter eller retlige indskrænkninger som sælger enten kender til eller burde kende til.«*

Den loyale oplysningspligt er naturligt forbundet med begrebet svig udøvet af sælger, der særligt forekommer ved sælgers bevidste fortielse af oplysninger, bevidst afgivelse af forkerte oplysninger eller bevidst undladelse af at bringe køber ud af en vildfarelse.<sup>48</sup> Dette forudsætter at sælger er i ond tro om de oplysninger, der afgives eller som sælger undlader at afgive.

Som nævnt er sælger i medfør af den loyale oplysningspligt forpligtet til at underrette køberen om defekter som sælger kendte eller burde have været opmærksom på. Særligt det sidste led udvider loyalitetsforpligtelsens anvendelsesområde, idet sælger hermed også skal give oplysninger som han ikke nødvendigvis har kendskab til, men som han burde kende.

I **FED 1998.1778 Ø**, der er gengivet i kap. 4, 1.1.1, berørte byretten spørgsmålet om sælgers viden i forbindelse med en indgået købsaftale indeholdende et vilkår om ansvarsfraskrivelse. Retten anførte til støtte for afgørelsen om ikke at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen: *»Retten finder ikke, at der er ført bevis for, at ansvarsfraskrivelsen skulle være indføjet i aftalegrundlaget på grund af en positiv viden hos sagsøgte om fejl eller mangler ved ejendommen.«* Denne formulering forekommer uheldig, idet retten ved denne formulering stiller skærpede krav til købers bevisbyrde, der således skal bevise en positiv og dermed sikker viden, fremfor blot at bevise, at sælger burde have kendt til manglen. Formuleringen i dommen har dog ikke været anvendt i lignende sager og har således ikke været udslagsgivende i praksis.

Det forekommer undertiden, at sælger har overtaget en ejendom med en ansvarsfraskrivelse eller med forbehold for visse forhold. Sælger må herved tillige videregive og dermed gentage disse oplysninger til en kommende erhverver, når sælger

---

<sup>47</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 105 og 107

<sup>48</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 113

skal videreoverdrage ejendommen.<sup>49</sup> Undlader sælger at oplyse om et ansvarsfraskrivelsesvilkår i forbindelse med en tidligere overdragelse, vil sælger være i ond tro og dermed ifalde erstatningsansvar, idet sælger utvivlsomt er bekendt med sådanne væsentlige oplysninger for køber. Det må dog afgøres om sælger bevidst eller ved uagtsomhed har undladt at give køber oplysninger om tidligere anvendte forbehold eller ansvarsfraskrivelser. I **FED 2016.131 V** havde sælger fortiet oplysninger om en sætningsskade efter at sælger selv havde erhvervet ejendommen med en ansvarsfraskrivelse. I ansvarsfraskrivelsen havde den daværende sælger fraskrevet sig ansvaret for mangler, men henviste dog til en rapport vedrørende sætningsskader på ejendommen. Landsretten fandt ligesom byretten, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved at undlade at oplyse om problemerne med fundamentet samt de skader der var konstateret i rapporten. Af den grund blev sælger dømt til at friholde ejerskifteforsikringselskabet.

Det følger derfor af ovenstående, at oplysninger hidrørende fra ansvarsfraskrivelser indgået i forbindelse med sælgers egen erhvervelse af ejendommen følger med og indgår herefter som en del af sælgers loyale oplysningspligt.

I nogle købsaftaler har sælger indsat vilkår med formuleringer, hvorved sælger erklærer, at der »sælger bekendt« ikke er yderligere fejl end oplyst eller at der ikke er forskellige forhold på ejendommen, f.eks. råd i tagkonstruktionen. Disse formuleringer kan ikke opfattes som et vilkår om ansvarsfraskrivelse, idet sælger med en sådan formulering alene oplyser om, at sælger ikke har noget kendskab til de oplyste forhold. Sælger oplyser dermed ikke yderligere end, at sælger ikke tilsidesætter sin loyale oplysningspligt.<sup>50</sup>

Sælgers loyale oplysningspligt er forbundet med mangelsbegrebet derved, at såfremt sælger ikke opfylder sin loyale oplysningspligt og derved undlader at oplyse om tilstedeværende defekter ved ejendommen som sælger kendte til, vil der foreligge en mangel ved ejendommen.<sup>51</sup> Omvendt gælder det, at der ikke foreligger en mangel, hvis sælger loyalt oplyser om alle egenskaber ved ejendommen, som sælgeren må indse er af betydning for købers vurdering i forbindelse med aftaleindgåelsen. Videre følger det, at oplysningspligten også har en vis forbindelse til erstatningsbeføjelsen, idet sælgers tilsidesættelse af sin oplysningspligt sædvanligvis indgår som en betingelse for erstatning.<sup>52</sup>

Som det er beskrevet i kandidatspecialets kapitel 1, 3.1 er det gennemgående for ansvarsfraskrivelser, at sælger fratager eller begrænser købers mangelsbeføjelser eller fritager sig selv for mangelshæftelse som følge af tilstedeværende mangler ved ejendommen. Når sælger i købsaftalen ønsker en lade en ansvarsfraskrivelse indgå som et vilkår i aftalen, er det en forudsætning, at sælger har iagttaget sin loyale oplysningspligt. Det skal naturligvis ikke være muligt for sælger at undlade at opfylde sin loyale oplysningspligt ved at indføre en generel eller vidtrækkende ansvarsfraskrivelse for på den måde at blive fritaget for sit mangelsansvar.

---

<sup>49</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 115

<sup>50</sup> Träff, 1996, s. 180

<sup>51</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 112

<sup>52</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 112

## 1.1 Oplysningsforpligtelsens omfang

Det er som udgangspunkt ikke muligt at fastsætte ensartede krav til, hvad sælger i medfør af den loyale oplysningspligt skal oplyse om forud for købsaftalens indgåelse.<sup>53</sup> Af den grund er det ikke muligt entydigt, at fastsætte grænser for hvad sælger med sikkerhed skal vide og hvad sælger burde vide. Sælgers oplysningspligt afhænger derfor af de konkrete omstændigheder, hvilket navnlig beror på sælgers egne forhold.

Bedømmelsen af sælgers adfærd er i almindelighed objektiviseret, men flere konkrete forhold, kan gøres sig gældende og dermed føre til, at den objektiviserede bedømmelse tilsidesættes.<sup>54</sup> Dette forekommer eksempelvis i det tilfælde, hvor sælger besidder en vis fagkundskab, hvilket vil medføre en skærpelse af sælgers oplysningspligt i modsætning til det tilfælde, hvor sælger ikke selv har beboet en boligejendom, hvorved oplysningspligten lempes. Det er dog ikke praktisk muligt for sælger at kende enhver egenskab eller defekt ved den overdragne ejendom. Det må dog alligevel antages, at kravene til sælgers oplysningspligt skærpes for den sælger, der har benyttet eller beboet ejendommen, idet denne type sælger har de bedste forudsætninger for at kende til eller have mistanke til, at der kan være defekter ved ejendommen.<sup>55</sup> Det betyder således, at oplysningspligtens omfang varierer afhængigt af hvilken type sælger, der indgår i overdragelsesaftalen.

## 1.2 Ansvarsfraskrivelse af forhold omfattet af oplysningspligten

Udfaldet af bedømmelsen af sælgers viden afgør omfanget af sælgers loyale oplysningspligt. Omfanget af sælgers oplysningspligt afgør videre, hvilke forhold som sælger kan fraskrive sig ansvaret for. Det betyder derfor, at de forhold som er omfattet af ansvarsfraskrivelsen, ikke må være i strid med sælgers opfyldelse af sin loyale oplysningspligt. Sagt med andre ord kan ansvarsfraskrivelsen ikke omfatte forhold, hvor sælger har tilsidesat sin oplysningspligt.

Som det er benævnt ovenfor kan sælger ikke dække sig ind ved at udforme en vidtrækkende og abstrakt ansvarsfraskrivelse, hvis sælger samtidig forsømmer sin oplysningspligt. Et eksempel herpå følger af dommen **U 1973.413 H**, hvor E<sub>1</sub> solgte en byggegrund til E<sub>2</sub>, hvilken handel der dog blev ophævet grundet en jordbundsundersøgelse foretaget af E<sub>2</sub>, der viste, at byggegrunden krævede pilotering førend grunden kunne bebygges. E<sub>1</sub> solgte i stedet grunden til E<sub>3</sub>, men havde dog ved dette salg indsat et forbehold i skødet om, at E<sub>1</sub> ikke indestod for, at ejendommen kan bebygges uden ekstrafundering eller pilotering. E<sub>1</sub> videregav dog ikke i den forbindelse oplysninger om jordbundsforholdene, der netop var fremkommet. E<sub>3</sub> måtte dog opgive sit byggeprojekt og solgte grunden til E<sub>4</sub> med et tilnærmelsesvis enslydende forbehold. Retten tilsidesatte forbeholdet fra E<sub>1</sub> med henvisning til sælgers viden om jordbundsforholdene og at E<sub>1</sub> havde handlet klart retsstridigt ved at fortie oplysningerne om jordbundsforholdene.

---

<sup>53</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 108

<sup>54</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 113

<sup>55</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 112



I en enslydende afgørelse i **TBB 2010.303 V**, hvor sagens faktum også angik forekomsten af blød bund, der var konstateret på nabogrunden, idet området viste sig at ligge i en skjult mose. Skødet indeholdt imidlertid en ansvarsfraskrivelse for grundens egnethed som byggegrund. Retten fandt, at sælgers repræsentant utvivlsomt var bekendt med oplysningerne, der ikke blev videregivet, af hvilken grund sælger ikke kunne påberåbe sig ansvarsfraskrivelsen.

Praksis på området er ganske entydig, idet domstolene konsekvent tilsidesætter ansvarsfraskrivelse, hvis sælger ikke loyalt har oplyst om defekter, der relaterer sig til forhold omfattet af ansvarsfraskrivelsen. Højesteret har i en lang række afgørelser tilsidesat ansvarsfraskrivelse alene på baggrund af sælgers viden eller burde-viden.

Som eksempler på Højesteretsdomme, hvori retten har tilsidesat ansvarsfraskrivelse på baggrund af sælgers viden kan nævnes:

**U 1984.191-3 H**, hvor sælger burde have indset at grundvandsstanden kunne have givet problemer og som følge heraf, burde have iværksat en undersøgelse eller henledt købers opmærksomhed på problemet, fremfor blot at fraskrive sig ansvaret. Højesteret stadfæstede i henhold til grundene anført af landsretten.

**U 1986.81 H**, hvor landsretten fandt, at sælger havde haft sikker viden om, at der påhvilede kloakbidrag på ejendommen, hvorfor sælger ikke kunne gøre en ansvarsfraskrivelse gældende, der netop fraskrev sig dette kloakbidrag. Landsrettens afgørelse blev stadfæstet af Højesteret i henhold til de anførte grunde.

**MAD 2009.2318 H**, hvor sælger også havde tilsidesat sin oplysningspligt, idet sælger ikke havde givet oplysninger til køber om en forureningsrisiko, hvilket sælger havde fået kendskab til året forinden gennem amtets kortlægning som muligt forurenede. Sælger burde have vidst, at dette var af væsentlig betydning for køber, hvilket medførte at sælger blev erstatningsansvar uagtet sælgers totale ansvarsfraskrivelse, der ikke kunne føre til et andet resultat. Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse og tilføjede, at forureningsforholdet var af væsentlig betydning og at der således ikke kunne lægges vægt på den aftalte ansvarsfraskrivelsesklausul.

I **U 2009.1636 V** havde sælger solgt en ejendom, hvor der angiveligt var en brønd, der kunne levere egnet drikkevand. Sælger fraskrev sig ethvert ansvar for vandets fremtidige kvalitet. Sælger havde tidligere fået lavet en rapport, hvoraf det fremgik at vandet havde en svag lugt af metal og en svag gul farve. Retten fandt, at sælger ikke havde iagttaget sin loyale oplysningspligt, da han ikke havde oplyst om en metallisk smag, der gjorde at sælger måtte køre vandet gennem sin kaffemaskine. Under hensyn til forholdets væsentlige betydning for køber kunne ansvarsfraskrivelsen ikke få betydning.

Tilsvarende bedømt findes afgørelserne U 1976.475 H, U 1974.475 H og U 1973.413 H, der fik samme resultat, hvormed Højesteret fandt at ansvarsfraskrivelse var uden virkning på grund af sælgers tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt.

*Sammenfattende* kan det ud fra ovenstående entydige og konsekvente linje i retspraksis konkluderes, at retten forud for sin afgørelse om ansvarsfraskrivelse opretholdelse, anlægger en prøvelse af sælgers opfyldelse af sin loyale oplysningspligt, såfremt dette måtte have relevans for afgørelsen. Dermed udgør sælgers opfyldelse af den loyale oplysningspligt en betingelse for, at ansvarsfraskrivelse overhovedet kan opretholdes og dermed få virkning som værn mod købers misligholdelsesbeføjelser i anledning af mangler ved den overdragne ejendom.

## Kapitel 4 – Vilkåret

Kapitel 4 søger at afklare, hvilken rolle vilkåret i sig selv spiller ved domstolenes vurdering af, om en ansvarsfraskrivelse skal tilsidesættes eller opretholdes. Herunder vil det blive undersøgt, hvilken betydning vilkårets vedtagelse, ordlyd og rækkevidde tillægges i rettens vurdering.

### 1. Vilårsindgåelse

Aftalevilkår forekommer i alle aftaler med den virkning, at en part forpligter sig til at gøre eller undlade noget. Med udgangspunkt i partsautonomien gælder det, at de vilkår der er indeholdt i en kontrakt, kan lægges til grund som værende en del af aftalen mellem parterne og derfor er gældende, medmindre der konstateres konkrete forhold, der taler imod dette udgangspunkt.<sup>56</sup>

Vilkår kan dog ikke rubriceres ens, hvorfor der skelnes mellem vilkår, der er sædvanlige i en ejendomshandel og vilkår, der pålægger den ene part særligt byrdefulde forpligtelser og derved er mere usædvanlige. Henhørende under sidstnævnte er ansvarsfraskrivelsesklausuler, uanset om sælger ved vilkåret fraskriver sig ethvert ansvar for enhver mangel eller om sælger alene fraskriver sig ansvaret for nærmere konkretiserede dele af ejendommen.

