

**SÆLGERENS MANGELSBEGREB  
SAMMENHOLDT MED  
EJERSKIFTEFORSIKRINGENS SKADESBEGREB**

**The seller's concept of defect compared with the change of ownership  
insurance's concept of damage**

**Uddannelse:**

Aalborg Universitet, Jura, 10. semester

**Projekt:**

Kandidatspeciale

**Forfatter:**

Julie Holt Nielsen – 20165495

**Afleveringsdato:**

19-05-2021

**Vejleder:**

Jørgen Nielsen

**Antal anslag:**

142.973

## **Indholdsfortegnelse**

<b>Kapitel 1 – Introduktion.....</b>	<b>1</b>
1.1. Indledning.....	1
1.2. Emne.....	2
1.3. Afgrænsning.....	2
1.4. Metode.....	4
<b>Kapitel 2 – Faktiske mangler.....</b>	<b>7</b>
<b>Kapitel 3 – Introduktion til huseftersynsordningen.....</b>	<b>9</b>
3.1. Betingelser for huseftersynsordningens anvendelse.....	10
3.2. Overførsel af risikoen fra sælger til forsikringsselskab.....	10
<b>Kapitel 4 - Ejerskifteforsikringens skadesbegreb.....</b>	<b>11</b>
4.1. Forbrugerbeskyttelseslovens fejlbegreb.....	12
4.2. Mindstedækningsbekendtgørelsen.....	13
4.3. Forbrugerbeskyttelseslovens fejlbegreb og mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb.....	13
4.4. Mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb.....	14
4.5. Fysiske skader.....	15
4.5.1. Brud.....	15
4.5.2. Lækage.....	15
4.5.3. Deformering.....	16
4.5.4. Svækkelse.....	16
4.5.5. Revnedannelse.....	17
4.5.6. Ødelæggelse.....	17
4.5.7. Andre fysiske forhold.....	17
4.5.8. Manglende bygningsdele.....	18
4.5.9. Sammenfatning af mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb.....	18
4.6. Nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.....	18
4.7. Nærliggende risiko for skader.....	19
<b>Kapitel 5 – Generelle og individuelle mangler.....</b>	<b>20</b>
<b>Kapitel 6 – Stiftelse af køberens beføjelser.....</b>	<b>23</b>
6.1. Stiftelse af køberens beføjelser ved faktiske mangler.....	23

6.2. Stiftelse af køberens beføjelser ved skader efter forbrugerbeskyttelsesloven.....	23
6.3. Betalingsevne.....	24
6.4. Tvisteløsning.....	24
6.4.1. Retshjælpsforsikring.....	25
6.4.2. Bevisbyrden.....	25
6.4.3. Klagegebyr og sagsbehandlingstid.....	26
6.4.4. Restriktiv praksis.....	26
6.4.5. Sammenfattende om tvisteløsning.....	28
<b>Kapitel 7 – Den forpligtede overfor køberen.....</b>	<b>29</b>
7.1. Generelt.....	29
7.2. Betydning af sælgerens tilregnelser.....	30
7.2.1. Sælgerens tilregnelser ved faktiske mangler.....	30
7.2.2. Sælgerens tilregnelser når salget er omfattet af huseftersynsordningen.....	30
7.2.3. Grov uagtsomhed ved sælgerens selvbyg.....	31
7.2.4. Sammenfattende om betydning af sælgerens tilregnelser.....	32
7.3. Sælgerens garanti.....	33
7.3.1. Sælgerens garanti ved faktiske mangler.....	33
7.3.2. Sælgerens garanti når salget er omfattet af huseftersynsordningen.....	33
7.3.3. Sammenfatning om sælgerens garanti.....	34
7.4. Sammenfattende om den forpligtede overfor køberen.....	35
<b>Kapitel 8 – Selskabets undtagelser fra dækning.....</b>	<b>35</b>
8.1. Ikke bygning.....	36
8.2. Retlige mangler.....	37
8.3. Ulovlige bygningsindretninger.....	37
8.4. Faktiske mangler, som ikke er fysiske fejl.....	40
8.5. Defekter køber var bekendt med.....	42
8.6. Forbehold.....	43
8.7. Bygningsdele gjort utilgængelige.....	44
8.8. Undtagne bygninger.....	47
8.9. Stikledninger.....	47
8.10. Bygningens funktionsforhold.....	48
8.11. Æstetiske og arkitektoniske forhold.....	49

8.12. Bygninger opført i andre materialer.....	49
8.13. Følgeskader.....	50
8.14. Sædvanlig levetid.....	50
<b>Kapitel 9 – Køberens beføjelser.....</b>	<b>51</b>
9.1. Ophævelse.....	52
9.1.1. Betingelser for ophævelse overfor sælgeren.....	52
9.1.2. Ophævelse når salget er omfattet af huseftersynsordningen.....	53
9.1.3. Konsekvenser.....	54
9.2. Forholdsmæssigt afslag.....	54
9.3. Erstatning.....	56
9.3.1. Betingelser for erstatningskrav mod sælgeren.....	56
9.3.2. Erstatning når salget er omfattet af huseftersynsordningen.....	56
9.3.3. Udbedringspligt.....	57
<b>Kapitel 10 – Konklusion.....</b>	<b>58</b>
<b>Kapitel 11 - Abstract.....</b>	<b>61</b>
<b>Kapitel 12 - Litteraturliste.....</b>	<b>63</b>
12.1. Love.....	63
12.2. Lovbekendtgørelser.....	63
12.3. Bekendtgørelser.....	63
12.4. Vedtægter.....	63
12.5. Praxis.....	63
12.5.1. Ugeskrift for retsvæsen.....	63
12.5.2. Ankenævnet for Forsikring.....	64
12.6. Lovforslag.....	64
12.7. Betænkninger.....	64
12.8. Litteratur.....	64
12.9. Internetsider.....	65
<b>Kapitel 13 - Anslag.....</b>	<b>66</b>

# **Kapitel 1 - Introduktion**

## **1.1. Indledning**

En fast ejendom er et stort og kompliceret aktiv, og vil for de fleste udgøre den største økonomiske disposition i deres liv. Hvis der under salget opstår skuffelser kan det i sidste ende have en stor betydning for parternes økonomi. Det kan for køberen betyde, at denne kan ende med at skulle udbedre defekter til store beløb, som denne ikke havde regnet med. Det kan for sælgeren betyde, at denne kan risikere, at blive mødt med et krav om at skulle betale et stort beløb tilbage til køberen. Det har derfor stor betydning for køberen og sælgeren, hvilke regler der er gældende for handler med fast ejendom.

Hvis en aftale ikke lever op til sit indhold vil en køber efter lov om køb (herefter omtalt som købeloven), kunne rette krav mod sælgeren og gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Det følger dog af købelovens § 1 a, stk. 1, at købeloven ikke finder anvendelse for køb og salg af fast ejendom. Retsområdet for mangler ved fast ejendom er derfor som udgangspunkt ulovreguleret<sup>1</sup>. I betænkning nr. 1276/1994, s. 62-63, foretog udvalget en opgørelse over omfanget af retstvister, som mangler ved fast ejendom har givet anledning til. Her kom udvalget frem til, at den hidtidige retstilstand førte til for mange tvister. Derfor kom udvalget frem til at der var behov for ændringer af den hidtidige retstilstand.<sup>2</sup> Udvalget ville endvidere fastsætte regler, som beskytter både køberen og sælgeren<sup>3</sup>. På den baggrund blev huseftersynsordningen i 1996 indført med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (herefter omtalt som forbrugerbeskyttelsesloven).

Med forbrugerbeskyttelsesloven opnår sælgeren en mulighed for at reducere sit ansvar overfor køberen, hvis denne opfylder betingelserne, som følger af forbrugerbeskyttelsesloven, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 og 2. Omvendt har køberen mulighed for, at tegne en ejerskifteforsikring, som dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, nr. 1, litra a. Huseftersynsordningen er en frivillig ordning for sælgeren, da det er op til sælgeren om salget skal være omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven<sup>4</sup>. Det

---

<sup>1</sup> Munk-Hansen I, s. 239

<sup>2</sup> Betænkning nr. 1276/1994, s. 9

<sup>3</sup> Munk-Hansen II, s. 55

<sup>4</sup> Munk-Hansen II, s. 58

er endvidere frivilligt for køberen, såfremt salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, om denne vil tegne en ejerskifteforsikring<sup>5</sup>.

Dette kandidatspeciale vil sammenholde sælgerens mangelsbegreb med ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb medfører en række problematikker. Først og fremmest kan det være problematisk om et forhold udgør en mangel, da mangelsbegrebet ikke er lovfæstet. Det kan endvidere være problematisk om et forhold er omfattet af sælgerens mangelsbegreb eller ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Denne problematik kan opstå grundet fortolkningen af begreberne. Der kan ligeledes opstå en problematik i forhold til køberens dækning. Denne problematik kan opstå, såfremt forsikringsselskabet afviser, at dække et forhold ved den faste ejendom grundet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade, og køberen ikke vil kunne gøre forholdet gældende overfor sælgeren, da denne er hæftelsesfritaget. Disse problematikker har stor betydning for parterne, da tvisterne som nævnt ofte angår store beløb.

## **1.2. Emne**

Dette kandidatspeciales emne er at sammenholde sælgerens mangelsbegreb overfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

## **1.3. Afgrænsning**

For at belyse emnet bedst muligt er det nødvendigt at der bliver foretaget en nærmere afgrænsning af emnet.

Dette kandidatspeciale vil tage udgangspunkt i forbrugerbeskyttelsesloven, som omfatter to forskellige regelsæt. Først og fremmest består forbrugerbeskyttelsesloven af kapitel 1, som indeholder en ordning, hvor sælger har en mulighed for at reducere sit ansvar. Denne ordning bliver også kaldet huseftersynsordningen<sup>6</sup>. Det andet regelsæt består af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2-4, som indeholder en fortrydelsesret for købere af fast ejendom. I denne fremstilling vil regelsættet omkring huseftersynsordningen blive behandlet, mens reglerne omkring køberes fortrydelsesret ikke vil blive gennemgået nærmere.

---

<sup>5</sup> Munk-Hansen II, s. 94

<sup>6</sup> H. P. Rosenmeier, s. 20

Som et led i betingelserne for sælgerens hæftelsesfritagelse skal køberen have modtaget en tilstandsrapport samt elinstallationsrapport, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 3, stk. 1, 1. pkt., at den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten og den autoriserede elinstallatørvirksomhed, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, kan blive erstatningsansvarlig overfor køberen for fejl, som burde have været omtalt i rapporten. Det følger endvidere af forbrugerbeskyttelseslovens § 3, stk. 1, 2. pkt., at den bygningssagkyndige eller elinstallatørvirksomheden kan blive forpligtet til at skulle betale sælgeren en godtgørelse, såfremt denne har måtte betale et beløb til køberen på grund af fejl, som burde have været omtalt i rapport. Da dette speciale vil undersøge ejerskifteforsikringens skadesbegreb og sælgerens mangelsbegreb i forhold til køberen, sælgeren og ejerskifteforsikringen vil denne fremstilling afgrænse sig fra den bygningssagkyndige, samt elinstallationsvirksomhedens erstatningsansvar.

Forbrugerbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. af 12. januar 2012 (herefter omtalt som mindstedækningsbekendtgørelse) fastlægger minimumsdækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Der er dog intet til hinder for, at ejerskifteforsikringer tegnes med udvidet dækning, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 3. I praksis tegnes en ejerskifteforsikring med udvidet dækning ved, at der bliver tegnet en tillægsforsikring ofte mod en merpræmie. En ejerskifteforsikring kan f.eks. tegnes til at udvide sit dækningsomfang til også at omfatte forhold ved grunden. Hvordan en ejerskifteforsikring udvider sit dækningsomfang er op til det enkelte forsikringsselskab. Det betyder, at en ejerskifteforsikring med udvidet dæknings indhold kan være forskelligt fra forsikringsselskab til forsikringsselskab.<sup>7</sup> Det er derfor ikke muligt, at give en samlet fremstilling for ejerskifteforsikringers dækningsomfang, hvor ejerskifteforsikringens indholdsomfang er udvidet. Dette speciale vil fastlægge ejerskifteforsikringens skadebegreb ud fra den minimumsdækning, som følger af forbrugerbeskyttelsesloven og mindstedækningsbekendtgørelsen. Derfor afgrænses der fra ejerskifteforsikringer tegnet med udvidet dækning.

---

<sup>7</sup> H. P. Rosenmeier, s. 195

## 1.4. Metode

I det følgende afsnit vil kandidatspecialets metode blive beskrevet. Det vil endvidere blive beskrevet, hvilke retskilder der vil blive benyttet i fremstillingen, samt hvilke usikkerheder der er knyttet til de anvendte retskilder.

Da formålet med dette speciale er at sammenholde sælgerens mangelsbegreb med ejerskifteforsikringens skadesbegreb anvendes den retsdogmatiske metode. Denne metode har til opgave at analysere og beskrive den gældende retstilstand for et område. Da den retsdogmatiske metode beskæftiger sig med gældende ret er det praktiske retsliv en del af undersøgelsen, men den retsdogmatiske forsker skal ikke løse retlige problemstillinger eller træffe konkrete beslutninger, som domme og afgørelser. Der tilkommer den retsdogmatiske forsker forskellige opgaver. Den retsdogmatiske forsker har til opgave at analysere og beskrive den gældende retstilstand for et område ved anvendelse af retskilder, fortolkningsprincipper og retlig subsumtion. Forskeren kan endvidere systematisere retsregler og foretage en analyse af systematikken, samt bidrage med nye perspektiver. Den retsdogmatiske forsker kan derudover forholde sig til faktiske eller hypotetiske konflikter og præcisere en eventuel retlig tvivl. Ved den retsdogmatiske metode er der ikke beslutningstvung, som ved domstolene.<sup>8</sup>

Dette speciale anvender forskellige retskilder til at beskrive den gældende retstilstand for sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb. De forskellige typer af retskilder er opstillet i et retskildehierarki, som bliver betegnet som *den retlige trinfølge*. Danmarks Riges Grundlov (herefter omtalt som grundloven) anses for at være den retskilde, som er øverst i retskildehierarkiet. Efter grundloven placeres love, hvorefter bekendtgørelser følger. Den retlige trinfølge er et udtryk for, at en regel ikke må stride mod en regel, som er stillet højere i hierarkiet. Det vil sige, at hvis en bekendtgørelse, som har hjemmel i en lov, har en bestemmelse, som er i modstrid med loven, vil bekendtgørelsen være ugyldig.<sup>9</sup>

Dette kandidatspeciale tager udgangspunkt i forbrugerbeskyttelsesloven. Love betegnes som nedskrevne retsregler, som giver borgerne pligter og rettidigheder, som kan håndhæves af domstolene. I modsætning til andre retskilder er love udstedt af myndigheder, som har en beføjelse

---

<sup>8</sup> Munk-Hansen 2018, s. 204 - 205

<sup>9</sup> Munk-Hansen 2018, s. 289



til at udstede retsregler, som kan forpligte borgerne. Love kan endvidere give borgere en umiddelbar status, ret eller pligt. Formålet med love er, at de skal følges, hvilket giver disse en særlig stilling i forhold til andre retskilder. Loves særlige stilling kommer til udtryk ved, at love gælder forud for de øvrige retskilder.<sup>10</sup>

En del love undergår lovændringer, hvorved loven ændres eller tilføjes nye lovregler. Når en lov ændres udgives der ikke en ny lov, som er en sammenskrivning med de tidligere regler, som fortsat er gældende, og de nye lovregler. Der kan dog ske en sammenskrivning af de tidligere regler, som fortsat er gældende, og de nye lovregler i en lovbekendtgørelse. I denne fremstilling anvendes lovbekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Denne er en sammenskrivning af den oprindelige lov og dens senere lovændringer. En lovbekendtgørelse er som retskilde teknisk set ikke en lov, da denne ikke er blevet vedtaget af Folketinget. Det er dog heller ikke en almindelig bekendtgørelse, da bestemmelserne har status af lov.<sup>11</sup>

Udover love er mindstedækningsbekendtgørelsen blevet anvendt i denne fremstilling. Bekendtgørelser, som mindstedækningsbekendtgørelsen, er administrativt fastsatte bestemmelser. Disse skaber, som lovregler, en umiddelbar pligt og ret for borgerne. Det vil sige, at virkningen for borgerne er den samme, uanset om den regel der påberåbes er en lovbestemmelse eller en bestemmelse i en bekendtgørelse. Derfor kan borgere påberåbe sig retskrav efter en regel i en bekendtgørelse, samt dømmes for ikke at efterleve en pligtregel i en bekendtgørelse. Bekendtgørelser skal for, at være gyldige have hjemmel i en lov. Mindstedækningsbekendtgørelsen har således hjemmel i forbrugerbeskyttelsesloven. I flere tilfælde har domstolene tilsidesat regler i bekendtgørelser med den begrundelse, at de ikke havde den tilstrækkelige hjemmel i loven.<sup>12</sup> Anvendelsen af bekendtgørelser kan være problematisk, hvis en bestemmelse ikke er klar, da der ikke er forarbejder til en bekendtgørelse. Det kan derfor ikke ud fra bekendtgørelsens forarbejder fastsættes, hvordan de enkelte bestemmelser skal fortolkes.

Som et fortolkningsbidrag til forbrugerbeskyttelsesloven har dette speciale bl.a. anvendt betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen af 2010. At benytte en betænkning som et fortolkningsbidrag kaldes for *subjektiv fortolkning*. Subjektiv fortolkning betyder, at en regel fortolkes ud fra hvad

---

<sup>10</sup> Munk-Hansen 2018, s. 255-256

<sup>11</sup> Munk-Hansen 2018, s. 268

<sup>12</sup> Munk-Hansen 2018, s. 270 - 271

lovgivers hensigt har været med reglen. Forarbejder, som betænkningen, kan anvendes til fortolkningen af en skreven regel, men det er ikke et krav at den anvendes til fortolkningen. Domstolene har f.eks. ikke en pligt til at anvende subjektiv fortolkning når de træffer afgørelse. Det er endvidere problematisk med subjektiv fortolkning, hvis der er tale om lovgivning gennem forarbejderne. Det er hvor nogle ønskede retsregler ikke er præcist formuleret eller ikke er videreført i den endelige lovtekst. Det kan være problematisk når borgerne skal kunne forholde sig til disse retsregler og de ikke findes i den endelige lovtekst.<sup>13</sup>

Specialet vil som tidligere nævnt undersøge retstillingen for sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Til undersøgelse af emnet vil der blive benyttet domme fra de danske domstole, samt afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring. Der vil blive benyttet retspraksis, da retsområdet ikke er fuldt ud lovreguleret. Sælgerens mangelsbegreb er f.eks. ikke lovfæstet, hvorfor den nærmere forståelse af begrebet skal fastslås ud fra retspraksis. Da retsområdet ikke er fuldt ud lovreguleret, skal der gøres opmærksom på de usikkerheder, som følger med når en del af retsområde er ulovreguleret.

Som nævnt ovenfor vil der blive anvendt en række domme fra domstolene i dette speciale. Domstolenes hovedopgave er at træffe afgørelse i konkrete retstvister mellem parter, jf. grundlovens § 3. Derfor er domstolenes hovedopgave ikke at skabe retsregler. Domstolene skaber dog som en afledet effekt retsregler når de træffer afgørelse. Domstolene fortolker retsregler og i nogle tilfælde bliver der fastslået en til sagen nødvendig retsregel.<sup>14</sup> Når en borger har en sag hos domstolene bør borgeren kunne forvente, at få den samme behandling, som andre borgere tidligere har fået. Derfor har retspraksis betydning for fastlæggelsen af et retsområde. Det problematiske ved at anvende retspraksis til at fastslå retstilstanden for et retsområde er at to sager stort set aldrig ens. Det betyder, at faktum er bestemmende for, hvornår en regel anvendes. Retspraksis er dog stadig betydningsfyld, da store dele af privatreten og retlige principper er skabt gennem retspraksis.<sup>15</sup> Retspraksis er en retskilde, da det kan skabe en retsstilling for andre borgere i fremtiden<sup>16</sup>. Dømmes konkrete betydning kommer an på en række af elementer. Det har bl.a. betydning, hvilken instans der har truffet afgørelsen. En domstol er ikke bundet af en tidligere afgørelse fra en lavere domstol. Landsretterne

---

<sup>13</sup> Munk-Hansen 2018, s. 299 - 300

<sup>14</sup> Munk-Hansen 2018, s. 320

<sup>15</sup> Munk-Hansen 2018, s. 316

<sup>16</sup> Munk-Hansen 2018, s. 320

er f.eks. ikke bundet af en afgørelse truffet af en byret. Omvendt er en lavere instans bundet af en højere instans' regel. Ud fra disse betragtninger har Højesterets domme stor betydning.<sup>17</sup>

Udover domme fra domstolene vil der som nævnt blive anvendt afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring. Ved ankenævn skelnes der mellem godkendte og ikke-godkendte private ankenævn. Et godkendt ankenævn er et ankenævn, som er opfylder nogle krav og er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren.<sup>18</sup> Ankenævnet for Forsikring er godkendt ankenævn, da det er godkendt af Erhvervsministeren<sup>19</sup>. Ankenævnets praksis kan anses for, at være en retskilde for klageorganet selv, da ankenævnet antages, at være bundet af sine egne afgørelser. Et godkendt ankenævn kan alene forpligte de parter, som en sag angår. Ankenævnets praksis forpligter således ikke domstolene når de afsiger domme. En langvarig ankenævnspraksis kan dog have en betydning for domstolene når retstilstanden skal bedømmes. Domstolene er dog ikke bundet af ankenævns praksis i sidste ende.<sup>20</sup>

Specialet vil endvidere anvende retslitteratur. Begrebet retslitteratur er et bredt begreb, som dækker over flere ting. Det dækker bl.a. over artikler, kommentarer til domme mv.<sup>21</sup> Specialet vil benytte retslitteraturen i form af fagbøger om juridiske emner, som f.eks. H. P. Rosenmeiers bog: ”*Mangler ved fast ejendom*”. Der er enighed om, at retslitteraturen ikke er en retskilde, da forfatteren ikke er legitimeret til at fastlægge ret. Det faktum at en forfatter skriver en bog bevirker ikke, at bogens indhold bliver til retsregler. En forfatters bog forpligter således ikke domstolene eller andre til at lægge bogens indhold til grund for en afgørelse. Det retslitteraturen i stedet kan benyttes til er at give inspiration ved enten at indeholde anerkendte videnskabelige resultater eller en retlig argumentation.<sup>22</sup>

## **Kapitel 2 – Faktiske mangler**

En sælgers misligholdelse kan bestå i enten forsinkelse eller mangler<sup>23</sup>. Da dette speciales emne er sælgens mangelsbegreb sammenholdt ejerskifteforsikringens skadesbegreb vil sælgers forsinkelse

---

<sup>17</sup> Munk-Hansen 2018, s. 323-324

<sup>18</sup> Munk-Hansen 2018, s. 337

<sup>19</sup> Ankenævnet for Forsikring, u.å.

<sup>20</sup> Munk-Hansen 2018, s. 337-338

<sup>21</sup> Munk-Hansen 2017, s. 74

<sup>22</sup> Munk-Hansen, 2017, s. 74

<sup>23</sup> Munk-Hansen I, s. 237

ikke blive behandlet nærmere i denne fremstilling. Derfor vil dette afsnit alene behandle sælgerens mangelsbegreb.