For så vidt angår de særligt byrdefulde vilkår gælder en række betingelser, der stiller skærpede krav til vedtagelsen. Først et byrdefuldt vilkår kan få virkning inter partes må betingelserne være opfyldt. Generelt kan det nok siges, at jo mere byrdefuld og uventet et vilkår er, jo mere skærpes kravene til parternes vedtagelse.<sup>57</sup>

I retspraksis indgår spørgsmålet om vedtagelsen og vilkårets tilblivelse i vurderingen af, om et vilkår skal opretholdes eller tilsidesættes. Afhængigt af parternes påstande og anbringender kommer spørgsmålet om vedtagelse op til pådømmelse, når domstolene skal tage stilling til en ansvarsfraskrivelses virkning. Uagtet at vedtagelsen ikke altid indgår som en del af parternes stridspunkt, foretager domstolene sædvanligvis en konstatering af ansvarsfraskrivelsens vedtagelse mellem parterne, herunder om vilkåret indgår i købsaftalen som en allonge til slutsedlen eller som en del, der har været genstand for både fremhævelse og drøftelse.

I det følgende vil det blive undersøgt, hvordan de ovennævnte krav påvirker domstolenes vurdering af en ellers aftalt ansvarsfraskrivelse, herunder om vilkårsdrøftelser og vilkårets fremhævelse - eller mangel på samme - spiller nogen rolle i retspraksis.

---

<sup>56</sup> Gomard Et. al, 2015, s. 91

<sup>57</sup> Andersen, Madsen & Nørgaard, 1988, s. 74; Edlund & Mehl, 2018, s. 311.

## 1.1 Standardvilkår og individuelt forhandlede vilkår indgået mellem såvel ligestillede som ikke-ligestillede parter

Som udgangspunkt gælder det, at en købsaftale indeholdende en klausul om ansvarsfraskrivelse, må formodes at være vedtaget mellem parterne.<sup>58</sup> Fra det tidspunkt, hvor køber underskriver købsaftalen gælder aftalens vilkår i sin helhed i medfør af aftalelovens regler om overensstemmende accept. Dermed får aftalen virkning efter dens indhold som det står nedfældet i aftalen.<sup>59</sup> Konstaterer køber efterfølgende mangler ved ejendommen og derved mener, at ansvarsfraskrivelsen ikke er vedtaget eller i øvrigt ikke bør finde anvendelse, tilkommer det køber at løfte bevisbyrden herfor.<sup>60</sup>

### 1.1.1 Vedtagelse af aftaler med hhv. standardvilkår og individuelt forhandlede vilkår

Om en aftale indeholdende et byrdefuldt ansvarsfraskrivelsesvilkår kan anses for vedtaget mellem parterne afhænger blandt andet af, om vedtagelsen er sket på baggrund af en standardpræget aftale med standardvilkår, hvor der ikke er sket nærmere drøftelse af det byrdefulde vilkår eller om aftalen indeholder vilkår, der er individuelt forhandlede og hvor drøftelsen ligger implicit heri.

Denne vedtagelsesproblematik i forbindelse med tilblivelsen af byrdefulde vilkår, indgår typisk i domstolens vurdering af om vilkår skal tilsidesættes som uvirksomt.<sup>61</sup>

I **U 2019.2617 Ø** (=TBB 2019.469) tog retten stilling til parternes manglende drøftelse af ansvarsfraskrivelsen, forud for købers underskrift i forbindelse med spørgsmålet om vedtagelsen.

I sagen havde bygherre foretaget ombygning af ejendommen, der var indrettet med 19 beboelseslejligheder, hvilke hovedsageligt blev solgt til forbrugerkøbere på baggrund af den samme standardformular og med enslydende vilkår. Sælger havde i alle 20 købsaftaler indsat en ansvarsbegrænsning med vilkår om, at sælgers ansvar for såvel synlige som ikke-synlige mangler ophører 5 år efter afleveringsforretningens afholdelse. Sælger begrænsede således forældelsesfristens udløb, hvorved forældelsen ville indtræde allerede efter 5 år fremfor den dagældende 20-årige forældelsesfrist. Sælger havde i købsaftalens pkt. 14, hvori ansvarsbegrænsningen var at finde, navngivet overskriften for punktet *»Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår«*.

Byretten tilsidesatte ansvarsbegrænsningen begrundet i, at vilkåret for køberne var stridende mod hæderlig forretningssskik og bevirkede en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for forbrugerkøberne. Byretten mente dog, at ansvarsbegrænsningen var vedtaget mellem parterne, uagtet købers forklaring om, at vilkåret ikke var blevet drøftet under tilblivelsen af aftalen.

---

<sup>58</sup> Edlund & Mejl, 2018, s. 314

<sup>59</sup> Pagh, 2017, s. 78

<sup>60</sup> Bang-Pedersen Et. al., 2017, s. 509

<sup>61</sup> Edlund & Mejl, 2018, s. 312

*Landsretten* nåede frem til samme resultat som i byretten for så vidt angår ansvarsbegrænsningen, hvorved landsretten alene konstaterede, at vilkåret imidlertid ikke havde været genstand for individuel forhandling. Landsretten tillagde det ikke nævneværdig betydning i modsætning til det forhold, at skævheden i parternes rettigheder og forpligtelser, hvilket var det overvejende hensyn, der blev lagt til grund for vilkårets tilsidesættelse.

I relation til parternes vedtagelse af vilkåret kom byretten som nævnt frem til, at vilkåret var vedtaget og dermed må det modsætningsvis sluttes, at køber ikke formåede at løfte sin bevisbyrde for, at den manglende drøftelse af vilkåret skulle medføre, at retten allerede af den grund kunne tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen som uvirksom. Landsretten berørte ikke spørgsmålet om parternes vedtagelse i aftalen.

I stedet lagde landsretten til grund, at alle købsaftalerne var udfærdiget af sælger på samme standardformular og med ligelydende vilkår. Endvidere lagde landsretten til grund, at købsaftalens pkt. 14 om individuelle vilkår, hvori ansvarsbegrænsningen var at finde, var et aftalevilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling.

Landsretten benævner det ikke direkte, men det kan formentligt udledes af præmisserne, at en købsaftale på en standardformular og med ligelydende vilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling peger hen imod, at aftalen kan kategoriseres som en aftale med standardvilkår eller som et rutinepræget vilkår og dermed ikke nyder samme beskyttelse.

Der er i den juridiske litteratur ikke en utvetydig definition af, hvad der menes med en standardaftale. Det må dog antages, at en standardaftale med dertilhørende standardvilkår ofte forekommer som en praktisk nødvendighed.<sup>62</sup> En standardaftale er sædvanligvis en aftale, som den ene part har affattet på forhånd til brug for aftaleindgåelsen og som anvendes i forbindelse med indgåelsen af en række lignende aftaler. Endvidere har en sådan standardaftale ikke undergået en individuel forhandling med medkontrahenten (=køber).<sup>63</sup> I forbindelse med omsætning af fast ejendom forekommer deciderede standardaftaler kun sjældent, mens aftalerne hyppigere indeholder vilkår med et standardpræg, der er konciperet af sælger eller sælgers mægler, hvorved vilkårene fra sidstnævnte hidrører fra en brancheforening, som eksempelvis Dansk Ejendomsmæglerforening.<sup>64</sup>

Domstolene tilsidesætter ikke aftaler, blot fordi de er standardkontrakter, men på baggrund af, at vilkårene heri er urimelige eller særligt byrdefulde for den aftalepart, der ikke har konciperet aftalen. Tilfælde som disse forekommer ofte, hvor den konciperende sælger ikke kan modstå fristelsen og dermed alene varetager sine egne interesser ved aftaleindgåelsen, hvilket for så vidt angår ansvarsfraskrivelser, særligt kommer til udtryk ved, at sælger afskærer købers eventuelle mangelskrav på et så tidligt stadie som muligt.

I medfør af den ulovbestemte vedtagelsesregel kan vilkår konciperet af den ene part ikke gøres gældende som værende bindende mellem parterne, hvis vilkåret er

---

<sup>62</sup> Gomard, 2003, s. 224

<sup>63</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 135

<sup>64</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 138

usædvanligt og ugunstigt for den af vilkåret forpligtede part, medmindre vilkåret utvivlsomt både er tilstrækkeligt fremhævet, forstået og vedtaget.<sup>65</sup>

I modsætning til de standardprægede vilkår følger det, at en individuel aftale med individuelt forhandlede vilkår, der har været genstand for en ikke ubetydelig drøftelse mellem parterne, nyder større beskyttelse over for tilsidesættelse.

Dette udgangspunkt forudsætter dog, at parterne har haft en stort set jævnbyrdig indsigt og indflydelse i forhandlingen.<sup>66</sup> Hvor parternes indbyrdes styrkeforhold er lige, eksempelvis i erhvervsforhold eller når sælger er den »svage part«, vil et klart vilkår være bindende for parterne.<sup>67</sup> Måtte dette være opfyldt vil domstolene sædvanligvis afholde sig fra at korrigere forhandlede vilkår, der giver udtryk for at være en afbalancering af parternes samlede pligter.<sup>68</sup>

I **FED 1998.1778 Ø** lagde retten særligt vægt på ansvarsfraskrivelsens tilblivelse, der fandtes at have været genstand for individuel forhandling.

Ejendommen der var sat til salg som en sommerbolig til beboelse samt med mulighed for erhverv, blev forsøgt solgt uden brug af forbrugerbeskyttelsesloven, der endnu ikke var trådt i kraft. Det var under salget et krav fra købers side, at der blev foretaget en byggeteknisk gennemgang og herefter udarbejdet en tilstandsrapport. På den baggrund betingede sælger sig af, at der blev indføjet en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, hvilket blev accepteret. De fejl som blev konstateret ved gennemgangen skulle sælgeren afhjælpe inden overdragelsen af ejendommen. Efter overtagelsen blev der dog konstateret mangler ved ejendommen, der ikke var beskrevet i føromtalt rapport.

*Byretten* fandt ikke, at sælgeren havde pådraget sig et erstatningsansvar, idet sælger ikke havde indføjet ansvarsfraskrivelsen som følge af en positiv viden om manglerne. Ud fra ordlyden af ansvarsfraskrivelsen var der end ikke grundlag for at tilkende køber et forholdsmæssigt afslag. *Byretten* opretholdt herved ansvarsfraskrivelsesklausulen.

*Landsretten* fandt også, at der ikke var grundlag for at idømme sælger et erstatningsansvar og stadfæstede således byrettens dom om opretholdelse af klausulen. *Landsretten* støttede sin afgørelse på købers krav om byggeteknisk gennemgang, at arkitekten blev rekvireret for sælgers regning og at sælger som følge af de af køber fremsatte krav, betingede sig af, at der blev optaget en ansvarsfraskrivelsesklausul i købsaftalen, hvilket blev accepteret. Henset til de nævnte omstændigheder og ejendommen særlige karakter valgte *landsretten* at opretholde klausulen.

I nærværende dom illustreres det, hvordan forhandlingerne under tilblivelsen tillægges betydning ved vurderingen af købsaftalen samt de indeholdte vilkår. *Landsretten* lægger i den forbindelse til grund, at køber betingede sig af en byggeteknisk gennemgang ligesom de pointerer, at sælger afholdt udgifterne derved. Som et resultat af købers betingelse, fik sælger optaget en klausul om ansvarsfraskrivelse ved købers accept til fuld og endelig opgørelse ved senere konstaterede mangler, der dog ikke begrundes

---

<sup>65</sup> Gomard Et. al., 2015, s. 173

<sup>66</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 142

<sup>67</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 483

<sup>68</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 142

afgørelsen direkte med, at der pågik forhandlinger ved tilblivelsen af ansvarsfraskrivelsen.

Landsretten kunne antageligvis have begrundet sit resultat med, at parternes udveksling under aftalens tilblivelse, illustrerede en forhandling ud fra et synspunkt om »give and take«, hvorved forstås, at hver part for en del har givet og for en del har taget. Sælger accepterede udarbejdelsen af tilstandsvurderingen, afholdt udgifterne hertil samt afholdt udgifterne til visse udbedringsarbejder omtalt i rapporten, mens køber har accepteret, at de mangler, der ikke var konstateret under bygningsgennemgangen ikke kunne gøres gældende mod sælger.

### **1.1.2 Parternes styrkemæssige forhold**

Det ligger formentlig implicit i rettens afgørelse i FED 1998.1778 Ø, at parterne var ligeværdige i henseende til deres styrkemæssige forhold i forhandlingerne, ligesom de havde samme indsigt qua den udarbejdede byggetekniske rapport. Henset hertil og domstolens almindelige praksis om ligeværdigt styrkeforhold, fandt retten ikke anledning til at korrigere eller tilsidesætte det aftale vilkår.

Omvendt gælder det, at den stærke sælger, der har misbrugt sin stærke forhandlingsposition til at stille køberen urimeligt eller hvis parterne ikke har haft en sådan jævnbyrdig indsigt og indflydelse i forhandlingerne, vil det omhandlede vilkår sædvanligvis blive tilsidesat som urimeligt, hvilket var tilfældet i U 2019.2617 Ø.

I den ovennævnte dom, U 2019.2617 Ø, kom både byretten og landsretten frem til, at aftalen skulle tilsidesættes begrundet i det forhold, at aftalevilkåret tydeligt demonstrerede en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for køberne, der var forbrugere. Såvel byretten som landsretten tilsidesatte herved aftalevilkåret med hjemmel i aftalelovens § 36, da det ville være urimeligt at gøre aftalen gældende overfor forbrugerkøberen, jf. aftalelovens § 38 a, stk. 2.

Skævhed i aftaleparternes forhandlingsmæssige styrkeforhold indgår således som en del af rettens bedømmelse af byrdefulde standardvilkår ved overdragelse af fast ejendom. Lignende tilfælde kommer til udtryk i praksis ved nedenstående afgørelser.

I **MAD 2012.1297 B** var parternes styrkeforhold tillige inddraget i sagen, idet E<sub>2</sub>, der havde erhvervet ejendommen fra et søskendepar (arvinger), E<sub>1</sub>, og solgt denne videre til E<sub>3</sub>, var professionel ejendomshandler og ejendomsspekulant. E<sub>1</sub> havde ved salget til E<sub>2</sub> indsat en yderst generel ansvarsfraskrivelse, hvori ejendommen blev købt som beset og uden ansvar for E<sub>1</sub>. Styrkeforholdet mellem E<sub>1</sub> og den professionelle i omsætning af fast ejendom blev afgørende, idet retten begrundede sin afgørelse med indholdet af vidneforklaringen, hvori ejendomsmægleren havde forklaret, at E<sub>2</sub> ikke havde brugt megen tid på at gennemgå købsaftalen netop fordi E<sub>2</sub> var professionel. Sammenholdt med det forhold, at ingen var i tvivl om ansvarsfordelingen, fandt retten, at ansvarsfraskrivelsen skulle opretholdes.