Der findes ikke et lovfæstet mangelsbegreb for fast ejendom<sup>24</sup>. Udvalget i betænkning 1276/1994 vurderede heri, hvorvidt der var et behov for en lovfæstet mangelsdefinition. Her vurderede udvalget bl.a., at der var en rimelig udvikling i retspraksis. Denne udvikling talte efter udvalget for, at der skulle udvises forsigtighed med at lovfæstet begrebet, idet lovgivningen vil kunne hindre udviklingen. Udvalget vurderede endvidere, at vurderingen af hvorvidt en fejl udgør en mangel skal ske på baggrund af en lang række momenter, hvor momenternes indbyrdes vægtning afhænger af omstændighederne. En fast ejendom er desuden en yderst kompliceret og individuel genstand. Udvalget kom derfor frem til, at der var flere ulemper end fordele ved at lovfæste mangelsbegrebet, hvorfor mangelsbegrebet ikke burde lovfæstes efter udvalgets vurdering.

En faktisk mangel er et udtryk for, at ejendommen ikke er, som køberen efter aftalen kan kræve. Det vil sige, at der foreligger en faktisk mangel når sælgerens ydelse ikke er kontraktmæssig.<sup>25</sup> Da mangelsbegrebet ikke er lovfæstet findes der kun opfattelser fra juridiske teoretikere, som er formuleret ud fra læsning af retsafgørelser. Disse opfattelser udtrykker mangelsbegrebet på mange måder. Der findes derfor ikke et entydigt begreb for faktiske mangler.<sup>26</sup> Det centrale for den retlige bedømmelse er dog ikke de forskellige begreber, men aftalen. Det vil sige, at først og fremmest fortolkes aftalens ordlyd. Både nye og brugte genstande kan være genstand for overdragelse. Det samme gælder for den ejendom, som er gammel eller henligger på forurenede jord. Hvis standen fremgår af aftalen eller køberen er bekendt med standen ved aftaleindgåelsen, er der ikke tale om en faktisk mangel. Det afgørende er om sælgerens ydelse er kontraktmæssig. Oftest vil det være det, som ikke er beskrevet i aftalen, som giver anledning til tvister mellem sælgeren og køberen. I disse situationer vil der med aftalens udfyldning ofte blive skabt typeløsninger, som fastsættes ud fra, hvilke krav en køber i almindelighed vil kunne stille til ejendommen.<sup>27</sup> Hvorvidt der foreligger en faktisk mangel indgår der en række momenter i bedømmelsen, som ejendommens art, bygningens alder, pris og forhandling af prisen ved aftaleindgåelsen mv.<sup>28</sup> Nogle retsteoretikere anvender et funktionelt mangelsbegreb. Det vil sige, at der kun foreligger en mangel, såfremt forholdet udløser

---

<sup>24</sup> Munk-Hansen I, s. 239

<sup>25</sup> Munk-Hansen I, s. 237

<sup>26</sup> Munk-Hansen I, s. 239

<sup>27</sup> Munk-Hansen I, s. 237-238

<sup>28</sup> Munk-Hansen I, s. 286-289

misligholdelsesbeføjelser. Andre retsteoretikere mener, at der kan være en mangel uden forholdet udløser misligholdelsesbeføjelser for køberen.<sup>29</sup> Det centrale problem i mangelsproblematikken er dog gennem aftalen, at komme frem til hvorvidt køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren.

Før køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende skal manglen eller manglens årsag være til stede ved risikoens overgang. I praksis vil risikoens overgang normalt være overtagelsesdagen, som fremgår af købsaftalen. En tidligere risikoovergang kan dog være aftalt. Hvis en tidligere risikoovergang er aftalt vil denne være skæringsdagen.<sup>30</sup> Der kan endvidere opstå den situation, hvor der opstår en skade efter aftalens indgåelse, men inden overtagelsesdagen. Disse er kaldet efterfølgende mangler. Sælgeren hæfter ligeledes for disse.<sup>31</sup>

Sammenfattende betyder det, at det ikke er muligt, at fastsætte en definition på begrebet ”faktiske mangler”. Afgørende for om der foreligger en faktisk mangel, er en bedømmelse af aftalen mellem køberen og sælgeren, samt en fortolkning heraf.

### **Kapitel 3 – Introduktion til huseftersynsordningen**

Forbrugerbeskyttelsesloven, som indførte huseftersynsordningen, trådte i kraft d. 1. januar 1996, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 23. Det følger af lovens § 1, stk. 1, at huseftersynsordningen finder anvendelse for: ”... *aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen...*”. Huseftersynsordningens anvendelsesområde er ikke et spørgsmål om ejendommen i almindelighed er egnet til beboelse, men derimod et spørgsmål om parternes formål med ejendommen er beboelse. Retsvirkningerne af huseftersynsordningen er, at køberen ikke overfor sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings tilstand er mangelfuld, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Køberen har til gengæld mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring, som dækker fejl ved bygningens fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a.

---

<sup>29</sup> Munk-Hansen I, s. 243

<sup>30</sup> Munk-Hansen I, s. 284

<sup>31</sup> Munk-Hansen I, s. 243

### **3.1. Betingelser for huseftersynsordningens anvendelse**

Sælgeren skal opfylde 5 betingelser før huseftersynsordningen finder anvendelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 og 2. Den første betingelse er, at der skal foreligge en tilstandsrapport, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2. Tilstandsrapporten skal ifølge lovens § 4, stk. 1, være udarbejdet af en beskikket bygnings sagkyndig. Den næste betingelse er at der skal foreligge en elinstallationsrapport, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2. Dernæst følger det af lovens § 2, stk. 2, at det er en betingelse for sælgerens hæftelsesfritagelse, at køberen modtager oplysning om ejerskifteforsikring. Hvilket indhold denne oplysning skal have fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 5. Oplysningen om ejerskifteforsikringen skal indeholde et konkret tilbud til køberen om tegning af en ejerskifteforsikring. Såfremt det adspurgte selskab afviser at tilbyde en ejerskifteforsikring skal oplysningen angive, hvorfor selskabet afviser. Det er op til køberen om denne vil tegne eller fravælge den tilbudte forsikring.<sup>32</sup> Det følger af lovens § 5, stk. 1, nr. 2, jf. § 2, stk. 1, at sælgerens fritagelse for mangelshæftelse gælder selvom køberen ikke kan tegne en ejerskifteforsikring. Den fjerde betingelse som sælgeren skal opfylde er, at køberen skal gøres bekendt med retsvirkningerne, som fremgår af lovens § 2, stk. 1, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 4. Denne vejledning skal være udtrykkelig om retsvirkningerne. Det er f.eks. ikke tilstrækkeligt, at køberen modtager en henvisning til forbrugerbeskyttelsesloven.<sup>33</sup> Det følger dog af lovens § 2, stk. 4, 2. pkt., at hvis der er en særlig grund til at antage, at køberen er bekendt med retsvirkningerne bortfalder vejledningspligt. Den sidste betingelse er, at sælgeren skal afgive et skriftligt og bindende løfte om at betale halvdelen af den tilbudte præmie på den tilbudte forsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3. Hvis sælgeren opfylder alle 5 betingelser er salget omfattet af huseftersynsordningen.

### **3.2. Overførsel af risikoen fra sælger til forsikringsselskab**

Grundprincippet med huseftersynsordningen er at overføre risikoen fra sælgeren til forsikringsselskabet for visse bygningsmangler. Det vil sige, at et forhold som udgangspunkt er omfattet af enten sælgerens hæftelse eller ejerskifteforsikringens dækning. Dette gælder dog ikke uden undtagelser. Der er tilfælde, hvor hverken forsikringsselskabet eller sælgeren hæfter. Et eksempel herpå er ejerskifteforsikringens selvrisiko.<sup>34</sup> Huseftersynsordningen er en fordelagtig

---

<sup>32</sup> Munk-Hansen II, s. 94

<sup>33</sup> Munk-Hansen II, s. 95

<sup>34</sup> Munk-Hansen II, s. 57

ordning for både sælgeren og køberen. Det er en fordelagtig ordning for sælgeren, da denne ikke vil blive mødt med krav fra køberen for visse mangler ved ejendommen. Huseftersynsordningen er fordelagtig for køberen, da denne ikke skal opfylde betingelserne for at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælgeren. Ordningen er endvidere fordelagtig for køberen, da forsikringsselskaberne i almindelighed besidder en større betalingsevne end sælgeren.<sup>35</sup>

En af de centrale dele ved huseftersynsordningen er ejerskifteforsikringens dækning. Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, at ejerskifteforsikringen dækker fejl som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Køberen er forsikringsdækket i henhold til forsikringsaftalen med forsikringsselskabet. Det betyder, at køberen er forsikringsdækket i forhold til policen og forsikringsvilkårene.<sup>36</sup> Der er dog det særlige ved ejerskifteforsikringer, at de er underkastet mindstedækningsbekendtgørelsen, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1. Det er en bekendtgørelse, som fastsætter den mindstedækning, som en køber skal have ved en ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5 og mindstedækningsbekendtgørelsens § 1. En ejerskifteforsikring vil derfor tage udgangspunkt i bekendtgørelsen med de dertilhørende bilag og en eventuel tillægsgækning, hvis dette er aftalt<sup>37</sup>. Bekendtgørelsen har den betydning, at en køber ikke gyldigt kan få en ringere dækning end den der følger af mindstedækningsbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelsens § 1.

## **Kapitel 4 – Ejerskifteforsikringens skadesbegreb**

Når salget af en fast ejendom er omfattet af huseftersynsordningen overføres risikoen for skader fra sælgeren til forsikringsselskabet, hvis køberen har tegnet en ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a. Med huseftersynsordningen er der blevet indført et nyt begreb, som er skadesbegrebet. Dette kapitel vil undersøge, hvad der nærmere ligger i dette begreb.

---

<sup>35</sup> Munk-Hansen II, s. 57-59

<sup>36</sup> Munk-Hansen II, s. 99

<sup>37</sup> Munk-Hansen II, s. 99

#### 4.1. Forbrugerbeskyttelseslovens fejlbegreb

Sælgerens mangelsbegreb knytter sig til aftalen mellem sælgeren og køberen, hvor forbrugerbeskyttelseslovens fejlbegreb knytter sig til forsikringsdækningen. Formålet med indførelsen af et fejlbegreb var at ejerskifteforsikringens dækning skulle være uafhængig af, om køberen kunne rejse misligholdelsesbeføjelser. Derfor er lovens fejlbegreb et forsøg på en bedømmelse, som er uafhængig af aftalen mellem sælger og køber.<sup>38</sup> Indførelsen af forbrugerbeskyttelsesloven medførte derfor, at mangelsbegrebet, som det kendes fra købe- og obligationsretten, ikke er ført videre. I stedet blev der indført et nyt begreb, som er fejlbegrebet.

Loven definerer ikke hvad der nærmere skal forstås ved begrebet ”fejl”. I betænkning nr. 1520/2010, s. 82, uddyber udvalget dog om fejlbegrebet, at: *”Bedømmelsen af, om der foreligger en mangel, er som udgangspunkt en juridisk vurdering, mens bedømmelsen af, om der foreligger en skade i huseftersynsordningens forstand, som udgangspunkt beror på en byggeteknisk vurdering”*. Det vil sige, at mangelsbegrebet og fejlbegrebet som udgangspunkt beror på to forskellige vurderinger. Det kan derfor lægges til grund, at der ikke er identifikation mellem sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens fejlbegreb.

Betænkningen modsiger dog sig selv i forhold til denne vurdering på s. 84: *”For så vidt angår den nærmere fastlæggelse af, hvilke konkrete forhold der inden for denne ramme udgør skader, er det udvalgets opfattelse, at det ville være yderst vanskeligt præcist at fastsætte, hvorvidt et forhold konkret udgør en skade, idet der i denne vurdering nødvendigvis må ske en afvejning af en lang række konkrete momenter, hvis indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne”*. Denne vurdering kan ikke anses for, at være en byggeteknisk vurdering. Vurderingen angår nærmere hvad en køber i almindelighed vil kunne kræve. Ud fra dette udsagn ligger lovens fejlbegreb tæt på det generelle mangelsbegreb, som vil blive beskrevet nærmere i specialets kapitel 5.<sup>39</sup>

Samlet kan det lægges til grund, at der ikke er en lovbestemt definition på fejl eller skade. Det kan endvidere lægges til grund, at fejlbegrebet ligger tæt på det generelle juridiske mangelsbegreb.

---

<sup>38</sup> Munk-Hansen II, s. 103-104

<sup>39</sup> Munk-Hansen II, s. 105



## 4.2. Mindstedækningsbekendtgørelsen

Af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3 fremgår det, at Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Det har Justitsministeren gjort, hvilket er kommet til udtryk ved to bekendtgørelser. Den bekendtgørelse der er gældende i dag er bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012, som trådte i kraft d. 1. maj 2012<sup>40</sup>. Denne har virkning for forsikringstilbud afgivet af sælgere efter d. 1. maj 2012, jf. mindstedækningsbekendtgørelsen § 3, stk. 1. Den anden bekendtgørelse er bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000. Denne har virkning for forsikringstilbud afgivet af sælgere før d. 1. maj 2012. Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 har stadig betydning i dag for de ejerskifteforsikringer, som er tegnet før den 1. maj 2012 med 10 års varighed. Det er derfor praktisk vigtigt, at være opmærksom på tidspunktet for sælgerens afgivelse af forsikringstilbud i forhold til hvilken bekendtgørelse som er gældende.<sup>41</sup> I dette kandidatspeciale vil der dog udelukkende blive taget udgangspunkt i den seneste bekendtgørelse.

## 4.3. Forbrugerbeskyttelseslovens fejlbegreb og mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb

Det fremgår som nævnt af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, at ejerskifteforsikringen skal dække fysiske fejl ved bygningerne. Ordet ”fysiske fejl” er ikke blevet videreført i mindstedækningsbekendtgørelsen. Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c, at: *”Forsikringen dækker: Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele”*. Der opstår dermed en situation, hvor loven fastlægger, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, og bekendtgørelsen fastslår, at ejerskifteforsikringen dækker skader. Det har ikke været formålet med mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb, at ændre indholdet af ejerskifteforsikringens dækning. Ordret ”skade” bliver anvendt i stedet for ”fejl” i bekendtgørelsen af forsikringstekniske grunde.<sup>42</sup> Det følger af betænkning nr. 1520/2010, s. 81, at: *Begreberne »fejl« og »skade« anvendes i LFFE og den tilhørende bekendtgørelse om huseftersynsordningen synonymt*”. Det kan derfor lægges til grund, at begreberne ”fejl” og ”skade” er synonyme.

---

<sup>40</sup> Jf. mindstedækningsbekendtgørelsens § 3, stk. 1.

<sup>41</sup> H.P. Rosenmeier, s. 109-110

<sup>42</sup> Munk-Hansen II, s. 99-100

#### 4.4. Mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb

Som det fremgår ovenfor er lovens fejlbegreb og bekendtgørelsens skadesbegreb det samme. I mindstedækningsbekendtgørelsen er det dog forsøgt uddybet hvad der ligger i begrebet ”skade”. I dette afsnit vil der blive set nærmere på hvad der ligger i begrebet ”skade”.

I mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c, defineres de forsikrede ”skader”:

*”Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*

*Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade”.*

Denne definition medvirker til at udgangspunktet må være, at skadesbegrebet omfatter faktiske egenskaber, som vil kunne udgøre generelle mangler, ligesom ved lovens fejlbegreb.<sup>43</sup>

Ifølge ordlyden af bekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c, er der to betingelser, som skal være opfyldt før et forhold er omfattet af skadesbegrebet. Den første betingelse er at der skal foreligge ”noget fysisk”. Dernæst skal der være en ”ferringelse” af værdien eller brugbarheden.<sup>44</sup>

Et eksempel herpå er KAF 95.110. Her havde køberen klaget over forsikringsselskabs afslag på dækning af revner i husets betongulve. Køberen havde anmeldt, at der var revner i betongulvene. Gulvene var ved overtagelsen belagt med linoleum og væg til væg gulvtæppe. Forsikringsselskabet havde afvist dækning med den begrundelse, at gulvene stadig kunne anvendes som underlag for linoleum og gulvtæpper. Ankenævnet for Forsikring kom frem til, at forsikringsselskabet ikke var berettiget til af afvise dækning for stuegulvet og gangareal, da disse ikke var egnet som underlag for gulvtæpper. Derfor fastlog nævnet, at forholdene ved stuegulvet og gulvet i gangarealet udgjorde skader (angående husets øvrige rum, kritiserede nævnet ikke forsikringsselskabets afgørelse).

---

<sup>43</sup> Munk-Hansen II, s. 106

<sup>44</sup> Munk-Hansen II, s. 106

## 4.5. Fysiske skader

I mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c, er det uddybet, hvad der nærmere skal forstås ved skadesbegrebet: ”Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade”. Dette vil blive belyst nærmere i de følgende afsnit.

### 4.5.1. Brud

Begrebet brud betyder sprogligt, at noget brækker. Betydningen af begrebet kan dog også række videre til f.eks. knusning, revner mv. Begrebet brud er i forbindelse med ejerskifteforsikringens dækning kun blevet anvendt i få kendelser fra Ankenævnet for Forsikring.<sup>45</sup>

Et eksempel på en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, hvor brud anvendes er KAF 88.540. I denne kendelse var bygningskonstruktionen underdimensioneret. Her udtalte nævnets flertal: ”... at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade i form af nærliggende risiko for fortsatte sætninger samt nærliggende risiko for brud i murværk i skorsten og murpille”<sup>46</sup>. Nævnet kom frem til, at der var en dækningsberettiget skade, da der var en nærliggende risiko for brud i murværk i skorsten og murpille. Denne anvendelse af begrebet ”brud” stemmer overens med mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2 c, hvor ejerskifteforsikringen dækker forhold, som giver nærliggende risiko for skade.

### 4.5.2. Lækage

Begrebet lækage betyder sprogligt en revne eller et hul, hvor væske trænger igennem. Der findes på nuværende tidspunkt kun en afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, hvor ordet ”lækage” er blevet anvendt. Det er KAF 70.550, hvor der var en lækage i ejendommens gulvvarmeanlæg, som ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Til gengæld er der et stort antal af kendelser fra ankenævnet, hvor ordret ”utætheder” indgår. Undertiden vil utætheder være synonymt med lækage.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Munk-Hansen II, s. 106-108

<sup>46</sup> KAF 88.540, s. 9

<sup>47</sup> Munk-Hansen II, s. 108

### 4.5.3. Deformering

Deformering er når noget bringes i en enten forkert form eller anden form end dens oprindelige. Ankenævnet for Forsikring anvender i deres afgørelser ikke begrebet deformering. I stedet anvendes ord som f.eks. *skæve gulve*, *nedbøjede bjælker*, *lunker* i tagflader og vinduesoverligger, der *hælder* mv. Der findes et stort antal sager, hvor Ankenævnet for Forsikring anvender disse ord.<sup>48</sup>

Et eksempel herpå er KAF 91.735. Her udtalte nævnet bl.a.: ”*Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at skævhederne i gulvene i værelserne mod skillevæggen er af en størrelsesorden, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand*”<sup>49</sup>. Det vil sige, skævhederne i gulvene udgjorde en dækningsberettiget skade.

### 4.5.4. Svækkelse

En svækkelse består i at en genstand har en forringet eller mistet styrke. Forsikringsretligt forstås begrebet svækkelse dog bredere. Her skelnes der mellem oprindelig og senere svækkelse. En oprindelig svækkelse er når opførelsen, ombygninger eller ændringer er sket uden tilstrækkelig styrke. En senere svækkelse er når en ellers fejlfri konstruktion, senere svækkes grundet efterfølgende forhold, f.eks. borebilleangreb.<sup>50</sup>

Et eksempel på en afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, hvor der var en oprindelig svækkelse er KAF 87.091. Her havde sælgeren i forbindelse med ombygning af huset fjernet en del af facademuren. I denne del var murankrene for taget indmuret. Det måtte anses for, at være en markant svækkelse af taget, at denne del var blevet fjernet. Der var endvidere en nærliggende risiko for skade. Derfor kom nævnet frem til, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Et eksempel på en afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, hvor der var en senere svækkelse er KAF 72.060. I denne sag var bjælker i etageadskillelsen angrebet af borebiller. Dette medførte en svækkelse eller mindre svækkelse af bjælkerne. Huset var opført i 1907. Nævnet kom frem til: ”*Henset til husets alder og sagens øvrige oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at svækkelsen af bjælkerne er af en sådan størrelse, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade*

---

<sup>48</sup> Munk-Hansen II, s. 108

<sup>49</sup> KAF 91.735, s. 29

<sup>50</sup> Munk-Hansen II, s. 109

*i forsikringsbetingelsernes forstand*<sup>51</sup>. I denne sag udgjorde den senere svækkelse ikke en dækningsberettiget skade.

#### **4.5.5. Revnedannelse**

En revne kan også beskrives som en brudlinje eller aflang genåbning i en genstand. En revne anses for, at være en skade og giver ikke anledning til tvister. Det der giver anledning til tvister er ofte om revner nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. I Ankenævnet for Forsikrings praksis bliver denne sontring dog tilsløret, da der i begrundelserne henvises til, at forholdet ikke udgør ”en skade i ejerskifteforsikringens forstand”.<sup>52</sup>

#### **4.5.6. Ødelæggelse**

Ødelæggelse omfatter voldsom beskadigelse. Begrebet ødelæggelse bliver generelt ikke anvendt i Ankenævnet for Forsikrings begrundelser. Der er dog afgørelser, hvor ødelæggelse anvendes i begrundelserne.<sup>53</sup>

Et eksempel på en afgørelse, hvor ødelæggelse anvendes i Ankenævnet for Forsikrings begrundelser er KAF 92.713. I denne afgørelse var isoleringen under stue- og køkkengulvet ødelagt. Nævnet udtalte: ”...at den ødelagte isolering i stuegulvet udgør et dækningsberettigende forhold...”<sup>54</sup>. Derfor var den ødelagte isolering i stuegulvet en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Køberen fik delvis medhold, da køberen ikke fik medhold i at isoleringen under køkkengulvet var ødelagt.

#### **4.5.7. Andre fysiske forhold**

Andre fysiske forhold er et udtryk for, at det handler om konkrete genstande og ting, som kan sanses. Det vil sige, at det ikke omfatter rent begrebslige og metafysiske fænomener. Derfor er retsmangler f.eks. ikke omfattet af reglen. Formålet med denne del af reglen er, at den som udgangspunkt skal opsamle de forhold, som ikke vil falde ind under de eksempler på fysiske forhold, som er angivet ovenfor. Derfor er denne del af reglen en opsamlingsbestemmelse. Det vil formentlig ikke være muligt, at foretage en klar afgrænsning af ”andre fysiske forhold” fra en række undtagelser fra forsikringsdækningen, som f.eks. kosmetiske forhold. Ankenævnet for Forsikring har i en række

---

<sup>51</sup> KAF 72.060, s. 6

<sup>52</sup> Munk-Hansen II, s. 110

<sup>53</sup> Munk-Hansen II, s. 110

<sup>54</sup> KAF 92.713, s. 11

afgørelser taget stilling til spørgsmål om lugt, misfarvning, lyde mv. Det vil ofte være vanskeligt, at få medhold i disse sager, da nævnet ofte vil henvise til, at forholdet ikke er en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed.<sup>55</sup>

#### **4.5.8. Manglende bygningsdele**

Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2 c, 3. pkt., at: ”*Manglende bygningsdele kan være en skade*”. Om en manglende bygningsdel udgør en skade skal vurderes ud fra om bygningsdelen kunne forventes etableret, da byggeriet blev opført.<sup>56</sup>

Et eksempel på en sag med en manglende bygningsdel er KAF 79.361. I denne afgørelse slog Ankenævnet for Forsikring fast, at en manglende skotrende udgjorde en fejl, samt at der ikke kunne afskrives på en manglende bygningsdel.