I denne sag er rollerne dog anderledes end vanligt. I sagen var de sælgende arvinger netop dem, der havde indføjet ansvarsfraskrivelsen i aftalen. Retten lagde herved vægt på, at den professionelle ejendomshandler og spekulant, i kraft af sin karakter som professionel, kendte til og var indforstået med ansvarsfordelingen og dermed burde

havde set sig bedre for, førend han indgik i en aftale med en ansvarsfraskrivelse. Retten støttede således særligt deres afgørelse om vilkårets opretholdelse på baggrund af parternes respektive karakter og omvendte styrkeforhold.

Også i **MAD 2014.246 Ø** (=FED 2014.134) spillede parternes indbyrdes styrkeforhold en rolle i vilkårsfortolkningen, ligesom parternes drøftelse af ordlyden blev tillagt betydning.

En kommune, E<sub>1</sub>, solgte en ejendom til en professionel ejendomsudvikler, E<sub>2</sub>, hvorved kommunen i den forbindelse oplyste om forhold vedrørende en olietank, der var nedgravet på grunden. E<sub>2</sub> omdannede ejendommen til en villa og to ejerlejligheder, hvorved E<sub>2</sub> opgravede olietanken uden sagkyndig bistand. Herefter solgte E<sub>2</sub> ejendommen, hvori købsaftalen med den ene køber, E<sub>3</sub>, var indføjet en ansvarsfraskrivelse. Klausulen var ikke forhandlet mellem parterne, men var en af sælger formuleret standardklausul til brug ved salg af håndværkertilbud. Efter overtagelsen konstaterede E<sub>3</sub> i forbindelse med en ombygning, olieforurening i et kælder afløb, af hvilken grund E<sub>3</sub> rejste krav mod E<sub>2</sub>.

Byretten lagde til grund, at ordlyden ikke havde været genstand for forhandling mellem parterne, E<sub>2</sub> og E<sub>3</sub>, men var en af sælger, E<sub>2</sub>, udfærdiget standardklausul. Henset til at E<sub>2</sub> var professionel og havde indsat en standardklausul, skal den fortolkes indskrænkende. Byretten fandt, at ansvarsfraskrivelsesklausulen ikke kunne anvendes i forholdet mellem parterne.

For *landsretten* havde E<sub>2</sub> frafaldet sit anbringende om aftalt ansvarsfrihed som følge af ansvarsfraskrivelsen i købsaftalen, hvorfor landsrettens prøvelse ikke angik dette spørgsmål.

For så vidt angår MAD 2014.246 Ø og byrettens præmisser heri, blev der ved afgørelsen lagt til grund, at ordlyden i ansvarsfraskrivelsesklausulen ikke havde været genstand for forhandling mellem parterne, men at vilkåret var en standardklausul anvendt af sælger ved salg af ejendomme som håndværkertilbud. Henset til at ansvarsfraskrivelsen var en standardklausul indsat af en professionel sælger, skulle ordlyden af klausulen fortolkes indskrænkende.

Fælles for afgørelserne MAD 2012.1297 B og MAD 2014.246 Ø er, at vurderingen af et ellers indgået vilkår beror på en kumulation af flere momenter, herunder parternes styrkeforhold og manglende forhandling. Momenterne kan derfor formentligt ikke i sig selv medføre en tilsidesættelse af aftalevilkåret, men som et moment blandt flere kan parternes styrkeforhold og manglende forhandling få betydning ved fortolkningen og dermed for tilsidesættelsen af vilkåret.

Uden for ejendomsomsætning er parternes styrkeforhold også et almindeligt anerkendt moment i aftalefortolkningen og indgår derved som et moment i en række forskellige aftaletyper. Dommenes præmisser er således helt i overensstemmelse med øvrig retspraksis desangående.

### 1.2.3 Sammenfatning

Sammenfattende kan det siges, at parterne forsat er i stand til at aftale byrdefulde vilkår, men disse nyder forskellig beskyttelse imod domstolenes tilsidesættelse af vilkåret afhængigt af bl.a. vilkårets individuelle forhandling og drøftelse under aftalens tilblivelse. For så vidt angår standardvilkår indgået i et aftaleforhold, hvor der forekommer skævhed i parternes indbyrdes styrkeforhold, anlægger domstolene umiddelbart en restriktiv vurderingen af disse vilkår, i særdeleshed hvor vilkåret ikke har været genstand for drøftelse eller anden forhandling, jf. MAD 2012.1297 B og MAD 2014.246 Ø. Hvor parternes styrkeforhold tværtimod er udlignet og et byrdefuldt vilkår indgår i aftalen, synes domstolenes at være tilbageholdende i forhold til at tilsidesætte et ellers aftalt og forhandlet vilkår, der kommer til udtryk som parternes fælles vilje.

## 2. Vilkårets fremhævelse

En i købsaftalen indsat klausul om ansvarsfraskrivelse vil sædvanligvis kun forpligte den part vilkåret anvendes imod [køber], såfremt vilkåret er fremhævet på en sådan måde, hvorpå det kan lægges til grund, at parten rent faktisk har fået kendskab til vilkåret.<sup>69</sup> Dette krav er særligt begrundet i vilkårets byrdefulde karakter.

Om en aftalt ansvarsfraskrivelsesklausul kan anses for vedtaget eller ej, beror på en række forhold, men beror blandt andre også på vilkårets tydelighed og fremhævelse i forhold til aftalens øvrige bestemmelser. I den almindelige aftalefortolkning findes der ingen tærskel for, hvornår fremhævelsen af et byrdefuldt vilkår er tilstrækkeligt. Det er ikke nødvendigvis tilstrækkeligt at fastslå om vilkåret står blandt få eller mange vilkår eller om det fremgår med særlige typer eller skrift. Formentlig influeres vurderingen også af, hvor byrdefuldt vilkåret er. Jo mere tyngende og uventet et vilkår er, jo større krav stilles der til dets vedtagelse.<sup>70</sup>

*Carsten Munk-Hansen* deler området for vedtagelsesbetragtninger op i to, hvorved byrdefulde vilkår dels kan være så urimelige, at det ikke skal have virkning, såfremt det ikke fremtræder på en måde, hvorpå det omfattes af købers accept, dels ikke så urimeligt, at det byrdefulde vilkår er udelukket fra at indgå i aftalen, hvis det fremtræder på en måde, hvorpå det omfattes af købers accept. Såfremt vilkåret skal fremtræde som en del af købers accept, må det følge af vilkårets placering, overskrift og fremhævelse eller parternes drøftelse.<sup>71</sup>

I den ovenfor refererede dom **U 2019.2617 Ø** tog retten stilling til vilkårets fremhævelse i henhold til købsaftalens øvrige vilkår, netop vedrørende vilkårets placering, overskrift og fremhævelse.

I sagen gjorde køber gældende, at ansvarsbegrænsningen var et særligt byrdefuldt vilkår og at et sådan vilkår alene kunne anses for vedtaget mellem en forbruger og en professionel bygherre [sælger], såfremt det var specielt fremhævet. Endvidere gjorde køber gældende, at der ikke var sket nogen fremhævelse overhovedet, hverken i et afsnit for sig med selvstændig overskrift relateret til ansvarsbegrænsningen eller på

---

<sup>69</sup> Gomard Et. al., 2015, s. 91

<sup>70</sup> Andersen, Madsen & Nørgaard, 1988, s. 74; Edlund & Mehl, 2018, s. 311.

<sup>71</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 34.



anden måde fremhævet fra den øvrige tekst med »fed« skrifttype eller »bemærk«, som kunne henlede købers opmærksomhed. Køber gjorde gældende, at ansvarsbegrænsningen var gemt væk og gik i ét med de andre ikke-byrdefulde vilkår i den 5 sider lange pkt. 14 om individuelle vilkår. Køber gjorde videre gældende, at vilkåret om ansvarsbegrænsning i stedet var placeret i et afsnit om »aflevering«, der efter deres opfattelse ikke relaterer sig til ansvarsbegrænsningen og omvendt.

*Byretten* medgav, at ansvarsbegrænsningen kunne have været fremhævet endnu tydeligere, men fandt dog, at ansvarsbegrænsningen fremgik med afvigende typografi end købsaftalens standardvilkår. Sammenholdt med sagens faktum om vilkårsdrøftelse [som refereret under specialets kap. 4, 1.1.1] fandt *byretten*, at vilkåret måtte anses for vedtaget mellem parterne ved individuel forhandling og ansvarsbegrænsningen kunne derfor af den grund ikke betragtes som uvirksom.

*Landsretten* tog ikke stilling til vilkårets vedtagelse mellem parterne, men gik direkte til spørgsmålet om aftalevilkår indgået mellem parter, hvor der forekommer betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser. Dermed må det kunne lægges til grund, at vilkåret var vedtaget, idet retten herefter tilsidesætter selvsamme vilkår som urimeligt efter aftalelovens § 36.

Fra dommen kan udledes, at vilkåret var tilstrækkeligt fremhævet og at vilkåret om ansvarsbegrænsning modsætningsvist ikke var gemt væk for køber, selvom vilkåret indgik blandt andre individuelle vilkår i et i alt 5 sider langt punkt og havde karakter af et byrdefuldt vilkår. Endvidere fandt retten ikke, at den manglende fremhævelse ved selvstændig overskrift eller manglende angivelse med varierende skrifttype eller lignende var tilstrækkeligt for at nå over tærsklen for, at vilkåret måtte anses som ikke-vedtaget mellem parterne.

Praksis vedrørende fremhævelse af byrdefulde vilkår i almindelighed er righoldig, hvorved der anvendes ikke-vedtagelseskonstruktioner<sup>72</sup>, hvilket ikke synes at nyde samme udbredelse i praksis vedrørende byrdefulde vilkår i ejendomshandler.

*Sammenfattende* kan det konkluderes, at domstolene ikke er særligt restriktive for så vidt angår tilsidesættelsen af byrdefulde ansvarsfraskrivelse alene bedømt ud fra fremhævelsen i forbindelse med vedtagelsen af købsaftalen og de dertilhørende bebyrdende vilkår. En ansvarsfraskrivelse der ikke er benævnt med betegnelsen »ansvarsfraskrivelse« eller lignende, der ikke har selvstændig overskrift eller tekst med afvigende typografi kan ikke i sig selv føre til, at vilkåret mangler fremhævelse og dermed bør tilsidesættes.

### **3. Vilkårets rækkevidde**

Som udgangspunkt gælder det, at når en ansvarsfraskrivelsesklausul anses for vedtaget i medfør af de ovennævnte krav til vilkårsindgåelsen, herunder opfylder kravene til drøftelse og fremhævelse, forpligter vilkåret i overensstemmelse med sit indhold.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 34

<sup>73</sup> Pagh, 2017, s. 78

Når vilkåret er indgået opstår spørgsmålet om hvilke pligter og rettigheder, der følger af en vedtaget ansvarsfraskrivelsesklausul. Rækkevidden og fortolkningen af ansvarsfraskrivelsesklausulen er dels bestemmende for købers respektive pligter og dels bestemmende for de rettigheder som køber omvendt mister. Rækkevidden af vilkåret er derfor helt afgørende for, hvordan køber skal indrette sig, når købsaftalen med en ansvarsfraskrivelse er indgået og deraf hvilke krav køber eventuelt forsat kan gøre gældende mod sælger. De samme elementer gør sig gældende for så vidt angår sælgers indretning efter aftalens indgåelse og deraf hvilke af købers krav som sælger kan afværge i medfør af ansvarsfraskrivelsen.

### **3.1 Vilrådrets ordlyd**

Vilkårets ordlyd kan være formuleret på en måde, hvor en større eller mindre del overlades til den nærmere fortolkning af vilkåret og til de omstændigheder, hvorpå vilkåret bygger. Ordlyden kan være formuleret mere eller mindre klart og konkret eller mere eller mindre generelt. Dette er bestemmende for rækkevidden af vilkåret og dermed også for retsvirkningerne inter partes. Vilrådrets ordlyd får således væsentlig betydning, såfremt der efter købers overtagelse skulle opstå eller konstateres forhold, der har en vis tilknytning til det aftalte vilkår om ansvarsfraskrivelse.

#### **3.1.1 Generelt formulerede vilkår**

Den generelt formulerede ansvarsfraskrivelse søger at fraskrive sig ethvert ansvar, således fraskrivelsen dækker enhver mulig mangel. For sælger er det ikke nødvendigvis en holdbar løsning at gøre brug af generelt formulerede ansvarsfraskrivelser, idet ansvarsfraskrivelsens resistens mod tilsidesættelse og bortfortolkning risikerer at blive svækket på baggrund ansvarsfraskrivelsens generelle ordlyd. Det forholder sig dog ikke sådan, at vilkåret automatisk bliver bortfortolket og dermed kendt uvirksomt, men det må i stedet bero på en helhedsvurdering af den samlede situation ved aftalens indgåelse samt senere indtrufne omstændigheder.<sup>74</sup>

Det har ikke støtte i retspraksis, at generelle ansvarsfraskrivelser kategorisk betragtes som uvirksomme, ligesom der ikke i retspraksis forekommer tilfælde, hvor en ansvarsfraskrivelse er blevet tilsidesat alene ud fra den blotte omstændighed, at ansvarsfraskrivelsen var formuleret generelt.<sup>75</sup>

I Højesterets praksis er der ikke vægtige holdepunkter for at antage, at vilrådrets rubricering som enten et generelt eller et konkret vilkår bliver tillagt afgørende vægt, ligesom Højesteret ikke har formuleret, at dette er bestemmende for ansvarsfraskrivelsens retsvirkning. Derfor har den blotte karakteristik af et vilkår som værende enten generelt eller konkret, ikke nogen selvstændig værdi, hvilket også underbygges af, at det kan være svært entydigt at kategorisere et vilkår som enten generelt eller konkret.<sup>76</sup> Det skal hertil bemærkes, at det tit og ofte ikke er muligt at lave en definatorisk opdeling, idet mange vilkår indeholder elementer af både generelle og

---

<sup>74</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 162-163

<sup>75</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 163

<sup>76</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 472-474

konkrete formuleringer.<sup>77</sup> Eksempelvis ses det, at en ansvarsfraskrivelse indledende begynder som et »som beset-vilkår«, men løbende bliver mere og mere konkret. Derfor er det ikke en nødvendighed, at et vilkår rubriceres i enten den ene eller den anden kategori.