#### **4.5.9. Sammenfatning af mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb**

Som ovenfor anført er forbrugerbeskyttelseslovens fejlbegreb og mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb synonyme. Med mindstedækningsbekendtgørelsen er det forsøgt uddybet, hvad der nærmere ligger i begrebet skade. I bekendtgørelsen gives der konkrete bud på, hvad der kan udgøre en skade. I praksis hos Ankenævnet for Forsikring indtager de konkrete bud i bekendtgørelsen en underordnet rolle. Dette gør dog ikke uddybningen i mindstedækningsbekendtgørelsen er uden betydning. Ordene i bekendtgørelsen indikerer, at ejerskifteforsikringens dækningen i en grad svarer til hvad der mellem køber og sælger vil udgøre generelle mangler.<sup>57</sup>

### **4.6. Nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt**

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2 c, dækker ejerskifteforsikringen kun skader der: ”... *nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt*...”. Som anført ovenfor skal to betingelser opfyldes før der foreligger en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette er den anden betingelse der skal opfyldes før der foreligger en dækningsberettiget skade. Den første betingelse var at anmeldelsen til forsikringsselskabet skulle angå et fysisk forhold.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Munk-Hansen II, s. 111

<sup>56</sup> Munk-Hansen II, s. 112

<sup>57</sup> Munk-Hansen II, s. 112

<sup>58</sup> Munk-Hansen II, s. 112-113

Det kan ud fra ordlyden udledes, at enten skal ejendommens handelsværdi være forringet ellers skal ejendommens brugbarhed være forringet. Her er der tale om betingelser som i princippet er bevislige. Det er f.eks. muligt, at vurdere hvad handelsværdien vil være med og uden fejl. I forhold til brugbarheden af ejendommen kan ejendommen bedømmes med eller uden fejl. Denne vurdering vil dog være mere skønsmæssig end bedømmelsen for handelsværdien. Meningen med måden at anskue vurderingen på må antages, at lave en forbindelse til sælgerens faktiske mangelsbegreb.<sup>59</sup>

Det følger af bestemmelsen, at det kun er nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed, som ejerskifteforsikringen dækker. Det kan derfor udledes af bestemmelsen, at bagateller ikke udgør en dækningsberettiget skade. Ud fra Ankenævnet for Forsikrings praksis kan det udledes, at nævnet ikke sondre mellem begreberne ”værdi” og ”brugbarhed”. Ankenævnet anvender i stedet bestemmelsen som en elastisk bestemmelse. Det kommer til udtryk i nævnets praksis ved, at nævnet uden at uddybe det nærmere konstaterer, at det påklagede forhold er en skade, men ikke medfører en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed. Eksempler på dette kan ses ved afgørelserne KAF 88.579, KAF 88.608 og KAF 87.566. I alle tre afgørelser kom nævnet frem til at klageren ikke havde bevidst, at det påberåbte forhold nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.<sup>60</sup>

#### **4.7. Nærliggende risiko for skader**

Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2 c, at ejerskifteforsikringen dækker: ”... *fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader...*”. I bekendtgørelsen er det forsøgt uddybet, hvad der menes med nærliggende risiko for skader: ”Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger”, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c, 4. pkt. Det vil sige, at ”nærliggende risiko for skade” er forhold, som resulterer i en skade, hvis ikke der igangsættes foranstaltninger herimod. Denne bestemmelse fastslår, at ejerskifteforsikringens dækning ikke kun omfatter konstaterede fejl, men også omfatter årsagen til skader.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Munk-Hansen II, s. 113

<sup>60</sup> Munk-Hansen II, s. 113-114

<sup>61</sup> Munk-Hansen II, s. 114

Det er nu blevet slået fast i fremstillingen, hvad der nærmere ligger i sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb. I de følgende kapitler vil sælgerens mangelsbegreb blive sammenholdt med ejerskifteforsikringens skadesbegreb, herunder hvilke konsekvenser det har om salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven eller ej.

## **Kapitel 5 - Generelle og individuelle mangler**

Der findes som tidligere nævnt ikke en lovbestemt definition på faktiske mangler. Det har medført, at retsteoretikere har forsøgt, at opstille forskellige kriterier for faktiske mangler i retsteorien. Nogle retsteoretikere har derfor i retsteorien sondret mellem generelle og individuelle faktiske mangler. Denne konstruktion bygger på en sondring mellem aftalefortolkning og aftalens udfyldning. Det vil sige, at opdelingen angår en sondring mellem aftalefortolkning i snæver forstand og aftalefortolkning i bredere forstand.<sup>62</sup>

Individuelle faktiske mangler er det tilfælde, hvor enten sælgeren har givet et løfte om ydelsen eller køberen har stillet et konkret krav til ydelsen, som ikke bliver opfyldt. Et eksempel på en individuel mangel kan være det tilfælde, hvor køberen har betinget sig af, at der bliver installeret en ny vaskemaskine på 1. sal. Sælgeren installerer i stedet en ny vaskemaskine i stueplan. Ud fra et objektivt synspunkt opnår køberen en installation af en ny vaskemaskine uanset om den er installeret i stueplan eller på 1. sal. Køberen har dog betinget sig af at installationen af den nye vaskemaskine skete på 1. sal. Det medfører, at sælgeren ikke har opfyldt køberens krav. Da det er kendeligt for sælgeren, at vaskemaskinen skulle have været installeret på 1. sal, udløser dette misligholdelsesbeføjelser. Individuelle mangler opstår derfor som en følge af parternes udtrykkelige tilkendegivelse eller aftalens beskrivelse af ydelsen. Det vil sige, at individuelle mangler er udtryk for aftalefortolkning i snæver forstand.<sup>63</sup>

Et eksempel fra retspraksis på en individuel mangel er U 2016.3638 V. I denne afgørelse blev en fast ejendom solgt d. 1. august 2012 til 1.175.000 kr. I forbindelse med handlen havde sælgeren fået udarbejdet en tilstandsrapport. Sælgeren havde under tilstandsrapportens afsnit om sælgers oplysninger om ejendommen besvaret, at der var etableret et omfangsdræn på ejendommen. Det viste

---

<sup>62</sup> Munk-Hansen I, s. 240

<sup>63</sup> Munk-Hansen I, s. 240



sig efter overtagelsen, at der ikke var etableret et omfangsdræn på ejendommen. Derfor havde sælgeren afgivet en forkert oplysning. Køberen havde på baggrund af sælgerens oplysning i tilstandsrapporten en berettiget forventning om at et omfangsdræn var etableret på ejendommen. Det havde en stor betydning for køberen, at et omfangsdræn var etableret, da tilstandsrapporten oplyste, at der var en tendens til fugt i kælderen. Køberen ville endvidere have krævet et afslag i købesummen, hvis denne ved aftaleindgåelsen havde vidst, at der ikke var et omfangsdræn. Vestre Landsret slog på den baggrund fast, at der var en mangel ved ejendommen. Køberen var derfor berettiget til et forholdsmæssig afslag på 35.000 kr. Denne dom er et eksempel på, at ejendommen ikke levede op til tilstandsrapporten. Der er derfor tale om en individuel mangel på baggrund af det konkrete forhold mellem køberen og sælgeren.

Generelle faktiske mangler er det modsatte af individuelle mangler. Generelle mangler beskrives i retsteorien som, hvad en køber med rimelighed kunne forvente i den konkrete situation. Denne vurdering er en objektiviseret bedømmelse. Der foretages en afvejning af en række konkrete momenter. Disse momenter kan bl.a. være bygningens alder, prisen, fejlens art mv. Det vil sige, at der ved generelle mangler stadig foretages en vurdering af om den faste ejendom er kontraktmæssig. De steder, hvor aftalen ikke regulerer forholdet, vil aftalen dog blive udfyldt af bedømmeren.<sup>64</sup>

Ved mangelsbegrebet hæfter sælgeren uanset om manglerne bliver kategoriseret som individuelle eller generelle mangler. Da både generelle mangler og individuelle mangler er omfattet af sælgerens mangelsbegreb er sondringen uden værdi når vurderingen angår faktiske mangler. Sondringen mellem individuelle og generelle mangler er nærmere et udtryk for forskellige grader af fortolkning af aftalen mellem køberen og sælgeren.<sup>65</sup> Carsten Munk-Hansen og H. P. Rosenmeier er enige i at denne sondring er uden betydning ved faktiske mangler, da retsreglerne er de samme for individuelle og generelle faktiske mangler<sup>66</sup>.

Sondringen mellem individuelle og generelle mangler har dog værdi ved bolighandler, som er omfattet af huseftersynsordningen. En ejerskifteforsikring skal ikke dække en købers individuelle forudsætninger.<sup>67</sup> Det kan derfor siges, at ejerskifteforsikringen kun skal dække generelle faktiske

---

<sup>64</sup> Munk-Hansen I, s. 241

<sup>65</sup> Munk-Hansen II, s. 241-242

<sup>66</sup> Munk-Hansen I, s. 242, Munk-Hansen II, s. 241 og H. P. Rosenmeier, s. 31

<sup>67</sup> H. P. Rosenmeier, s. 31

mangler. Bedømmelsen ved generelle mangler angår hvad en køber i almindelig vil kunne kræve ud fra de foreliggende oplysninger ved ejendommen. Der vil her være en tilbøjelighed til standardisere bedømmelsen, hvorved der vil blive fastlagt normalløsninger. De faktiske mangler som kan kategoriseres som generelle mangler vil komme tæt på det, som betegnes som ”fejl” i forbrugerbeskyttelseslovens forstand. Generelle mangler kan f.eks. være manglende statisk bæreevne i tagkonstruktionen eller utæt tag. Med forbrugerbeskyttelsesloven er der forsøgt, at skabe en nær sammenhæng mellem sælgerens hæftelsesfritagelse for mangler og køberens mulighed for at få dækket fejl ved bygningerne af ejerskifteforsikringen, men der er også forskel.<sup>68</sup> Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved bygningens fysiske tilstand. Hvorimod det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at såfremt betingelserne til huseftersynsordningen er opfyldt, kan køberen ikke overfor sælgeren påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld. Begge bestemmelser angiver bygningens fysiske tilstand. Der er dermed en nær forbindelse mellem sælgeren hæftelsesfritagelse og ejerskifteforsikringens dækning. Forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, angår dog ”fejl”, hvorimod lovens § 2, stk. 1, angår ”mangler”. Forskellen på disse begreber er bedømmelsen.<sup>69</sup> Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2 c, 2. pkt., at ejerskifteforsikringens fejlbegreb skal bedømmes: ”i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand”. Bedømmelsen af mangelsbegrebet knytter sig i stedet til aftalen mellem køberen og sælgeren<sup>70</sup>. Sondringen mellem generelle og individuelle mangler har derfor betydning ved bolighandler omfattet af huseftersynsordningen. Forbrugerbeskyttelseslovens konstruktion gør, at individuelle mangler ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningen. Loven dækker til gengæld generelle faktiske mangler.

Sammenfattende betyder det, at sælgerens mangelsbegreb omfatter både generelle og individuelle mangler. Denne sondring er derfor uden værdi når vurderingen angår faktiske mangler, da retsvirkningerne er de samme. Sondringen har dog betydning ved bolighandler omfattet af huseftersynsordningen, da ejerskifteforsikringen ikke dækker individuelle mangler. Forbrugerbeskyttelseslovens fejlbegreb er til gengæld tæt på det generelle mangelsbegreb. Derfor har sondringen betydning ved bolighandler omfattet af huseftersynsordningen.