I forarbejderne til forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a har lovgiver ved ændringsloven udtrykt, hvad der efter deres opfattelse forstås ved en generel ansvarsfraskrivelse. I medfør af bemærkningerne til ændringslovens § 1, nr. 9 udtrykkes det: » [...] vil det være afgørende om forbeholdet er holdt i almindelige vendinger, således at det er vanskeligt at overskue dets betydning.«. Videre nævnes et eksempel på generelle forbehold, såsom tilfælde, hvor sælger tager forbehold for en ubestemt mængde mangler ved bestemte bygningsdele.

Som eksempel hvor retten har bemærket på ansvarsfraskrivelsen og dets generelle ordlyd er:

**U 1969.909 V:** Ansvarsfraskrivelsen var indsat med følgende ordlyd: »Ejendommen med tilbehør sælges således som alt er og forefindes uden ansvar for sælgeren med hensyn til eventuelle mangler.« Landsretten bemærkede til vilkåret, at ansvarsfraskrivelsen var affattet i »almindelige vendinger«, hvilket ikke afskar køber fra at gøre et krav om forholdsmæssigt afslag gældende mod sælger i anledning af det konstaterede svampeangreb.

**MAD 2009.2318 H:** Købsaftalen indeholdte en ansvarsfraskrivelse hvorefter: »Køber overtager ejendommen, således som den er og forefindes med total ansvarsfraskrivelse for sælger, både f.s.v. angår bygninger og grund.« I dette tilfælde var det alene mindretallet i Højesteret, der bemærkede, at der: »ikke i den generelt formulerede ansvarsfraskrivelse kunne indfortolkes en ansvarsfraskrivelse vedrørende den forurening af grunden [...]«.

**U 2020.2945 H:** I købsaftalens individuelle vilkår er det anført, at »Køber er bekendt med og acceptere, at ejendommens areal er hentet fra BBR-registreret. [...] Eventuelle kvadratmeterafvigelse fra det i BBR-meddelelsen angivne er sælger og ejendomsmægler uvedkommende«. Højesteret udtalte, at: »[...] finder Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskærer køberne fra at kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen.«

Der forekommer i praksis også en lang række tilfælde, hvor retten ikke har kommenteret på ordlyden, på trods af ansvarsfraskrivelsens generelle formulering - formentlig på baggrund af, at der er andre elementer i vurderingen, der allerede af den grund kan føre til ansvarsfraskrivelsens tilsidesættelse eller af andre grunde er uden virkning.

Det er i landsretterne flere gange afsagt domme, hvori retten har opretholdt ansvarsfraskrivelse, selvom ordlyden forekommer generel. Som eksempel kan nævnes **FED 1998.1778 Ø**, hvor den generelle ansvarsfraskrivelse blev tillagt betydning. Sælger havde under de supplerende oplysninger i købsaftalen erklæret, at sælger havde afgivet alle relevante og for sælger kendte oplysninger om ejendommen og ladet udarbejde en tilstandsrapport. Videre var det indføjjet, at: »Køber kan således ikke på grundlag af senere konstaterede mangler hæve handlen, kræve erstatning eller fordre forholdsmæssigt afslag i købesummen.« Efter overtagelsen konstaterede køberne

---

<sup>77</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 152

rådangreb og mangler ved taget, hvorfor køber rettede erstatningskrav mod sælger. *Byretten* fandt ikke, at der påhvilede sælger et erstatningsansvar og fortsatte »[...] ligesom der ej heller, således som ansvarsfraskrivelsen er formuleret, er grundlag for at tilkende sagsøgerne et beløb, herunder forholdsmæssigt afslag [...]«. *Landsretten* fandt ligesom byretten ikke anledning til at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen, hvorfor sælger ikke fandtes at være erstatningsansvarlig for manglerne ved ejendommen. *Landsretten* kommenterede ikke i øvrigt på ansvarsfraskrivelsens ordlyd.

Enslydende resultater nåede *landsretterne* til i U 1981.879 V, U 1979.1035 S og U 1978.299 S, hvor ansvarsfraskrivelsen også forekom ganske generel, men hvor *landsretten* alligevel valgte at opretholde vilkåret på trods heraf.

Om ansvarsfraskrivelse i erhvervsforhold er det beskrevet, at generelle ansvarsfraskrivelse kan være så generelle og stereotype, at deres effekt bliver virkningsløs.<sup>78</sup> Dette standpunkt er endog ganske vidtgående, men må alligevel antages også at have en vis berettigelse for visse ansvarsfraskrivelse anvendt i aftaler om overdragelse af fast ejendom, særligt for så vidt angår »som beset-vilkår«, der efterhånden har mistet deres retlige betydning.

Virkningen af generelle vilkår har været særdeles omdiskuteret i retslitteraturen, idet der ikke forekommer nogle almindelige læresætninger desangående i obligationsretten eller i aftaleretten. I nyere retslitteratur er der samstemmende en vis portion skepsis af generelt formulerede forbehold eller ansvarsfraskrivelse. De hensyn, der synes at blive lagt til grund for generelle vilkårs manglende retsvirkning i aftaleforhold, beror i en vis grad på medkontrahentens manglende mulighed for at kunne overskue indholdet af aftalen.<sup>79</sup>

Den generelle ordlyd bliver ofte sammenholdt med sælgers opfyldelse af sin loyale oplysningspligt, herunder om der er tale om en eventuel mangel, der kan henføres til et forhold som sælger burde have oplyst om. Dermed kan sælger ikke undslippe sin loyale oplysningspligt ved i aftalen at indføje en generel eller helt abstrakt ansvarsfraskrivelsesklausul for på den måde at overlade det til køber at opdage forhold, der ellers omfattes af sælgers oplysningspligt.<sup>80</sup> Det kræves derfor fortsat, at sælger opfylder sin loyale oplysningspligt fremfor blot at fraskrive sig ansvaret generelt.

Navnlig anvendes generelle ansvarsfraskrivelsesklausuler ved salg fra døds- og konkursboer eller ved salg fra realkreditinstitutter, der har erhvervet ejendommen på en tvangsauktioner.<sup>81</sup> De personer der optræder som sælger af ejendommen, f.eks. kurator eller pantnaver, har ikke beboet ejendommen selv og har derfor et manglende kendskab til den pågældende ejendom. Derfor har disse sælgere ofte ikke mulighed for at tilpasse og konkretisere ansvarsfraskrivelsen til de faktiske forhold, der er på ejendommen i modsætning til den ejer, der selv har levet og boet på den sælgende ejendom. Disse ansvarsfraskrivelse indføjede af særegne sælgere nyder i almindelighed større resistens mod tilsidesættelse, hvis de i øvrigt overholder forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a for så vidt angår overdragelse af en boligejendom.

---

<sup>78</sup> Iversen, 2. del, 2019, s. 367; Gomard, 2003, s. 229

<sup>79</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 152-153

<sup>80</sup> Träff, 1996, s. 178

<sup>81</sup> Träff, 1996, s. 178; Rosenmeier, 2013, s. 332

### 3.1.2 Konkret formulerede vilkår

Et konkretiseret ansvarsfraskrivelsesvilkår angår et eller flere bestemte tilfælde, hvilke sælger ønsker at fraskrive sig ansvaret for. Der findes dog ingen klar definition af konkrete ansvarsfraskrivelser, men det må dog være karakteristisk for disse, at ordlyden i ansvarsfraskrivelsen er beskrivende.<sup>82</sup> Den konkrete ansvarsfraskrivelse forpligter efter sit indhold og dermed efter ordlyden. Den måde sælger vælger at udforme ansvarsfraskrivelsen i købsaftalen på, har afgørende betydning i relation til hvilke forhold, mangler eller årsager til mangler, der er omfattet eller ikke er omfattet af vilkåret.

Som det er nævnt ovenfor er ansvarsfraskrivelser, der er formuleret i generelle vendinger ikke per automatik genstand for en tilsidesættelse - uagtet at ordlyden i yderst begrænset omfang er konkretiseret. Anders Vinding Kruse angiver, at det utvivlsomt må kræves, at forbeholdet i et vist omfang skal være konkretiseret for at opnå virkning eller beskyttelse mod tilsidesættelse, idet det i modsat fald vil være betænkeligt, såfremt man i generelle vendinger kunne fraskrive sig ethvert ansvar over for enhver mangel.<sup>83</sup> Tilslutningen til dette synspunkt synes ikke længere at have samme opbakning begrundet i dels, at generelle vilkår også opretholdes og dels, at vilkår ikke tilsidesættes blot på baggrund af sin generelle karakter. Såfremt synspunktet stadig måtte have sin berettigelse må det antages, at tolerancetærsklen for hvornår kravet om konkretisering er opfyldt, er ganske lav og der skal således ikke meget til, førend fraskrivelsen er behørig konkretiseret.

Spørgsmålet er således, hvad en ansvarsfraskrivelse skal indeholde, førend vilkåret kan betragtes som værende konkret formuleret.

En ansvarsfraskrivelse synes at være konkret, når der angives nærmere bestemte fejl ved ejendommen, hvorved kan nævnes den nedenfor refererede dom **U 2004.769/2 H**, hvor sælger foreviste køber revnedannelser i facaden samt oplyste om revner som følge af, at huset satte sig. Sælger fraskrev sig herefter enhver udgift til reparation afledt af revnedannelsen. Fraskrivelsen var konkret, idet sælger havde tilpasset ansvarsfraskrivelsen til de fejl, der faktisk var på ejendommen, ligesom køber ikke var i tvivl om, hvilket konkret problem køber burde undersøge nærmere, såfremt han ikke ønskede denne uafklarede risiko.

Det er også muligt for sælger at konkretisere sin ansvarsfraskrivelse ved nævne, hvilke nærmere specifikke forhold som ansvarsfraskrivelsen omfatter. I **MAD 1996.859 H** havde en kommune ved salget af en byggegrund indsat en klausul vedrørende bundforholdene med ordlyden: »Kommunen påtager sig intet ansvar for bundforholdene.« I den pågældende sag viste jorden sig fyldt med bygningsaffald, af hvilken grund køber rejste krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen. *Landsretten* fandt ikke, at manglens karakter og omfang var omfattet af ansvarsfraskrivelsesklausulen, idet fraskrivelsen vedrørte »*Jordbundsforhold*«. *Højesterets flertal* tiltrådte, at køber ikke var afskåret fra at gøre manglerne gældende. *Højesterets mindretal* fandt ikke, at der var grundlag for at tilkende køber et forholdsmæssigt afslag, idet »*bestemmelsens ordlyd omfatter forhold i jorden, der*

---

<sup>82</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 151

<sup>83</sup> Kruse 1990, s. 170

nødvendiggør uventede omkostninger til fundering. [...] der er i hvert fald ikke i det foreliggende tilfælde, hvor køberen er en professionel bygherre, grundlag for en indskrænkende fortolkning af § 7, stk. 1.« I en enslydende afgørelse **U 1992.414 H** havde sælger klart formuleret ansvarsfraskrivelsen i henhold til jordbundsforholdene, hvorved spørgsmålet var, om dette også dækkede forureningsskader. »[...] Sælger har intet ansvar for jordbundsforholdene, heller ikke, hvis der ved bebyggelse skal ekstrasunderes og/eller piloteres.« Landsretten fandt, at ansvarsfraskrivelsen alene angår funderingsforhold, hvilket Højesteret tiltrådte med bemærkning om, at der ikke var grundlag for at antage, at ansvarsfraskrivelsen også omfatter forureningsskader.

I et tilfælde har sælger udformet ansvarsfraskrivelsen med angivelse af en bestemt lovgivning. I **MAD 2014.246 Ø**, der er gennemgået i kap. 4, 1.1.2, havde sælger, solgt ejendommen med en ansvarsfraskrivelse med følgende ordlyd: »Køber er [...] således indforstået med, at salget sker uden ansvar for sælger, for mangler af enhver art, herunder evt. krav i henhold til gældende miljølov, dog bortset fra vanhjemmel.« I anledning af en konstateret olieforurening rejste køber krav mod sælger. Byretten fandt, at: »Klausulen angiver blandt andet fritagelse for krav i henhold til den gældende miljølov, men angiver ikke jordforureningsloven« og videre »[...] og der lægges afgørende vægt på, at jordforurening ikke er nævnt«. »Henset hertil og da jordforurening ikke er specifikt anført, finder ansvarsfraskrivelsesklausulen ikke anvendelse i den foreliggende sag.« Ansvarsfraskrivelsen var ikke genstand for landsrettens prøvelse.

Fælles for afgørelserne **MAD 1996.859 H** og **MAD 2014.246 Ø** er, at ansvarsfraskrivelserne grundet deres konkrete udformning - sammenholdt med parternes styrkeforhold - blev genstand for en vurdering af om der skulle eller ikke skulle anlægges en indskrænkende fortolkning af vilkåret i henhold til den pågældende mangel.

Som det er benævnt om de generelt formulerede vilkår, risikerer disse at blive tilsidesat begrundet i blandt andet den generelle udformning. De konkret formulerede vilkår risikerer i stedet at miste deres virkning som følge af, at en række mangler falder uden for ordlyden, idet ordlyden er formuleret for snævert, hvilket ofte vil være i strid med sælgers intentioner. Det har naturligvis den konsekvens, at manglerne ikke omfattes af ansvarsfraskrivelsens rækkevidde.

I **MAD 2014.246 Ø** må det antages at have været sælgers hensigt med henvisning til »gældende miljølov«, at fraskrive sig ansvaret for så vidt angår de allerede kendte forhold om jordforurening, der vedrørte de tidligere olietanke på ejendommen. Sælger blev dog bundet af sin formulering i ansvarsfraskrivelsen ved blot at nævne »miljølov«, blandt andet fordi vilkåret efter rettens opfattelse skulle fortolkes indskrænkende. Det betød for sælger, at køber kunne rejse krav i anledning af den konstaterede olieforurening.

Der forekommer et fåtal af tilfælde, hvor den konkret formulerede ansvarsfraskrivelse samtidig er en opfyldelse af sælgers loyale oplysningspligt. Desuden er der tilfælde, hvor ansvarsfraskrivelsen afspejler en aftale mellem parterne om, at køber accepterer at overtage en risiko. Dette forudsætter at der ikke i øvrigt er grund til at rejse tvivl om, at køber indså eller burde have indset betydningen af ikke at foretage nærmere

undersøgelser af årsagen til fejlen og dens omfang. En sådan overtagelse kan kategoriseres som en »accepteret risiko«.<sup>84</sup>

Et eksempel på ovenstående er illustreret i **U 2004.769/2 H**, hvor sælger i vilkåret har formuleret ordlyden på en måde, hvorved køber erklærer, at have fået forevist enkelte revner i facaden og gjort bekendt med tidligere revner i gulvet, der efterfølgende er blevet udbedret. Efter denne opfyldelse af sælgers loyale oplysningspligt, fraskrev sælger sig »*enhver udgift til evt. reparation eller andre udgifter, som kunne være afledt af revnedannelsen.*« Højesteret opretholdt ansvarsfraskrivelsen og fandt i den forbindelse, at sælger havde opfyldt sin loyale oplysningspligt og at køber havde accepteret at påtage sig den uafklarede risiko, der var forbundet med revnedannelserne, hvilket køber kunne have undgået ved at indhente en sagkyndig erklæring om forholdenes tilstand.

### **3.1.3 Krav til klarhed**

Kravene til ansvarsfraskrivelsens klarhed er ikke udtrykkeligt afgrænset<sup>85</sup>, men spørgsmålet er da også, om der overhovedet gælder et egentligt krav hertil og hvor en eventuel minimumstærskel for vilkårets klarhed i så fald ligger.

Med et eventuelt krav til klarhed menes, at ansvarsfraskrivelsesvilkåret må have en vis grad af klarhed begrundet ud fra et hensyn til medkontrahenten. Vilket skal derved være udformet og formuleret på en måde, hvorpå det for medkontrahenten er muligt at kunne gennemskue, hvad indholdet og rækkevidden af vilkåret nærmere omfatter.<sup>86</sup> I visse tilfælde er det tillige en nødvendighed, at medkontrahenten også kan gennemskue konsekvenserne af et vilkår om ansvarsfraskrivelse og deraf hvilke rettigheder medkontrahenten [køber] mister ved at acceptere vilkåret. I de mest omfattende ansvarsfraskrivelser vil ansvarsfraskrivelsen indebære, at køber står alene tilbage med enhver mangel, der måtte opstå, hvilket i nogle tilfælde vil komme bag på den køber, der har accepteret en købsaftale med en uklart vilkår.

Såfremt der gælder et klarhedskrav vil det være helt i overensstemmelse med de almindelige fortolkningsprincipper, hvorved der gælder et sådan krav for så vidt angår byrdefulde vilkår, der er vedtaget uden nærmere drøftelse mellem parterne eller uden forhandling om indholdet. Dette er formentlig et udslag af »koncipistreglen«, der hyppigt anvendes i den almindelige aftalefortolkning, hvorved der fortolkes imod koncipisten [sælger] og til fordel for [køber], såfremt forståelsen eller fortolkningen af et vilkår måtte være uklart.<sup>87</sup> Anvendelsen af koncipistreglen i aftaler om overdragelse af fast ejendom har dog kun et begrænset anvendelsesområde, idet de fleste aftaler og tilhørende vilkår, er genstand for en vis grad af forhandling.<sup>88</sup> Når forhandlingen har fundet sted er de fleste ansvarsfraskrivelsesvilkår således ikke ensidigt fastsat, selvom ansvarsfraskrivelsen hovedsageligt er udformet i sælgers interesse, af hvilken grund koncipistreglen ikke finder anvendelse. Det er dog også vigtigt at bemærke, at der i en

---

<sup>84</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 155

<sup>85</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 150

<sup>86</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 146

<sup>87</sup> Gomard Et. al., 2015, s. 239

<sup>88</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 27 ff.

forhandling mellem sælger og køber i nogle tilfælde forekommer en vis skævhed i deres indbyrdes styrkeforhold, som beskrevet i kandidatspecialets kap. 4, 1.1.2.

Når sælger indtager denne dominerende stilling i parternes indbyrdes styrkeforhold har det formodningen for sig, at sælger i videst muligt omfang har præget formuleringen til sin egen fordel, af hvilken grund reglen forsat kan have en vis berettigelse. Dog sker forhandlingen ofte under medvirken af en advokat, som købers repræsentant og en mægler, som sælgers repræsentant, hvilket igen medfører koncipistreglens begrænsede anvendelse i forbindelse med domstolenes fortolkning af vilkåret.

I retslitteraturen er det bl.a. anført, at ansvarsfraskrivelsers retsvirkning er betinget af opfyldelse af et krav til klarhed.<sup>89</sup> Dette må dog antages at være under forudsætning af, at der ikke har været tale om en forhandling og at der er tale om en standardaftale.<sup>90</sup> Hvad der modsætningsvist gælder af krav til klarhed i forbindelse med forhandlede individuelle vilkår er ikke nærmere fastlagt i litteraturen.

Klarhedskravet indgår ikke som en sædvanlig del af rettens prøvelse, men der har alligevel været tilfælde i praksis, hvor spørgsmålet om vilkårets tilstrækkelige klarhed har været genstand for pådømmelse. Kun sjældent har retten inddraget egentlige bemærkninger til klarhed i sine præmisser, hvorimod det hyppigere forekommer, at der ud af dommene kan uddrages visse momenter, der peger hen imod et klarhedskrav.

Eksempler på domme hvori retten har fundet ansvarsfraskrivelsen ordlyd tilstrækkelig klar, er yderst sparsom. Der findes kun et enkelt tilfælde, hvor Højesterets begrundelse bar præg af et klarhedskriterium i henhold til ansvarsfraskrivelsens formulering, selvom dette ikke udtrykkeligt er nævnt i præmisserne. I **U 2004.769 H** begrundede Højesterets flertal afgørelsen med, at køberen havde påtaget sig at bære risikoen for eventuelle nye eller øgede revnedannelser. Samtidig havde sælger fraskrevet sig ansvaret for »*enhver udgift [...] der kunne være afledt af revnedannelsen*«. Fordi flertallet opretholdt ansvarsfraskrivelsen og derved fandt, at køber ikke kunne gøre mangelsbeføjelser gældende i anledning af de udførte fejl ved opførelsen, der var årsagen til revnedannelserne, havde vilkåret været tilstrækkeligt klart formuleret. Flertallet fandt således, at køber havde forstået og accepteret ansvarsfraskrivelsen og dennes anvendelsesområde og omfang ved købers underskrift på købsaftalen.

I den ovenfor refererede dom, **MAD 1996.859 H**, havde en kommune ved salget af en byggegrund indsat en klausul vedrørende ansvarsfrihed for så vidt angår bundforholdene. På grunden fandt køber efter overtagelsen forekomster af byggeaffald. Efter opfattelsen i landsretten og blandt Højesterets flertal kunne klausulen ikke danne grundlag for at lade byggeaffaldsforeningen omfatte af klausulens anvendelsesområde, der alene omfattede fraskrivelse af ansvar for bundforholdene. For det tilfælde at kommunens incitament for at indføre en klausul om ansvarsfrihed var at omfatte forekomster af forurening, kan det modsætningsvist sluttes, at vilkåret ikke har været tilstrækkeligt klart. Det er dog tvivlsomt om det reelt har været kommunens incitament at fraskrive sig forureningsforekomster, idet kommunen under sagen ikke gjorde gældende, at ansvarsfraskrivelsen også omfattede forurening. I stedet gjorde de gældende, at: »*Det fundne byggeaffald kunne kun give anledning til visse*

---

<sup>89</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 146

<sup>90</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 146



*[...] funderingsproblemer, og ikke til miljøproblemer.*« Kommunen var således af den opfattelse, at byggeaffaldet alene forårsagede funderingsproblemer og dermed vedrørte jordbundsforhold og ikke egentlige miljøproblemer. Af den grund har denne dom alene begrænset betydning for så vidt angår klarhedskravet.

I de følgende domme fandt den respektive domstol ej heller grundlag for at anse vilkåret for tilstrækkeligt klart. I **U 2000.2430 H** var et aftalevilkår ikke formuleret klart som et vilkår, der kunne afskære krav i anledning af jordforurening. I **U 1984.1093 H** var en bemærkning fra sælger om blød bund ikke klart nok til at kunne udgøre en ansvarsfraskrivelse.

I den i kap. 4, 1.1.2 nævnte dom **MAD 2012.1297 B** havde den tidligere ejer E<sub>1</sub> solgt med en fuld og yderste generel ansvarsfraskrivelse til E<sub>2</sub>. Med ordlyden: *»Ejendommen er købt som beset. [...] Ejendommen sælges uden ansvar for sælger, da disse ikke har beboet ejendommen.*« Ved afgørelsen lagde byretten vægt på udformningen af de gengivne afsnit i købsaftalen pkt. 14 [ansvarsfraskrivelsen] sammenholdt med vidneforklaringen fra ejendomsmægleren.

Idet byretten lægger vægt på udformningen må det antages, at retten finder, at klausulens ordlyd har været tilstrækkelig klar til også at omfatte den olieforurening, der viste sig at være på ejendommen. Om retten med henvisningen til udformningen har ment klausulens klarhed, kan ikke med sikkerhed fastslås. Såfremt dette er tilfældet, er byrettens afgørelse ikke i overensstemmelse med den hidtidige og netop gennemgæede praksis desangående, idet en så generel ansvarsfraskrivelse ikke forekommer særlig klar. Der er dog også andre forhold, der gør sig gældende, herunder parternes styrkeforhold i den konkrete sag, hvor køber var den stærke part samt det forhold, at sælgerne E<sub>1</sub> aldrig havde beboet ejendommen. Dette er forhold, der i medfør af den ovenfor behandlede praksis, i sig selv kan danne grundlag for at opretholde den generelle ansvarsfraskrivelse, som sket i afgørelsen.

*Sammenfattende* kan det udfra ovenstående afgørelser sluttes, at kravene til klarhed afhænger af den konkrete situation, idet der ikke forekommer noget entydigt og definerbart klarhedskrav.

Praksis på området kan ikke tages til indtægt for, at der gælder særlige krav til klarhed ved formuleringen af ansvarsfraskrivelsers ordlyd. Der forekommer således ikke et gennemgående krav til, hvornår vilkåret har en sådan klarhed, at den part i aftalen, der pålægges et vilkår om ansvarsfraskrivelse, må have forstået og på et oplyst grundlag accepteret ansvarsfraskrivelsens omfang.

### **3.2 Rækkeviddens overskuelighed**

Medkontrahenten [i det følgende lægges det til grund at være køber] som i aftalen pålægges at skulle acceptere en ansvarsfraskrivelse som forudsætning for aftalens indgåelse, kan i mange tilfælde have vanskeligt ved at overskue indholdet i aftalen, herunder særligt omfanget og rækkevidden af et vilkår om ansvarsfraskrivelse.

Som udgangspunkt er det navnlig de generelt formulerede ansvarsfraskrivelser, der pådrager sig opmærksomhed. Dette har sin begrundelse i, at køber som følge af en konkret formuleret ansvarsfraskrivelse nemmere er i stand til at foretage en økonomisk

afvejning af risikoens omfang og dermed opnå et konkret prisnedslag. Når en ansvarsfraskrivelse relaterer sig til eksempelvis påviste revnedannelser i den nordlige facade eller utætheder i garagens tag, forekommer det almindeligvis ganske overskueligt for køber, der ikke udsætter sig selv for en nævneværdigt ukendt risiko.<sup>91</sup> Jo mere konkret ansvarsfraskrivelsen er, jo mere må der formodes, at køber kan evne at overskue vilkårets rækkevidde. Modsat forholder det sig, når et abstrakt og generelt ansvarsfraskrivelsesvilkår fratager køber enhver misligholdelsesbeføjelse i anledning af enhver mangel.

Det forhold at en køber ikke i fuldt ud omfang har kunne overskue den ved ansvarsfraskrivelsen forbundne risiko eller at køber ikke i tilstrækkeligt omfang er blevet gjort udtrykkeligt bekendt hermed, fører ikke nødvendigvis til, at vilkåret er ugyldigt. I U 2004.769 H blev sælgers påstand taget til følge, hvorved ansvarsfraskrivelsen blev opretholdt, uagtet at risikoens omfang ved de revnedannelser, ikke var nærmere angivet.

Kravene til købers egen evne til at overskue rækkevidden af et indgået vilkår om ansvarsfraskrivelse må antages at blive skærpet, i det tilfælde hvor køber har valgt at inddrage advokatbistand.

Når køber modtager oplysninger om forhold, som sælger efterfølgende fraskriver sig ansvaret for, har køber mulighed for at lade forholdet undergå relevante faktiske undersøgelser. Ved at undersøge de forhold, der er indeholdt i ansvarsfraskrivelsen, vil køber have muligheden for at tilegne sig bedre forudsætninger for at kunne overskue rækkevidden af ansvarsfraskrivelsen samt den hertil forbundne risiko. Tilfældet forekommer eksempelvis i **U 2004.769 H**, hvor sælger til køber påviste nogle revnedannelser og efterfølgende fraskrev sig ansvaret for enhver udgift, der kunne være afledt af revnedannelsen. Flertallet i Højesteret begrundede afgørelsen med, at køber kunne have indhentet en sagkyndig erklæring, såfremt køber ikke ønskede at påtage sig den uafklarede risiko vedrørende årsagen til sætningerne, herunder sandsynligheden for nye sætninger. I **U 1989.748/2 H** fraskrev sælger sig ansvaret for stråtagets tilstand, mens sælger i **U 1992.414 H** fraskrev sig ansvaret for jordbundsforholdene. Køber får ved disse konkretiseringer af ansvarsfraskrivelsen en rimelig mulighed for at iværksætte de nødvendige tiltag, der skal til for at kunne gennemskue, hvorvidt der er en risiko forbundet med købers accept af ansvarsfraskrivelsen og i så fald om der er tale om et omfang som køber kan overskue og acceptere.<sup>92</sup> I modsætning hertil giver de generelt formulerede vilkår ikke megen vejledning i forhold til, hvad køber bør undersøge nærmere forud for afgivelsen af sin accept af aftalen. Af disse grunde påvirkes købers mulighed for at overskue rækkevidden af vilkårets konkrete eller generelle ordlyd samt mulighederne for nærmere undersøgelse.