---

<sup>68</sup> Munk-Hansen II, s. 242-243

<sup>69</sup> Munk-Hansen II, s. 243

<sup>70</sup> Munk-Hansen II, s. 243

## **Kapitel 6 – Stiftelse af køberens beføjelser**

En central del af retsområdet er køberens beføjelser. Derfor ville dette kapitel se nærmere på, hvordan køberens beføjelser stiftes i forhold til om der er tale om faktiske mangler eller skader efter forbrugerbeskyttelsesloven. Herefter vil kapitlet undersøge hvilke konsekvenser det har om salget er omfattet af huseftersynsordningen eller ej i forhold til stiftelse af køberens beføjelser.

### **6.1. Stiftelse af køberens beføjelser ved faktiske mangler**

Ved faktiske mangler stiftes køberens beføjelser når ejendommen ikke er, som køberen efter aftalen kunne kræve. Derfor er det aftalen mellem køberen og sælgeren, der er udgangspunktet for om køberens beføjelser stiftes ved faktiske mangler.<sup>71</sup> Det vil sige, at køberens beføjelser stiftes, hvis sælgeren har misligholdt aftalen. Det der ofte giver anledning til problemer i praksis, er de forhold, som køberen ikke har tilkendegivet sine betingelser eller forudsætninger for, som ikke er beskrevet i aftalen, og som sælgeren ikke givet en garanti for.<sup>72</sup> Domstolene må i den konkrete situation ud fra aftalens ordlyd og samtlige oplysninger finde frem til en typeløsning. Det vil sige, at der er tale om aftalefortolkning ved aftalens udfyldning. F.eks. vil en køber, som uden at have fået særlige oplysninger og har betalt en sædvanlig pris, have krav på, at kloakken virker.<sup>73</sup> Derfor stiftes køberens beføjelser ved faktiske mangler når der er sket misligholdelse af aftalen mellem sælgeren og køberen.

### **6.2. Stiftelse af køberens beføjelser ved skader efter forbrugerbeskyttelsesloven**

Når et salg af en fast ejendom er omfattet af huseftersynsordningen, følger det af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at køberen ikke overfor sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Køberen har til gengæld mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring, som dækker fejl ved bygningens fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a. Hvis køberen tegner en ejerskifteforsikring er denne dækket i overensstemmelse med forsikringsaftalen med forsikringsselskabet. Ejerskifteforsikringens dækning er dog underkastet mindstedækningsbekendtgørelsen med de dertilhørende bilag, og eventuelt hvis der er aftalt tillægsdækning.<sup>74</sup> Det vil sige, at forsikringsselskabet ikke må give køberen en ringere dækning end den der fremgår af bekendtgørelsen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5 og mindstedækningsbekendtgørelsens § 1. Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1,

---

<sup>71</sup> Munk-Hansen I, s. 237

<sup>72</sup> Munk-Hansen I, s. 238

<sup>73</sup> Munk-Hansen I, s. 238

<sup>74</sup> Munk-Hansen II, s. 99

punkt 2, litra c, at: *"Forsikringen dækker: Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele"*. Det vil sige, at køberens beføjelser efter huseftersynsordningen stiftes, såfremt der er konstateret en skade efter forsikringspolicen eller forsikringsvilkårene.

Sammenfattende kan det lægges til grund, at grundlaget for stiftelsen af køberens beføjelser ikke er det samme ved faktiske mangler og skader efter forbrugerbeskyttelsesloven. Køberens beføjelser ved faktiske mangler stiftes ved, at sælgeren har misligholdt aftalen mellem køberen og sælgeren. Ved skader efter huseftersynsordningen stiftes køberens beføjelser ved, at der konstateres en skade efter forsikringspolicen eller forsikringsvilkårene. Det vil sige, at skadesbegrebet er uafhængigt af aftalen mellem køberen og sælgeren, samt om køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren. På den baggrund vil de næste afsnit se nærmere på hvilke konsekvenser denne forskel har.

### **6.3. Betalingsevne**

En fast ejendom er som nævnt et stort og yderst kompliceret aktiv. Derfor vil der ofte være tale om store beløb, hvis der er mangler eller skader ved en fast ejendom. Et forsikringsselskab vil uden tvivl besidde en større betalingsevne end sælgeren<sup>75</sup>. Derfor kan det have stor betydning for køberen om salget er omfattet af huseftersynsordningen eller ej. Hvis huseftersynsordningen ikke finder anvendelse kan køberen risikere, at dennes krav ikke bliver gennemført, fordi sælgeren ikke har betalingsevnen hertil. Hermed vil køberen risikere, at ende med at skulle udbedre defekter til store beløb, som denne ikke havde regnet med. Hvorimod hvis salget er omfattet af huseftersynsordningen og køberen har tegnet en ejerskifteforsikring, vil køberen være sikker på at få sit krav gennemført, såfremt en skade konstateres. På den baggrund kan det lægges til grund, at huseftersynsordningen er fordelagtig for køberen, da denne er sikker på at få sit krav gennemført.

### **6.4. Tvisteløsning**

Hvis der opstår tvister i forbindelse med handler med fast ejendom, har det betydning for køberen, om salget er omfattet af huseftersynsordningen i forhold til hvordan tvisten løses. Hvis tvisten angår et mangelkrav med sælgeren vil tvisten skulle løses ved domstolene. Hvis salget derimod er omfattet af huseftersynsordningen og forsikringsselskabet har givet køberen afslag på skadesdækning eller

---

<sup>75</sup> Munk-Hansen II, s. 59

køberen ikke er enig i forsikringselskabets erstatningsudmåling, har køberen mulighed for, at klage til Ankenævnet for Forsikring<sup>76</sup>.

#### **6.4.1. Retshjælpforsikring**

Klager køberen til Ankenævnet for Forsikring, kan køberen ikke få dækket sine eventuelle advokatomkostninger fra hverken retshjælpforsikringen eller nævnet. Disse omkostninger er ikke dækket, da de ikke anses for at være fornødne omkostninger. En køber kan heller ikke få dækning fra en retshjælpforsikring til at anlægge en retssag mod forsikringselskabet.<sup>77</sup> Dette er ikke en mulighed, da policevilkårene fastsætter, at der ikke er dækning til en retssag, når køberen har mulighed for, at indbringe sagen for et godkendt nævn<sup>78</sup>. Før huseftersynsordningen trådte i kraft i 1996 var mangelsager ved domstolene i almindelighed dækket af en retshjælpforsikring<sup>79</sup>. Dette medfører, at køberen ikke – som ved tidligere retssager mod sælgeren – kan få omkostningsdækning til advokatbistand i tvisten.

#### **6.4.2. Bevisbyrden**

Når en sag verserer ved Ankenævnet for Forsikring er det sekretariatet, som sørger for sagens oplysning, jf. Ankenævnet for Forsikring Vedtægter pr 1/1 2021's (herefter omtalt som vedtægterne) § 11, stk. 1. Det fremgår endvidere af vedtægternes § 11, stk. 1, at sekretariatet af egen drift fremskaffer det retlige og faktiske grundlag for afgørelsen. Sekretariatet har endvidere mulighed for, at indhente sagkyndige erklæringer, jf. vedtægternes § 11, stk. 1. Dette ansvar for sagens oplysning svarer dog ikke til forvaltningsretlige officialprincip. Det kommer til udtryk ved, at en del af nævnets afgørelser begrundes med, at det er køberen, som har bevisbyrden for, at det er tale om en forsikringsdækket skade, og at denne bevisbyrde ikke er løftet af køberen. Muligheden for, at føre faktisk bevisførelse ved nævnet er begrænset. Faktisk bevisførelse kan f.eks. være en sagkyndig erklæring. Den sagkyndige erklæring vil ikke udgøre en retlig bindende skønsforretning, da begge parter kan kræve ny bevisførelse ved domstolene.<sup>80</sup> Køberen har dog i medfør af lov om rettens pleje (herefter omtalt som retsplejeloven) § 343 mulighed for inden klagen indgives til Ankenævnet for

---

<sup>76</sup> Munk-Hansen II, s. 235

<sup>77</sup> Munk-Hansen II, s. 235-236

<sup>78</sup> Munk-Hansen II, s. 235-236

<sup>79</sup> Munk-Hansen II, s. 171

<sup>80</sup> Munk-Hansen II, s. 236

Forsikring, at indhente retlig bindende bevis. Omkostningen hertil vil ikke være dækket af en retshjælpsforsikring<sup>81</sup>.

Da køberens muligheder for faktisk bevisførelse er begrænset og køberen ikke kan få retshjælpsdækning til omkostningerne til advokatbistand eller til indhentelse af retligt bindende beviser, kan det være svært for køberen at løfte bevisbyrden for, at der er en forsikringsdækket skade. Hvis køberen ikke løfter bevisbyrden vil skaden ikke være forsikringsdækket, og køberen vil ende med selv at skulle udbedre defekten.

#### **6.4.3. Klagegebyr og sagsbehandlingstid**

Hvis køberen indbringer en klage til Ankenævnet for Forsikring er der et klagegebyr på 200 kr., jf. vedtægternes § 23, stk. 1. Hvis køberen får medhold, følger det af vedtægternes § 23, stk. 2, at klagegebyret bliver tilbagebetalt til køberen. Det er derfor en billig sagsbehandling for køberen, at indbringe en sag for klagenævnet. Det fremgår af lov om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (herefter omtalt forbrugerklageloven) § 18, stk. 2, at Ankenævnet for Forsikring skal have afgjort klagen inden 90 dage. Denne frist kan dog i særlige tilfælde forlænges, jf. forbrugerklagelovens § 18, stk. 3. Når et salg af en fast ejendom er omfattet af huseftersynsordningen og en tvist opstår mellem køberen og forsikringsselskabet, har køberen en billigere og hurtigere mulighed for sagsbehandling gennem Ankenævnet for Forsikring. Hvis salget ikke er omfattet af huseftersynsordningen og der opstår en tvist mellem sælgeren og køberen vil sagen skulle indbringes for domstolene, som vil være en dyrere og længere proces. På den baggrund er Ankenævnet for Forsikring fordelagtig for køberen.

#### **6.4.4. Restriktiv praksis**

Mange af de sager, som Ankenævnet for Forsikring behandler om ejerskifteforsikringer angår skadesbegrebet. Hertil kommer nævnet ofte frem til i deres afgørelser, at det påberåbte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.<sup>82</sup> Et eksempel herpå er KAF 81.956, hvor nævnet udtalte: *"På denne baggrund finder nævnet, at fugtindtrængningen i kælderen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand"*. Ud fra dette kan det konstateres, at det kan være svært for køberen, at få medhold i tvister om et forhold er en dækningsberettiget skade.