*Sammenfattende* kan det siges, at der i retspraksis ikke forekommer klare tilfælde, hvori købers manglende evne til at overskue ansvarsfraskrivelsens rækkevidde er blevet tillagt betydning i sig selv. Omvendt må det antages, at det muligvis kan indgå som et

---

<sup>91</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 155

<sup>92</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 154-155

moment i bedømmelsen af det respektive vilkårs konkrete eller generelle ordlyd og i bedømmelsen af vilkårsindgåelsen mellem parter i et skævt styrkeforhold.

#### 4. Fortolkning af vilkåret og dets rækkevidde

Fortolkningen af ansvarsfraskrivelsen har væsentlig betydning efter at det er slået fast, at aftalen med vilkår om ansvarsfraskrivelse er vedtaget mellem parterne. Herefter må der tages stilling til selve indholdet af vilkåret, herunder ansvarsfraskrivelsens rækkevidde og anvendelsesområde i det tilfælde, at parterne ikke kan blive enige herom. Ved en fortolkning af vilkåret er det muligt at fastlægge aftalens retsvirkninger, herunder fastslå hvilke af sælgers pligter, der fraskrives og hvilke af købers rettigheder, der afskrives, hvilket for så vidt angår sidstnævnte har den konsekvens, at alle eller visse af købers mangelsbeføjelser bortfalder. Fortolkningen af vilkåret og dets rækkevidde beror på hele aftalesituationen, herunder sagens faktiske omstændigheder.<sup>93</sup>

I fortolkningen af et vedtaget ansvarsfraskrivelsesvilkår gælder de almindelige fortolkningsregler og principper, der er kendt fra aftaleretten.<sup>94</sup> Det vil sige, at der blandt andet kan foretages en fortolkning mod koncipisten eller foretages en rimelighedsfortolkning, herunder bortfortolkning og indskrænkende fortolkning, der begge er sider af rimelighedsfortolkningen.<sup>95</sup>

##### 4.1 Fortolkning af ansvarsfraskrivelsens rækkevidde i U 2004.769/2 H

Som et eksempel på ovenstående kan nævnes **U 2004.769/2 H**, hvori ansvarsfraskrivelsen var genstand for en række fortolkningsspørgsmål om netop vilkårets rækkevidde, herunder hvilke pligter, som sælger fraskriver og hvilke rettigheder køber mister som følge af den indgåede ansvarsfraskrivelse.

I sagen havde sælger solgt sin ejendom til køber i 1991, hvilken var blevet opført på en stejl skrænt. Placeringen af huset ift. terrænforholdene bevirkede visse problemer med husets fundering, hvilket havde forårsaget revnedannelser i murværket.

I købsaftalen var der indsat en klausul, hvori køber erklærede at være bekendt med revnerne i facaden og at være bekendt med forekomster af revner i stueetagens gulv, hvilke sælger ikke havde fundet grund til at udbedre. Endvidere indeholdt klausulen følgende ordlyd: »Køber overtager huset som det er og forefindes og med den ovenfor anførte tilstand, hvorfor enhver udgift til evt. reparation eller andre udgifter, som kunne være afledt af revnedannelsen skal være sælger uvedkommende, idet parterne er enige om, at der ved fastsættelse af købesummen er taget fornødent hensyn til dette.«

Da køber mere end 6 år efter overtagelsen konstaterede fejlagtige forhold ved husets opførelse vedrørende bundforholdene, krævede køber principalt handlen ophævet, selvom dette skete næsten 8 år efter købers underskrift på slutsedlen. Subsidiært

---

<sup>93</sup> Edlund & Mejl, 2018, s. 316-317

<sup>94</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 24 ff.

<sup>95</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 29-31

krævede køber erstatning for et beløb svarende til udbedringsomkostningerne, men som langt oversteg købesummen.

*Byretten* fandt, at ansvarsfraskrivelsen skulle tilsidesættes særligt begrundet i skønserklæringens beskrivelse af de konstaterede skader, hvilke var så omfattende og afveg så betydeligt fra indholdet af ansvarsfraskrivelsen, at ansvarsfraskrivelsen alene forpligtede køber til at overtage ejendommen i den ovenfor anførte tilstand. Retten fandt, at køber kunne ophæve handlen som sket, selvom sælger ikke havde handlet culpøst.

*Landsretten* var delvist enig med byretten, der også tilsidesatte købsaftalens ansvarsfraskrivelsesklausul med samme begrundelse. I modsætning til byretten fandt landsretten dog ikke, at køber var berettiget til at hæve handlen 7 år efter underskrivelse af slutsedlen, men tilkendte køber erstatning svarende til udbedringsomkostningerne begrundet i sælgers viden eller burde viden om de alvorlige mangler ved huset.

*Højesteret* udtalte sig med dissens, hvoraf flertallet på i alt 5 dommere opretholdt ansvarsfraskrivelsen og dermed frifandt sælger for et forholdsmæssigt afslag i købesummen samt en eventuel ophævelse af købet.

*Flertallet* lagde til grund for deres afgørelse, at ansvarsfraskrivelsesklausulen var formuleret således, at enhver udgift til evt. reparation eller andre udgifter, som kunne være afledt af revnedannelsen er sælger uvedkommende. På baggrund af klausulens ordlyd og det faktum, at de fleste af de opståede revner allerede var udbedret, mente flertallet, at køber havde påtaget sig risikoen for nye eller øgede revnedannelser og at køber kunne have indhentet en sagkyndig erklæring, såfremt køber ikke ønskede at påtage sig risikoen for, at årsagen til sætningerne, herunder sandsynligheden for nye sætninger, endnu ikke var afklaret. Endvidere lagde flertallet vægt på, at de betydelige udgifter til fremtidig sikring af nye sætninger ikke kan føre til et andet resultat. Sidst lagde flertallet vægt på, at de konstaterede forhold under skønsforretningen ikke lå uden for, hvad køber selv må bære risikoen for.

*Mindretallet* på i alt 4 dommere lagde til grund, at de under skønsforretningen konstaterede fejl ved funderingen under opførelsen og dermed årsagen til revnedannelserne, var af væsentlig betydning og ikke kunne omfattes af ansvarsfraskrivelsesklausulen eller udledes af oplysningerne om revnedannelserne. Endvidere fandt mindretallet ikke, at køber ud fra revnedannelsernes omfang og alder burde have undersøgt forholdene vedrørende fundering og jordbundsforhold nærmere forud for købet. Af disse grunde fandt mindretallet, at ansvarsfraskrivelsen skulle tilsidesættes, hvormed køber kunne gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælger, herunder forholdsmæssigt afslag, men dog ikke ophæve købet.

Spørgsmålene der rejser sig som følge af ovennævnte formulering af ansvarsfraskrivelsesklausulen knytter sig særligt til rækkevidden, det vil sige i hvilket omfang og for hvilke mangler sælger kan gøre ansvarsfraskrivelsen gældende over for køber, som beskyttelse mod et potentielt krav.

I formuleringen af klausulen anvender sælger ikke en betegnelse, som for køber utvetydigt fastslår, at der er tale om en ansvarsfraskrivelse. Uagtet heraf er formuleringen dog alligevel udformet på en måde, der i visse tilfælde afskærer køber fra at gøre mangelsbeføjelser gældende, særligt for så vidt angår sælgers angivelse af, at: »enhver udgift [...] afledt af revnedannelse skal være sælger uvedkommende«.

Spørgsmålene er endvidere om formuleringen kan betragtes som en fraskrivelse af tab af enhver art, henset til valget af formuleringen: »Køber overtager huset som det er og forefindes og med den ovenfor anførte tilstand«? Om formuleringen i øvrigt har nogen retlig relevans eller om formuleringen i bund og grund må betragtes som indholdsløs på baggrund af den generelle formulering? Om fraskrivelsen kun omfatter de eksisterende revner eller om fraskrivelsen kan fortolkes således, at revner, der måtte opstå senere også er omfattet af klausulen, hvis årsagen til revnerne skyldes fejl opstået i forbindelse med funderings- og/eller jordbundsforholdene ved opførelsen?

Med udgangspunkt i den valgte formulering af ansvarsfraskrivelsen har vilkåret umiddelbart karakter af et generelt vilkår - »som beset-vilkår«. Som det er nævnt i kandidatspecialets kap. 2.5 har disse vilkår efterhånden mistet deres relevans og betydning i aftaler, hvori de indgår. Flertallet i Højesteret har netop heller ikke tillagt denne del af ansvarsfraskrivelsen betydning i deres vurdering. Derfor er der andre forhold i ansvarsfraskrivelsen, der gør den virksom og derfor ikke blev tilsidesat.

Sælger har ved den videre formulering tilpasset ansvarsfraskrivelsen til de mangler, der faktisk er konstateret på ejendommen og dermed har sælger gjort klausulen konkret for køber. Det har sælger gjort ved følgende angivelse: *”Køber har fået forevist enkelte revner i facaderne [...]”* og *”[...] hvorfor enhver udgift til evt. reparation eller andre udgifter, som kunne være afledt af revnedannelsen skal være sælger uvedkommende.”* På den måde er der ingen tvivl om, at køber er bekendt med de revner, der allerede var opstået, hvilke køber kunne foretage undersøgelser af, såfremt køber ikke ønskede at stå med en uafklaret risiko for eventuelle fremtidige revnedannelser.

Ansvarsfraskrivelsen synes derfor alene at kunne omfatte forhold, der har tilknytning til de i den konkrete ansvarsfraskrivelse nævnte revnedannelser, der opstod ved, at huset »satte sig«. Det kan derfor ikke udledes af dommen, at ansvarsfraskrivelsen ville kunne omfatte tab eller mangler af enhver art, hvorved skjulte mangler ikke omfattes af denne type klausuler, medmindre andet kan godtgøres. Det betyder således, at tab forårsaget af mangler, der ikke kan henføres til revnedannelserne eller årsagen hertil, stadig kan påberåbes af køber, der kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Omvendt betyder det også, at de mangler som ansvarsfraskrivelsen dog rummer og som køber derved mister retten til at gøre gældende, dels omfatter de allerede konstaterede fejl, der i sagens natur ikke udgør mangler ved ejendommen, dels omfatter eventuelle nye eller øgede revnedannelser, der kunne være afledt af revnedannelsen, men som først har vist sig efter købers overtagelse.

Generelt udtalte flertallet i Højesteret, at den aftalte ansvarsfraskrivelsesklausul var bindende aftalt mellem parterne, idet køberen ved sin viden om de eksisterende fejl, havde påtaget sig at bære risikoen for eventuelle nye eller øgede revnedannelser - i hvert fald et vist omfang af nye eller øgede revnedannelser. Flertallet i Højesteret fortolkede nemlig klausulen mere konkret og på en sådan måde, hvorpå de tog forbehold for, at det ikke er alle nye eller øgede revnedannelser, der kan afskære købers krav. Flertallet begrundede resultatet med, at der efter købers overtagelse *»ikke i væsentligt omfang er opstået nye eller øgede revnedannelser«*, selvom køber efter overtagelsen har kunne konstatere fejl ved opførelsen. Det betyder således, at domstolene i en lignende sag ikke nødvendigvis skal komme frem til det samme resultat og dermed definatorisk lade ansvarsfraskrivelsen omfatte tidligere, nuværende eller fremtidige mangler af samme type.

*Sammenfattende* illustrerer dommen, at vilkårets rækkevidde og fortolkningen heraf indgår som en væsentligt del af rimelighedsfortolkningen og er på den måde en medvirkende faktor i vurderingen af om vilkåret bør tilsidesættes. Vilkårets konkrete karakter og begrænsede rækkevidde antages at have været udslagsgivende for opretholdelsen, i modsætning til en generel ansvarsfraskrivelse, hvori ejendommens særlige forhold ikke er nævnt. Sælger havde derfor retmæssigt fraskrevet sig ansvaret for forhold i forbindelse med revnedannelsen samt årsagen hertil. Dette havde den konsekvens, at køber mistede sine muligheder for at rejse et krav for også nye eller udviklende skader, idet køber havde påtaget sig en uafklaret risiko, hvilket køber kunne have undgået ved at have foretaget nærmere undersøgelser af de anviste forhold.

## 4.2 Indskrænkende fortolkning

Som en side af rimelighedsfortolkningen indgår som nævnt også domstolenes mulighed for at anlægge en indskrænkende fortolkning.

Med indskrænkende forstås i dette speciale, at domstolene mellem flere mulige forståelser af ansvarsfraskrivelsens ordlyd vælger den forståelse, der omfatter de færrest mulige tilfælde. Den indskrænkende fortolkning er synonymt med rimelighedsfortolkningen<sup>96</sup>, idet domstolene i rimelighedsfortolkningen har til hensigt at nå frem til det resultat, der er rimeligt i forholdet mellem parterne og således kun omfatter de færrest mulige, men rimelige tilfælde.

Som eksempler på tilfælde, hvor retten har eller ikke har fundet grundlag for at anlægge en indskrænkende fortolkning af vilkåret.

I **U 2005.1108 Ø** solgte et dødsbo en ejendom til sælger under huseftersynsordningen, hvor sælger tilmed havde indsat en omfangsrig ansvarsfraskrivelse, i hvilken sælger havde forsøgt at dække sig af i videst muligt omfang. Efter overtagelsen konstaterede sælger, at der ikke var udstedt bygningsattest, hvorefter kommunen meddelte at ejendommen skulle nedrives grundet den manglende godkendelse til beboelse. Der forelå derfor en retlig relevant mangel, hvilket fik køber til at ophæve handlen. *Byretten* fandt, at køber uanset ejendommens tilstand og ansvarsfraskrivelsen var berettiget til at ophæve købet. *Landsretten* stadfæstede afgørelsen med begrundelsen: »*Den i købsaftalen og skødet indsatte ansvarsfraskrivelse er en generel standardklausul, konciperet ensidigt af appellantens eller dennes repræsentant, hvorfor den må fortolkes indskrænkende.*«

I **MAD 1996.859 H** viste en byggegrund sig fyldt med bygningsaffald efter salget, hvori købsaftalen indeholdt et vilkår om, at »*Kommunen påtager sig intet ansvar for bundforholdene.*«. *Landsretten* og *Højesterets flertal* fandt, at køber ikke var afskåret fra at gøre manglerne gældende. *Højesterets mindretal* mente modsætningsvist ikke, at der var grundlag for at tilkende køber et forholdsmæssigt afslag. Mindretallet begrundede dette i vilkårets ordlyd, der omfattede forhold i jorden, herunder forekomster af byggeaffald og det forhold, at køberen var en professionel bygherre, af hvilken grund, der ikke var grundlag for en indskrænkende fortolkning af § 7, stk. 1. Modsætningsvist

---

<sup>96</sup> Munk-Hansen, 2007, s. 30

må det slutes, at Højesterets flertal derfor ikke mente, at der var grundlag for en indskrænkende fortolkning af vilkåret. I en enslydende afgørelse **MAD 2014.246 Ø**, fandt byretten at ansvarsfraskrivelsens ordlyd skulle fortolkes indskrænkende, idet sælger var professionel. Dette resulterede i, at jordforureningen, som ikke specifikt var nævnt, ikke var omfattet af ansvarsfraskrivelsens rækkevidde.

*Sammenfattende* kan det i medfør af de netop refererede domme udledes, at domstolene i en vis grad lægger vægt på parternes indbyrdes styrkeforhold, når de skal afgøre om der er grundlag for en indskrænkende fortolkning af ansvarsfraskrivelsens rækkevidde. Selvom der ikke er en decideret skævhed i styrkeforholdet, som i U 2005.1108 Ø, lagde retten vægt på sælgers ensidige koncipering af vilkåret. Dette er således et udslag af koncipistreglen, idet retten lagde sælgers ensidige koncipering til grund for, at der skulle anlægges en indskrænkende fortolkning af vilkåret.

## Kapitel 5 – Købesummen

Som en affødt konsekvens af et indgået vilkår om ansvarsfraskrivelse medfører dette, at køber mister visse af sine almindelige rettigheder til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælger i anledning af en konstateret mangel ved den overdragne ejendom. Det faktum at køber ikke kan gøre et eventuelt kommende mangelsansvaret gældende mod sælger, modsvares ofte af en reduktion i købesummen for den overdragne ejendom. Dette må antages at være et udslag af den almindelige forhandling mellem parterne som led i aftaleindgåelsen. På den måde giver hver af parterne køb på en del, henholdsvis ansvar og vederlag.

### 5.1 Ansvarsfraskrivelsens påvirkning på købesummen

Det er ved handel med fast ejendom sædvanligt, at prissætningen ændrer sig i nedadgående retning, når sælger indfører en ansvarsfraskrivelse som betingelse for købsaftalens indgåelse.

Hvordan prissætningen ændrer sig som følge af en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, kom til udtryk i en syns- og skønserklæring i **U 1994.656 V**. Heri var en udlejningsejendom solgt til først K<sub>1</sub> og efter sælgers ophævelse af denne handel blev ejendommen solgt til K<sub>2</sub>. Forskellen på de to ejendomshandler var dog, at der i den sidstnævnte handel med K<sub>2</sub> var indsat en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen. K<sub>1</sub> krævede erstatning som følge af sælgerens aftalebrud, der gav mulighed for at sælge ejendommen på gunstigere vilkår til anden side. I syns- og skønserklæringen svarede skønsmanden benægtende til et spørgsmål om, hvorvidt prisen ville være den samme uanset, at ejendommen blev solgt med vilkår om ansvarsfraskrivelse. Herefter blev skønsmanden spurgt til ansvarsfraskrivelsens indflydelse, til hvilket skønsmanden svarede følgende: *»Hvis en sælger, i en ellers normal handel, ønsker en klausul om ansvarsfraskrivelse, vil det have en negativ indflydelse, såvel på ejendommens pris, som på salgsbestræbelserne i øvrigt. Ikke mindst den psykologiske indflydelse for en køber er stor, og det kan der ikke sættes kronebeløb på.«*

Under afhjemlingen af skønsmanden forklarede han, at *»en ansvarsfraskrivelse normalt vil resultere i en lavere pris på en ejendom.«* Endvidere forklarede skønsmanden, at ansvarsfraskrivelse af og til ses ved salg af parcelhuse, hvor sælger er døds- eller konkursboer samt realkreditforeninger og forsatte: *»I sådanne situationer påvirkes salgsprisen i nedadgående retning typisk med 5-10% af købesummen.«*

Med støtte i skønsmandens besvarelse i ovennævnte dom må man som køber af en fast ejendom, hvor sælger betinger sig af en ansvarsfraskrivelse, var berettiget til at kræve en vederlagsreduktion i omegnen af 5-10 % af den udbudte pris.

### 5.2 Vederlagsreduktion som et moment i domstolenes vurdering

I modsætning til det ovenfor anførte om, at der sædvanligvis sker en ændring i nedadgående retning, forekommer der selvsagt også tilfælde, hvor køber ikke formår at forhandle en vederlagsreduktion ind i købsaftalen, fordi sælger strider imod. I disse tilfælde bliver resultatet ofte, at køber blot må acceptere den i købsaftalen indsatte ansvarsfraskrivelse, hvilket ofte er en urokkelig betingelse for aftalens indgåelse, særligt



for så vidt angår salg fra døds- og konkursboer. Manglende vederlagsreduktion kan bero på flere forhold, eksempelvis skævhed i parternes indbyrdes styrkeforhold, manglende drøftelse af ansvarsfraskrivelsen eller på grund af markedskræfterne i sig selv, der kan føre til, at køber er villig til at undvære en prisreduktion på grund af det begrænsede udbud på markedet.

Det kan således forekomme urimeligt, at køber skal acceptere at skulle stå tilbage med mangelsansvaret som følge af et indgået vilkår om ansvarsfraskrivelse og samtidig ikke få en vederlagsreduktion i modsvar. Dette må antages at være et af hensynene bag, at en konkret vederlagsreduktion eller mangel på samme kan indgå i domstolens bedømmelse af, om et indgået ansvarsfraskrivelsesvilkår skal tilsidesættes som værende urimeligt. Hvorvidt købesummen er fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen bliver således et moment i den samlede vurdering.

Som nævnt »kan« en vederlagsreduktion indgå i domstolens bedømmelse, men det er dog langt fra i ethvert tilfælde, at domstolene inddrager dette moment i deres vurdering, hvilket nok primært skyldes forhandlingsprincippet.

I de domme hvor domstolene har inddraget en eventuel vederlagsreduktion i deres vurdering, forekommer der både tilfælde, hvor domstolene har opretholdt en ansvarsfraskrivelse, selvom der ikke er givet vederlagsreduktion og tilfælde, hvor en ansvarsfraskrivelse er blevet tilsidesat, selvom der er indrømmet køber en vederlagsreduktion.

Som eksempler på tilfælde, hvor retten har opretholdt en ansvarsfraskrivelse, selvom købesummen ikke blev reduceret er **U 1978.299 S**. Sagen vedrørte salget af et udstillingshus opført af sælger, hvori parterne underskrev slutseddel den 1. december 1975. Inden overtagelsen den 1. januar 1976 gik sælger konkurs og kurator indtrådte i salget den 29. december 1975 på betingelse af, at køber overtog ejendommen uden ansvar for såvel skifteretten, konkursboet eller kurator. Der blev som følge heraf ikke givet køber en reduktion i købesummen. Trods den manglende vederlagsreduktion valgte skifteretten at opretholde ansvarsfraskrivelsen, idet retten lagde vægt på, at »*det sælgende konkursbo af bobehandlingshensyn kunne fritage sig for det en sælger ellers påhvilende ansvar*« ved anvendelsen af en ansvarsfraskrivelse som sket, ligesom der ikke var tale om »*en betydelig skjult mangel*«. Også i den nyere dom **MAD 2012.1297 B**, der er gengivet i kap. 4, 1.1.2, fandt retten også, at der var grundlag for at opretholde ansvarsfraskrivelsen. Ejendommen blev overdraget til en lav pris fra arvingerne E<sub>1</sub> til E<sub>2</sub>, hvor sidstnævnte var professionel i ejendomsomsætning. Ejendommen blev herved solgt uden prisreduktion, men til en lav pris, hvilket ikke var begrundet i ansvarsfraskrivelsen, men i at ejendommen blev købt »som beset«. Henset til de øvrige momenter, herunder parternes styrkeforhold, hvor køber var professionel og at E<sub>1</sub> som arvinger ikke kendte til ejendommen, fandt retten at ansvarsfraskrivelsen var gældende mellem parterne, hvilket den manglende reduktion af købesummen angiveligt ikke kunne ændre på.

I den nyere dom **U 2012.3119 V** bemærkede retten udtrykkeligt på købesummens påvirkning som følge af det i skødet indføjede vilkår om ansvarsfraskrivelse, hvormed retten fandt, at ansvarsfraskrivelsen skulle opretholdes. I nærværende sag havde et amt i 2002 udbudt nogle institutionsbygninger med dertilhørende jord, hvor der var kendskab til et antal nedgravede olietanke, hvilket tillige var oplyst i udbudsmaterialet.

Amtet modtog et købstilbud på 21 mio. kr., hvilket de accepterede. Skødet indeholdt imidlertid en ansvarsfraskrivelse med angivelse af, at køber hverken kunne kræve erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse af handlen. Afslutningsvist fremgik det af ansvarsfraskrivelsesvilkåret i skødet: *»Parterne er enige om, at købesummen er fastsat herefter«*. Under partsforklaringen udtalte en repræsentant for sælger, at købesummen på 21 mio. blev fastsat til et beløb, der lå under den offentlige vurdering på 34 mio. til gengæld for den i skødet indføjede ansvarsfraskrivelse. Landsretten frifandt herefter sælger, idet de ikke fandt, at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt og fortsatte videre: *»På denne baggrund og i betragtning af ansvarsfraskrivelsen - som ifølge skødet har påvirket prisen i nedadgående retning - [...] tiltræder landsretten, at [sælger] heller ikke [...] har krav på erstatning eller afslag i købesummen.«*

Selvom retten har tillagt det betydning, at ansvarsfraskrivelsen har påvirket prisen i nedadgående retning, er spørgsmålet om der reelt er tale om en egentlig vederlagsreduktion i den konkrete sag. Prisen på ejendommen var ikke fastsat i udbudsmaterialet, idet potentielle købere kunne fremsætte købstilbud til sælger. Amtet accepterede herefter et købstilbud på 21 mio. kr. fra køber, hvilket var væsentligt lavere end den offentlige vurdering på 34 mio., men skyldtes dels ønsket om hurtig omsætning og dels ønsket om at afskære risikoen for senere at blive mødt med krav fra køber.

Det faktum at amtet valgte at acceptere en væsentlig lavere pris end den offentlige vurdering, må efter alt at dømme kategoriseres som en vederlagsreduktion, der har direkte sammenhæng med ansvarsfraskrivelsen. At ovenstående kan kategoriseres som en vederlagsreduktion, selvom der ikke var fastsat en udbudspris, støttes særligt på det faktum, at amtet i henhold til den offentlige vurdering angiveligt kunne have fået en større købesum for ejendommen.

Det skal dog hertil bemærkes, at det ikke er muligt at udskille, hvor stor en andel af vederlagsreduktionen, der kan henføres til henholdsvis indføjelser af en ansvarsfraskrivelse i skødet og den potentielle forureningsrisiko, ligesom forhold i øvrigt kan have været af betydning for købers købstilbud. Det er derfor ikke muligt at fastslå størrelsen af vederlagsreduktionen for så vidt angår ansvarsfraskrivelsen.

I retslitteraturen er det beskrevet, at såfremt en vederlagsreduktion skal kunne inddrages som et moment i bedømmelsen, der understøtter opretholdelsen af en ansvarsfraskrivelsesklausul, er det betinget af, at der er foretaget en konkret nedsættelse af købesummen.<sup>97</sup> Endvidere er det anført, at det ikke er tilstrækkeligt med en almindelig henvisning til, at købesummen er fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsesklausulen og at en sådan henvisning er uden betydning grundet vilkårets standardiserede præg.<sup>98</sup> Disse almindelige henvisninger er sædvanlige i forbindelse med ejendomsoverdragelser i praksis, hvor de forekommer i et utal af købsaftaler. Selvom sælger har anvendt en sådan passus i købsaftalen, slipper sælger ikke for at skulle bevise, at købesummen faktisk er fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen, hvis køber i forbindelse med en efterfølgende tvist er uenig i heri. Det følger af de almindelige bevisbyrde regler om ligefrem bevisbyrde, at den part

---

<sup>97</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 481

<sup>98</sup> Munk-Hansen, 2015, s. 481; Munk-Hansen, 2007, s. 184

[sælger], der påstår, at købesummen er fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen, også må bevise, at det rent faktisk er tilfældet.<sup>99</sup>

Det i retslitteraturen anførte om, at der gælder en betingelse om, at der være foretaget en konkret nedsættelse af købesummen og at sælgers almindelige henvisning til købesummens fastsættelse er sket under hensyn til ansvarsfraskrivelsen er uden betydning, finder bl.a. støtte i **U 2005.1108 Ø**.

Sælger afsluttede heri sin formulering af den omfattende ansvarsfraskrivelse med følgende ordlyd: »Køber erklærer sig indforstået med at overtage ejendommen med samtlige de af sælger ansvarsfraskrivelse, idet købesummen er fastsat under hensyn hertil«. Køber forklarede dog modsat, at nedslaget i købesummen på 50.000 kr. blev forhandlet under besigtigelsen på grund af gulvets tilstand. Dette blev endvidere understøttet af ejendomsmæglerens forklaring om, at køberne efter fremkomsten af tilstandsrapporten erklærede, at prisen var for høj, hvilket resulterede i en reduktion på de 50.000 kr. Landsretten gav herefter køber medhold i dennes påstand om ophævelse som følge af en retlig mangel.

I dommen tillagde retten det ikke betydning, at sælger havde anført, at købesummen var fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen, idet sælger hverken kunne bevise eller sandsynliggøre, at købesummen faktisk var fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen eller at vederlagsreduktionen havde sammenhæng med ansvarsfraskrivelsen. Fordi sælger ikke kunne løfte bevisbyrden herfor, må det lægges til grund, at rigtigheden af ansvarsfraskrivelsens ordlyd savnede realitet. Sælger er derfor nødsaget til, hvis en sådan passus skal tillægges betydning, at sikre sig et bevis for, at vederlagsreduktionen faktisk er sket under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen, hvis dette skal tjene som et anbringende for opretholdelsen af vilkåret.

Resultatet af dommen U 2005.1108 Ø blev, at retten tilsidesatte ansvarsfraskrivelsen, selvom sælger havde anvendt passussen om, at købesummen var fast under hensyn til ansvarsfraskrivelsen. Resultatet står i modsætning til rettens afgørelse i U 2012.3119 V, hvor retten opretholdt en ansvarsfraskrivelse, hvor en lignende passus var anvendt. Afgørende for resultatet må være, at sælger skal kunne dokumentere, at købesummen rent faktisk er fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen, såfremt en sådan standardformulering skal kunne tillægges betydning i rettens vurdering. Praxis desangående er ikke entydig og derfor beror forskellene i dommenes resultater angiveligt på sælgers evne til at løfte sin bevisbyrde, men også på de øvrige momenter, der finder anvendelse i vurderingen, herunder bl.a. opfyldelse af den loyale oplysningspligt, vilkårets rækkevidde mv.