---

<sup>81</sup> Munk-Hansen II, s. 236

<sup>82</sup> Munk-Hansen II, s. 237

Ankenævnet for Forsikring er et ankenævn, som behandler klager over mange forskellige forsikringstyper. Nævnet er derfor ikke i besiddelse af et særligt kendskab til forbrugerbeskyttelsesloven eller fast ejendom generelt. Dette medfører på en række områder, at retstilstanden fremtræder, som afvigende fra den retspraksis der er vedrørende forsikringsdækning af fysiske fejl og mangler ved fast ejendom.<sup>83</sup>

Ankenævnets praksis forekommer på visse områder restriktiv over for køberens krav. En af disse områder er spørgsmålet om skadesårsagen er dækket af ejerskifteforsikringen. Ankenævnet har som udgangspunkt den holdning, at skadesårsagen er et forhold, som ikke omfattes af ejerskifteforsikringens dækning. En skadesårsag er kun dækket efter nævnets praksis, såfremt årsagen har medført en skade på overtagelsesdagen eller skadesårsagen indebærer en meget stor sandsynlighed for, at skader vil indtræde. Hvis sagen havde angået et mangelskrav mod sælgeren skal skadesårsagen blot foreligge på overtagelsesdagen<sup>84</sup>. Dette medfører, at nævnets praksis giver køberen en dårligere stilling end hvis sagen havde angået et mangelskrav mod sælgeren.<sup>85</sup>

Et andet område, hvor Ankenævnet for Forsikrings praksis forekommer restriktiv er ved byggeforskrifter<sup>86</sup>. Ejerskifteforsikringen dækker: ”... *fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader...*”, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2 c. Dette skal med andre ord forstås som, at forsikringen dækker forhold, som vil udvikle sig til skader, såfremt der ikke igangsættes vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Bestemmelsen indeholder nogle vanskelige skøn.<sup>87</sup> Dette kan bedst illustreres med et eksempel, hvor en byggeforskrift ikke er overholdt. Formålet med en byggeforskrift er at det bl.a. skal sikre mod skader, hvorfor det som udgangspunkt indebærer en skadesrisiko, hvis en sådan ikke er overholdt. Forsikringsselskaberne og Ankenævnet for Forsikring vil dog være tilbøjelige til at fremføre, at en køber af et brugt hus, hvor der endnu ikke er indtrådt en skade, vil der ikke være en nærliggende risiko for, at der vil indtræde en skade. Dette kan være problematisk for køberen, hvis skaden først

---

<sup>83</sup> Munk-Hansen II, s. 237

<sup>84</sup> Munk-Hansen II, s. 237

<sup>85</sup> Munk-Hansen II, s. 237

<sup>86</sup> Munk-Hansen II, s. 238

<sup>87</sup> Munk-Hansen II, s. 238

indtræder 11 år senere, da forsikringens dækning da vil være ophørt. Med en sådan restriktiv praksis vil der være en risiko for værditab, som køberen må bære.<sup>88</sup>

Det vil ofte udgøre en mangel, hvis en fast ejendom ikke har de egenskaber, som er påregnelige eller forventelige<sup>89</sup>. I mange tilfælde købes huse med den intention om, at der skal foretages bygningsændringer. Det kunne f.eks. tænkes, at en køber gerne vil rive en væg ned for at udvide stuen. Efterfølgende finder køberen ud af, at tagkonstruktionen er underdimensioneret og skillevæggen derfor ikke kan undværes. Dette vil udgøre en mangel. I forhold til ejerskifteforsikringen er underdimensioneringen isoleret set en fejl. Det vil dog ikke udgøre en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis huset har stået i en del år og underdimensioneringen endnu ikke har medført en skade.<sup>90</sup> Det medfører derfor, at forhold, som normalt vil blive anset som en mangel, ikke anses for, at være en dækningsberettiget skade.

Ud fra ovenstående kan det konstateres, at Ankenævnet for Forsikrings praksis på en række områder forekommer restriktiv overfor købernes krav. Dette medfører en retsstilling, hvor forhold, som normalt ville blive anset for mangel, ikke bliver dækket når salget er omfattet af huseftersynsordningen. Forholdet vil ikke blive dækket, da det ikke udgør en dækningsberettiget skade efter nævnets opfattelse. En køber vil kunne indbringe sagen for domstolene efter nævnets afgørelse, men i de fleste tilfælde bliver sagerne endeligt afgjort i Ankenævnet for Forsikring<sup>91</sup>. Det betyder, at sagerne oftest ikke indbringes for domstolene efterfølgende<sup>92</sup>. Dette giver således køberen en dårligere stilling end, hvis end hvis sagen havde været et mangelskrav mod sælgeren.

#### **6.4.5. Sammenfatning om tvisteløsning**

Sammenfattende kan det konstateres, at når salget er omfattet af huseftersynsordningen får køberen en mulighed for en billig og hurtig behandling af tvister med Ankenævnet for Forsikring. Der er dog indikationer på, at nævnets praksis på en række områder forekommer restriktiv overfor køberens krav. Det kommer til udtryk ved, at Ankenævnet for Forsikring ofte afviser at dække et forhold med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade. Det forhold nævnet afviser vil i nogle tilfælde efter retspraksis have udgjort en mangel i forhold til sælgeren. Der opstår derfor en

---

<sup>88</sup> Munk-Hansen II, s. 114

<sup>89</sup> Munk-Hansen II, s. 238

<sup>90</sup> Munk-Hansen II, s. 114

<sup>91</sup> Munk-Hansen II, s. 236

<sup>92</sup> Munk-Hansen II, s. 236



retstilstand, hvor nævnets praksis fremtræder som afvigende fra retspraksis vedrørende mangler. En køber vil som nævnt kunne indbringe sagen for domstolene efter nævnets afgørelse, men i de fleste tilfælde bliver sagerne endeligt afgjort i Ankenævnet for Forsikring. Det giver således køberen en dårligere stilling, da køberen selv må bære risikoen og betale for udbedring af skaden.

## **Kapitel 7 – Den forpligtede overfor køberen**

### **7.1. Generelt**

En fast ejendom er behæftet med en faktisk mangel når ejendommen ikke er som køberen efter aftalen kunne kræve. Hvis en fast ejendom er behæftet med en faktisk mangel vil køberen kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælgeren.<sup>93</sup> Det vil sige, at den forpligtede overfor køberen ved faktiske mangler er sælgeren. Hvis sælgeren har anvendt huseftersynsordningen følger det af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at køberen ikke kan gøre gældende, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld overfor sælgeren. Det vil sige, at hvis salget er omfattet af huseftersynsordningen vil køberen ikke kunne rette sit krav mod sælgeren. Derfor er sælgeren som udgangspunkt ikke den forpligtede når salget er omfattet af huseftersynsordningen. Køberen har til gengæld mulighed for, at tegne en ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1. Det vil sige, at når salget er omfattet af huseftersynsordningen vil den forpligtede overfor køberen være forsikringsselskabet. Ejerskifteforsikringens dækning er dog ikke altomfattende og har undtagelser<sup>94</sup>. Det medfører derfor en ordning, hvor den forpligtede i nogle tilfælde vil være forsikringsselskabet og i andre vil tilfælde vil være sælgeren.

Huseftersynsordningen er både en fordel og en ulempe for køberen når det angår hvem der er forpligtede overfor køberen. En fordel ved huseftersynsordningen er at forsikringsselskabet i en del tilfælde vil være den forpligtede. Som nævnt i afsnit 6.3., er det en fordel for køberen, da forsikringsselskaber vil besidde en større betalingsevne end sælgeren. Køberen vil derfor være sikker på, at få sit krav gennemført. Huseftersynsordningen kan dog være en ulempe for køberen, da der opstår en række komplicerede spørgsmål i forhold til hvem der er den forpligtede overfor køberen. I nogle tilfælde vil det være forsikringsselskabet og i andre tilfælde vil det være sælgeren, som er den

---

<sup>93</sup> Munk-Hansen I, s. 237

<sup>94</sup> Munk-Hansen II, s. 120

forpligtede overfor køberen. Det kan være svært for en boligkøber, at navigere rundt i systemet, i forhold til hvem køberen kan rette sit krav imod.

Sælgerens hæftelsesfritagelse er tidsubegrænset. Det betyder, at sælgeren er fritaget for at hæfte uanset længden på den ejerskifteforsikring, som køberen har tegnet. Hvis der opstår en skade efter forsikringstiden er ophørt vil køberen ikke kunne rette sit krav mod sælgeren. Det vil være køberens risiko. Dette vil ikke medføre et retstab for køberen efter lov om forældelse af fordringer (herefter omtalt som forældelsesloven), såfremt køberen vælger at tegne en ejerskifteforsikring, som dækker i 10 år.<sup>95</sup>

## **7.2. Betydning af sælgerens tilregnelser**

Som anført ovenfor kan det være kompliceret for køberen hvortil denne skal rette sit krav når salget er omfattet af huseftersynsordningen. Et område, hvor både forsikringsselskabet og sælgeren hæfter, er ved sælgerens grove uagtsomhed og svig<sup>96</sup>. Her forligger der således en fælles hæftelse<sup>97</sup>. Dette vil blive behandlet nærmere i dette afsnit.

### **7.2.1. Sælgerens tilregnelser ved faktiske mangler**

Før en sælger kan blive erstatningsansvarlig overfor køberen er det en betingelse, at sælgeren havde den fornødne *tilregnelser*. Tilregnelser er en glidende skala, som anvender udtryk som hændelig, simpel uagtsomhed, grov uagtsomhed og forsætlig. Når huseftersynsordningen ikke finder anvendelse vil erstatningsbetingelsen være opfyldt når der foreligger simpel uagtsomhed, grov uagtsomhed eller forsæt. Om sælgeren har haft den fornødne tilregnelser vil være en bedømmelse af sælgerens loyale oplysninger omkring sin egen viden om ejendommens egenskaber, samt risikoen for egenskaber. Det afhænger bl.a. af sælgerens indsigt og adfærd.<sup>98</sup>

### **7.2.2. Sælgerens tilregnelser når salget er omfattet af huseftersynsordningen**

Når salget er omfattet af huseftersynsordningen hæfter sælgeren overfor køberen når denne ”... *har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt...*”, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Det vil sige, at der sker en forskydning af grænsen for sælgerens onde tro, da sælgeren ikke længere vil hæfte ved

---

<sup>95</sup> Munk-Hansen II, s. 201

<sup>96</sup> Munk-Hansen II, s. 210

<sup>97</sup> Munk-Hansen II, s. 210

<sup>98</sup> Munk-Hansen II, s. 210

simpel uagtsomhed<sup>99</sup>. Sælgeren vil dog stadig hæfte for mangler, såfremt denne har handlet groft uagtsomt og svigtagtigt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Det skal hertil bemærkes, at denne regel kun er gældende for mangler, som sælgeren er fritaget for. For de mangler, som sælgeren ikke er hæftelsesfritaget for, vil sælgeren naturligvis stadig hæfte ved simpel uagtsomhed.<sup>100</sup> Huseftersynsordningen angår f.eks. kun bygningerne. Der skal derfor sondres mellem bygninger og andet.<sup>101</sup>

Hvis sælgeren har handlet groft uagtsomhed eller svigtagtigt hæfter både forsikringsselskabet og sælgeren når salget er omfattet af huseftersynsordningen. Den praktiske betydning af denne fælles hæftelse er at købere, som retter krav mod ejerskifteforsikringen, har mulighed for at få kompensation for selvriskoen fra sælgeren. Hvis ejerskifteforsikringen udbetaler erstatning til køberen, kan forsikringsselskabet rejse et regreskrav mod sælgeren.<sup>102</sup>

### **7.2.3. Grov uagtsomhed ved sælgerens selvbyg**

Selvbyg er et område, som særligt giver anledning til problemer når ejendommen er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven<sup>103</sup>. Selvbyg er arbejde udført af sælgeren eller af andre personer, som ikke er fagkyndige<sup>104</sup>. Sælgeren vil hæfte for mangelfuldt selvbyg når salget er omfattet af huseftersynsordningen, hvis sælgeren har udvist grov uagtsomhed ved udførelsen af arbejdet, eller har udvist grov uagtsomhed ved afgivelse af oplysninger om ejendommen<sup>105</sup>.