*Sammenfattende* kan det konkluderes, at der ikke umiddelbart forekommer en entydig tendens i retspraksis i sager, hvorved en eventuel vederlagsreduktion eller mangel på samme er inddraget i domstolens vurdering. Dog kan det fremdrages, at en konkret vederlagsreduktion som følge af ansvarsfraskrivelsen kan styrke ansvarsfraskrivelsens resistens mod tilsidesættelse, såfremt sælger er i stand til at løfte bevisbyrden for, at en konkret vederlagsreduktion er sket på baggrund af ansvarsfraskrivelsens tilstedeværelse. En i købsaftalen værende ansvarsfraskrivelse bør påvirke købesummens størrelse med 5-10% - i hvert fald fsva. salg fra konkurs- og dødsboer.

---

<sup>99</sup> Munk-Hansen, s. 184

## Konklusion

Formålet med dette speciale har været at undersøge, hvorledes retstilstanden er fsva. anvendelsen af ansvarsfraskrivelser i traditionelle aftaler om overdragelse af fast ejendom, herunder ved at foretage en undersøgelse af domstolenes prøvelse af vilkår om ansvarsfraskrivelse.

Aftalt ansvarsregulering i overdragelsesaftaler om fast ejendom, herunder ansvarsfraskrivelser og -begrænsninger samt kombinerede ansvarsreguleringvilkår, medfører i det væsentligste, at købers ret til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælger, i anledning af den af køber konstaterede mangel, begrænses, mistes eller på anden måde indskrænkes.

Ansvarsfraskrivelser forekommer både i overdragelser af fast ejendom mellem erhvervsdrivende og mellem forbrugere, der skal anvende ejendommen som bolig. Vilkår om ansvarsfraskrivelse ved overdragelse af fast ejendom reguleres grundlæggende af de almindelige obligationsretlige regler, mens bolighandler suppleres af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a. Herved følger det, at boligejendomme ikke kan overdrages til køber indeholdende en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, uden at sælger samtidig følger fremgangsmåden i medfør af huseftersynsordningen.

Domstolenes prøvelse af ansvarsfraskrivelser sker med henblik på at regulere aftalevilkår, der måtte være i strid med begrænsningerne i kontraktfriheden. Som led i domstolenes prøvelse foretages undertiden en rimelighedsvurdering med det formål at nå frem til et resultat, der er udtryk for en rimelig afvejning af parternes interesser. Dette være sig enten ved at tilsidesætte vilkåret, anlægge en indskrænkende fortolkning af vilkåret eller opretholde vilkåret i overensstemmelse med ordlyden i aftalen.

I medfør af den foreliggende retspraksis er det først og fremmest en betingelse for ansvarsfraskrivelsens opretholdelse, at sælger har opfyldt sin loyale oplysningspligt, særligt fsva. de forhold, der er benævnt i ansvarsfraskrivelsen. Betingelsen bevirker, at såfremt sælger forsømmer at oplyse om forhold omfattet af ansvarsfraskrivelsen, kan ansvarsfraskrivelsen ikke få virkning mellem parterne.

I domstolenes vurdering af ansvarsfraskrivelsens virkning inter partes indgår ydermere en række momenter, der særligt relaterer sig til forhold under aftaleindgåelsen.

Om selve ansvarsfraskrivelsesvilkåret gælder det naturligvis, at vilkåret skal være vedtaget for at kunne opnå virkning mellem parterne. Hvorvidt vilkåret kan anses for vedtaget mellem parterne, afhænger bl.a. af i hvilket omfang vilkåret er drøftet eller forhandlet under aftaleindgåelsen, men også af vilkårets karakter som hhv. et standardvilkår eller et individuelt forhandlet vilkår.

Parterne er forsat i stand til at aftale byrdefulde vilkår, men disse nyder forskellig beskyttelse afhængigt af vilkårets individuelle forhandling og drøftelse under aftalens tilblivelse.

I retspraksis er der en tendens til, at forhandlinger under tilblivelsen af købsaftalen tillægges en vis betydning i vurderingen af ansvarsfraskrivelsen. I hvert fald

forekommer der i retspraksis tilfælde, hvori forhandlinger under tilblivelsen er lagt til grund for rettens opretholdelse af ansvarsfraskrivelsen. Hertil kan bl.a. nævnes FED 1998.1778 Ø. Omvendt kan det dog ikke sluttes, at manglende drøftelse af ansvarsfraskrivelsen, selvom vilkåret bærer præg af at være et standardvilkår, i sig selv kan føre til, at vilkåret ikke kan gøres gældende. Det må derfor antages, at der skal noget mere til førend vilkåret ikke skal tillægges virkning mellem parterne.

Det moment som kan supplere vilkårets eventuelt manglende vedtagelse kan eksempelvis vedrøre parternes styrkemæssige forhold. I retspraksis afspejles det, at domstolene anlægger en restriktiv vurderingen i tilfælde, hvor der forekommer en vis skævhed i parternes styrkeforhold. Dette kommer til udtryk ved, at retten i sin bedømmelse af vilkåret, i høj grad tillægger skævhed i parternes styrkeforhold afgørende betydning for afgørelsen om tilsidesættelse, særligt når køber indtager den svagere position. Afgørende blev dette i U 2019.2617 Ø, hvor skævheden blev udslagsgivende for afgørelsen om at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen.

Vedtagelsen af ansvarsfraskrivelsen relaterer sig endvidere til vilkårets fremhævelse. Retsspraksis synes dog ikke at tillægge vilkårets fremhævelse eller mangel på samme afgørende betydning for en eventuel tilsidesættelse af vilkåret. Dermed stilles der ikke særlige krav til, at ansvarsfraskrivelse skal benævnes som sådan eller at vilkåret skal fremgå med afvigende typografi.

Om vilkårets rækkevidde gælder det som udgangspunkt, at parterne forpligtes af ordlyden i vilkåret. Ordlyden kan dog være formuleret såvel konkret som generelt, hvilket ofte medfører, at ansvarsfraskrivelsens anvendelsesområde må bero på en fortolkning af ordlyden.

Generelt formulerede vilkår nyder i retspraksis ikke samme beskyttelse som konkret formulerede vilkår, men det kan dog ikke konkluderes, at generelt formulerede vilkår ikke kan opretholdes, herunder at disse konsekvent tilsidesættes eller bortfortolkes. Omvendt gælder det for de konkret formulerede vilkår, at disse risikerer at være for snævert formuleret og de af den grund mister deres virkning som følge af en indskrænkende fortolkning.

Kravet til klarhed er ikke entydigt og der gælder derfor ikke et gennemgående krav til, hvornår vilkåret er af en sådan klarhed, at den part i aftalen, der pålægges ansvarsfraskrivelsen, må have forstået og på et oplyst grundlag accepteret ansvarsfraskrivelsens omfang.

Om købers manglende evne til at overskue rækkevidden er der i retspraksis ikke mange holdepunkter, der taler for, at dette moment er blevet tillagt afgørende betydning. Dog må det antages, at momentet om muligt kan indgå som en del af den samlede bedømmelse under hensyn til spørgsmålet om parternes forudgående forhandlinger.

Afslutningsvist kan en konkret vederlagsreduktion efter omstændighederne indgå som et moment i rettens vurdering. I retspraksis forekommer der en mindre tendens til - om end tendensen ikke er helt entydig - at en konkret vederlagsreduktion kan styrke ansvarsfraskrivelsens resistens mod tilsidesættelse. Sælger må dog være forpligtet til at kunne dokumentere, at vederlagsreduktionen faktisk er sket på baggrund af ansvarsfraskrivelsens tilstedeværelse i aftalen.

Om retstilstanden for anvendelsen af ansvarsfraskrivelser i traditionelle aftaler om overdragelse af fast ejendom kan det konkluderes, at domstolene generelt anlægger en forholdsvist restriktiv vurdering af ansvarsfraskrivelsers anvendelse.

I medfør af den gennemgåede retspraksis synes domstolene at stille visse krav til sælger førend en ansvarsfraskrivelse kan opretholdes. Det betyder således, at såfremt parternes styrkemæssige forhold bærer præg af en vis skævhed, vilkåret ikke kan anses for behørigt vedtaget, ordlyden er for generel eller omvendt for konkret, hvorved mangler falder uden for vilkårets anvendelsesområde eller at sælger ikke har givet køber en konkret vederlagsreduktion, synes domstolene at tage købers påstand til følge, såfremt der optræder én eller flere af ovennævnte momenter. Antallet af momenter, der inddrages i sagen og som kan medføre tilsidesættelse af ansvarsfraskrivelsen afhænger dels af sagens konkrete omstændigheder, men også af de enkelte momenters vægt i bedømmelsen.

## Abstract

This thesis contains an examination of the current state of law concerning liability waivers in real estate contracts under Danish law. The main purpose of the examination has been to examine the elements which define the result made by the court of law regarding the liability waivers.

To examine the liability waivers in real estate contracts the thesis has been divided into five chapters:

**Chapter 1** contains an introduction and describes the methods used in the thesis.

**Chapter 2** deals with different kinds of methods in which you can adjust the liability in a real estate contract including the liability waivers used in the purchase of a housing property. Furthermore, the present chapter deals with how the court of law reviews a case in which liability waivers occur.

**Chapter 3** deals with the obligation of loyalty belonging to the seller and how the seller's non-compliance affects the preservation of liability waiver.

**Chapter 4** is an examination of the term itself and the circumstances related to the acceptance of the term. The chapter also contains a study of the wording of terms and in addition a study of the range regarding the term.

**Chapter 5** contains an examination on how the reduction or non-reduction of the purchase amount affects the resistance of the term against disregard.

In real estate transfers, different types of liability waivers occur. In case law there are examples of terms that exclude liability, terms which limit liability and terms which give access for only some remedies for breach while others are inaccessible.

Nevertheless, liability waivers cause a greater or lesser burden for the buyer, who has to accept to abandon his possibility to make a claim in case of a defect detected as a condition for the respective transfer. Therefore the courts have to determine whether or not the liability waiver actually shall be effective between the parties.

The study shows that it is first and foremost an assumption for maintenance of the liability waiver that the seller respects his obligation of loyalty. This means that the seller has to inform and advise the buyer in every relation, especially regarding the liability waiver.

After the fact that the seller has acted loyally, the courts may involve circumstances regarding the formation of the contract. The study shows furthermore that some of the decisive moments relate to the position of strength between the parties, the wording of the term, including whether the wording is general or concrete and the range of the term. Also, the effect on the purchase amount is a decisive moment for the outcome of the judgments.

In conclusion, the courts have a strict tendency to make a judgment against the seller in which they state a liability waiver without effect in cases where the following moments occur. If the imbalance between the parties becomes too wide, the term is too covered, the wording is too general, the range is too wide or no reduction in the purchase amount is made.

# Litteraturliste

## Bøger

Bang-Pedersen, Ulrik, Christensen, Lasse Højlund & Petersen, Clement Salung, Den civile retspleje, Forlaget Pejus, 4. udgave, 2017. (Bang-Pedersen Et. al., 2017)

Bryde Andersen, Mads & Lookofsky, Joseph, Lærebog i Obligationsret I, Ydelsen, Beføjelser. Karnov Group, 4. udgave, 2015. (Bryde Andersen & Lookofsky, 2015)

Edlund, Hans Henrik & Mehl, Rasmus, Ejendomme 1, Retspraksis og juridisk teori - formueret mv., Karnov Group, 1. udgave, 2018. (Edlund & Mejl, 2018)

Evald, Jens, At tænke juridisk – Juridisk metode for begyndere. Nyt Juridisk Forlag, 4. udgave, 2011. (Evald, 2011)

Eyben, Bo von, Juridisk Ordbog. Karnov Group, 14. udgave, 2016. (Eyben, 2016)

Gomard, Bernhard, Godsk Pedersen, Hans Viggo & Ørgaard, Anders, Almindelig kontraktsret. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 5. udgave, 2015. (Gomard Et. al., 2015)

Gomard, Bernhard, Obligationsret, 1. del, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. omarbejdede udgave, 1989. (Gomard, 1989)

Gomard, Bernhard, Obligationsret, 2. del, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 3. udgave, 2003. (Gomard 2003)

Iversen, Torsten, Obligationsret 2. del. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 5. udgave, 2019. (Iversen, 2. del, 2019)

Kruse, Anders Vinding, Ejendoms køb under medvirken af Jens Møller og Peter Otken, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 5. udgave, 1990. (Kruse, 1990)

Lynge Andersen, Lennart & Bo Madsen, Palle, Aftaler og mellemænd. Karnov Group, 7. udgave, 2017. (Lynge Andersen & Madsen, 2017)

Munk-Hansen, Carsten, Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007. (Munk-Hansen, 2007)

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

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



Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2014. (Munk-Hansen, 2014)

Pagh, Peter, Fast Ejendom – Regulering og køb, 3. udgave, 2017. (Pagh, 2017)

Petersen, J. Günther, Ansvarsfraskrivelse. Ejnar Munksgaards Forlag, disputats, 1957. (Petersen, 1957)

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

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

### **Domspraksis**

#### **Ugeskrift for Retsvæsen**

U 1969.909 V	U 1973.413 H	U 1974.475 H
U 1976.475 H	U 1978.92-2 H	U 1978.299 S
U 1979.1035 S	U 1981.879 V	U 1984.191-3 H
U 1984.1093 H	U 1986.81 H	U 1989.748-2
U 1992.414 H	U 1994.656 V	U 2004.769-2 H
U 2005.1108 Ø	U 2009.1636 V	U 2010.556 H
U 2012.3119 V	U 2019.2617 Ø	U 2020.2945 H

#### **Forsikring- og Erstatningsretlig Domssamling**

FED 1996.199 Ø	FED 1998.1778 Ø	FED 2016.131
----------------	-----------------	--------------

#### **Tidsskrift for Bygge- og Boligret**

TBB 2010.303 V

#### **Miljøretlige afgørelser og domme**

MAD 1996.859 Ø	MAD 2009.2318 H	MAD 2012.1297 B
MAD 2014.246 Ø		

## Skærbillede af ordtælling