Det er ikke retsstridigt selv at udføre arbejde på sin ejendom eller sælge den bagefter. I ejendomshandler, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen, har sælgeren ingen oplysningspligt om, at der er udført arbejde ved selvbyg. Det sælgeren skal oplyse om, er hvis sælgerens arbejde på ejendommen ikke er udført korrekt og derfor kan være en ulempe for køberen.<sup>106</sup>

Som et led i et salg af en fast ejendom der er omfattet af huseftersynsordningen vil sælgeren skulle besvare et sælgeroplysningsskema. I dette skema er der et felt, hvor sælgeren skal angive om der er

---

<sup>99</sup> Munk-Hansen II, s. 211

<sup>100</sup> H.P. Rosenmeier, s. 289

<sup>101</sup> Munk-Hansen II, s. 211

<sup>102</sup> Munk-Hansen II, s. 210

<sup>103</sup> Munk-Hansen II, s. 215

<sup>104</sup> Munk-Hansen I, s. 122

<sup>105</sup> Munk-Hansen II, s. 215

<sup>106</sup> Munk-Hansen II, s. 215-216

udført arbejde ved bygningerne ved selvbyg. Derfor bliver sælgerens manglende oplysning om selvbyg bedømt i lyset af sælgeroplysningsskemaet når ejendommen er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Hvis sælgeren i sælgeroplysningsskemaet har givet fyldestgørende og korrekte oplysninger om selvbyg, vil sælgeren ikke have handlet groft uagtsomt med hensyn til oplysningspligten. Det vil dog være groft uagtsomt, hvis sælgeren har afgivet urigtige- eller mangelfulde oplysninger om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet eller på anden måde i forbindelse med salget, og sælgeren har selv har udført arbejdet eller sælgeren er positivt vidende om forholdet. Dette vil være groft uagtsomt, da sælgeren er blev spurgt om selvbyg ved huseftersynet. Hvis sælgeren har udfyldt sælgeroplysningsskemaet korrekt, vil køberen kun kunne rejse krav mod sælgeren, såfremt sælgeren har afgivet en garanti, udvist grov uagtsomhed ved arbejdets udførelse eller sælgerens arbejde er en ulovlig bygningsindretning, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.<sup>107</sup>

#### ***7.2.4. Sammenfattende om betydningen af sælgerens tilregnelser***

Sammenfattende kan det fastslås, at når salget er omfattet af huseftersynsordningen hæfter både forsikringsselskabet og sælgeren for sælgerens grove uagtsomhed og svig. Der sker endvidere en forskydning af sælgerens ansvar. Ved faktiske mangler vil sælgeren være ansvarlig ved simpel uagtsomhed, grov uagtsomhed og forsæt. Når salget er omfattet af huseftersynsordningen vil sælgeren kun være ansvarlig ved grov uagtsomhed og forsæt. Det vil sige, at sælgeren ikke længere vil være ansvarlig for simpel uagtsomhed. Denne forskydning har den betydning for køberen, at denne ikke vil kunne iagttage sine misligholdelsesbeføjelser overfor sælgeren, såfremt en mangel er grundet sælgerens simple uagtsomhed. Det har endvidere den konsekvens, at køberen mister sin valgfrihed, da køberen ikke vil kunne vælge mellem erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse overfor sælgeren ved simpel uagtsomhed. Her vil køberen kun kunne rette et erstatningskrav mod ejerskifteforsikringen. Forskydningen vil til gengæld betyde, at køberen vil være sikker på at få sit krav gennemført, da forsikringsselskabet besidder en bedre betalingsevne end sælgeren<sup>108</sup>. Derfor er der både fordele og ulemper ved forskydningen af sælgerens ansvar.

---

<sup>107</sup> Munk-Hansen II, s. 215-220

<sup>108</sup> Munk-Hansen II, s. 59

## 7.3. Sælgerens garanti

### 7.3.1. Sælgerens garanti ved faktiske mangler

En garanti er det tilfælde, hvor sælgeren overfor køberen ubetinget indestår for tilstedeværelsen eller fremkomsten af visse egenskaber ved en ejendom<sup>109</sup>. Garantibegrebet er synonymt med ordene indeståelse og tilsikring<sup>110</sup>. Selve indholdet af sælgerens garanti kan angå hvad som helst<sup>111</sup>. Sælger har ydet en garanti, hvis tilstedeværelsen eller fremkomsten af visse egenskab er udtrykkeligt aftalt. Sælgeren kan endvidere have ydet en garanti, hvis sælgerens adfærd giver køberen en indikation af, at bestemte egenskaber skal anses for tilsikret. Der er sket en udvikling i retspraksis i forhold til om oplysninger om faktiske egenskaber ved ejendomme udgør en garanti.<sup>112</sup> Tidligere blev oplysninger om faktiske egenskaber generelt anset for, at være en garanti. I dag forholder det sig anderledes, da oplysninger om faktiske egenskaber, som udgangspunkt ikke anses for, at være en garanti. Disse oplysninger kan dog efter omstændighederne blive anset for en garanti ud fra en fortolkning af det konkrete aftaleforhold.<sup>113</sup> Såfremt sælgeren ikke har opfyldt sin garanti vil køberens misligholdelsesbeføjelser overfor sælgeren være de samme, som ved andre faktiske mangler<sup>114</sup>. Der er dog den forskel, at sælgeren vil blive objektivt ansvarlig. Det vil sige, at sælgeren vil blive erstatningsansvarlig overfor køberen uden skyld.<sup>115</sup>

### 7.3.2. Sælgerens garanti når salget er omfattet af huseftersynsordningen

Sælgerens fritagelse for mangelshæftelse omfatter ikke forhold, hvor: ”... sælgeren har ydet en garanti...”, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 3. pkt. Det vil sige, at hvis sælgeren har ydet en garanti, vil sælgeren være den forpligtede overfor køberen. Udvalget angiver i betænkning nr. 1276/1994 på s. 213, at den tidligere retspraksis vedrørende garantier fortsat skal indgå i vurderingen. Angående den tidligere retspraksis uddyber udvalget i betænkning nr. 1276/1994 på s. 100, at: ”Der vil ofte foreligge en stiltiende garanti, hvis sælgeren har givet klare og uforbeholdne oplysninger om en faktisk egenskab ved ejendommen, ihvertfald hvis oplysningen er givet i købsaftalen eller direkte under salgsforhandlingerne”. Det vil sige, at faktiske egenskaber vil kunne udgøre en garanti ifølge forarbejderne. Efter forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden har retspraksis dog været restriktiv,

---

<sup>109</sup> Munk-Hansen I, s. 302

<sup>110</sup> H.P. Rosenmeier, s. 273

<sup>111</sup> Munk-Hansen I, s. 247

<sup>112</sup> Munk-Hansen I, s. 302

<sup>113</sup> H.P. Rosenmeier, s. 276

<sup>114</sup> Munk-Hansen I, s. 247

<sup>115</sup> Munk-Hansen I, s. 247

forstået på den måde, at der skal være klare holdepunkter før domstolene statuerer en garanti. Der er klare holdepunkter for, at der foreligger en garanti, hvis den konkrete aftale skal forstås som indeholdende en tilsikring, eller hvis der er anvendt udtryk som tilsikring, garanti og indeståelse.<sup>116</sup>

Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6 e, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som køberen enten har fået dækket af en garanti eller har undladt at kræve dækket af en garanti. En ejerskifteforsikring skal ikke dække forhold, som køberen allerede har fået dækket af sælgeren i henhold til en garanti. Ejerskifteforsikringen skal endvidere ikke dække forhold, som sælgeren har garanteret, men som køberen ikke har krævet dækket af sælgeren. Her må køberen rette krav mod sælgeren. Det kan ikke kræves af køberen, at denne sagsøger sælgeren for, at få opfyldt garantien. Det kan dog kræves, at køberen giver sælgeren en velbegrunnet betalingsanmodning.<sup>117</sup> Det følger af KAF 69.392, at såfremt sælgeren er insolvens hæfter forsikringsselskabet. I KAF 69.392 opdagede køberen efter overtagelsen at ejendommens elinstallationer var ulovlige. Køberen havde rettet krav mod ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet havde afvist, at dække forholdet. Derfor havde køberen påklaget afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring. I købsaftalen havde sælgeren indestået for, at elinstallationerne var lovlige, og såfremt de ikke var lovlige, havde sælgeren forpligtet sig til at udbedre eventuelle ulovligheder. Sælgeren kunne ikke betale for lovliggørelsen. Nævnet udtalte: *"Det forhold, at sælgeren efter købsaftalen indestod for, at elinstallationerne var lovlige, og forpligtede sig til at udbedre eventuelle ulovligheder, kan ikke anses for omfattet af undtagelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4 om dækning i henhold til garanti i en situation som den foreliggende, hvor sælgeren ikke har kunnet betale"*<sup>118</sup>. Denne afgørelse fastslår derfor, at hvis sælgerens insolvens gør, at denne ikke kan opfylde garantien, er forholdet ikke omfattet af undtagelsen. Derfor vil forholdet være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, såfremt forholdet ellers lever op til betingelserne for en dækningsberettiget skade.

### **7.3.3. Sammenfatning om sælgerens garanti**

Sammenfattende kan det konstateres, at hvis sælgeren har ydet en garanti er sælgeren den forpligtede overfor køberen uanset om salget er omfattet af huseftersynsordningen eller ej. Derfor ændres køberens retstilling sig som udgangspunkt ikke. Køberens retstilling er dog forbedret med

---

<sup>116</sup> Munk-Hansen 1, s. 205-206

<sup>117</sup> Jønsson & Kjærgaard, s. 723

<sup>118</sup> KAF 69.392, s. 5

huseftersynsordningen i forhold til sælgerens garanti ved, at forsikringsselskabet vil hæfte, hvis sælgeren ikke kan opfylde garantien grundet insolvens, jf. KAF 69.392.

#### **7.4. Sammenfattende om den forpligtede overfor køberen**

Sammenfattende kan det fastslås, at ved faktiske mangler er det sælgeren, som er den forpligtede overfor køberen. Det vil sige, at køberen ved faktiske mangler vil kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælgeren.<sup>119</sup> Hvis salget derimod er omfattet af huseftersynsordningen, vil det enten være sælgeren eller forsikringsselskabet, som er den forpligtede overfor køberen. Huseftersynsordningen medfører derfor et mere kompliceret system i forhold til hvem, der er forpligtede overfor køberen. Et sted, hvor både forsikringsselskabet og sælgeren er den forpligtede er ved sælgerens grove uagtsomhed og svig<sup>120</sup>. Dette er et område, hvor der sker en forskydning af sælgerens ansvar. Sælgeren vil ikke længere være ansvarlig for simpel uagtsomhed.<sup>121</sup> Dette medfører, at køberen ikke vil kunne gøre sine misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælgeren ved sælgerens simple uagtsomhed. Derfor mister køberen sin valgfrihed af misligholdelsesbeføjelser. I stedet vil køberen kunne rette et erstatningskrav mod forsikringsselskabet. Dette er på den anden side en fordel for køberen, da forsikringsselskabet vil besidde en bedre betalingsevne end sælgeren<sup>122</sup>. Når sælgeren har stillet en garanti er det som hovedregel sælgeren, som er den forpligtede overfor køberen uanset om huseftersynsordningen finder anvendelse eller ej. Hvis sælgeren ikke kan opfylde sin garanti grundet insolvens vil forholdet ikke være omfattet af undtagelsesreglen, hvilket gør at forsikringsselskabet bliver den forpligtede, jf. KAF 69.392. Dette vil være en fordel for køberen. Sammenfattende kan det derfor konstateres, at der er fordele og ulemper for køberen i forhold til hvem der er forpligtet når salget er omfattet af huseftersynsordningen.

### **Kapitel 8 – Selskabets undtagelser fra dækning**

En almindelig forsikring dækker i henhold til forsikringspolicen og vilkårene. Huseftersynsordningens ejerskifteforsikringen er på dette område anerledes fra en almindelig forsikring, da ejerskifteforsikringens dækning er underlagt forbrugerbeskyttelsesloven og

---

<sup>119</sup> Munk-Hansen I, s. 237

<sup>120</sup> Munk-Hansen II, s. 210

<sup>121</sup> Munk-Hansen II, s. 211

<sup>122</sup> Munk-Hansen II, s. 59

mindstedækningsbekendtgørelsen. Loven og bekendtgørelsen regulerer ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der er en række undtagelser til ejerskifteforsikringens dækningspligt.<sup>123</sup> Derfor vil dette kapitel se nærmere på, hvilke forhold som er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningspligt, herunder i hvilket omfang det ændrer køberens retsstilling sammenholdt med handler, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

### 8.1. Ikke bygning

Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at sælgerens fritagelse for hæftelse kun angår: ”bygninger”. Tilsvarende gælder for ejerskifteforsikringernes dækning, som kun dækker: ”... fejl ved bygningernes fysiske tilstand...”, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1. Herfra kan det udledes, at sælgeren hæfter for alle andre mangler, som ikke angår grundens bygningsdele. Hvis manglen angår et andet forhold end bygningen hæfter sælgeren, såfremt betingelserne for misligholdelsesbeføjelserne er opfyldt<sup>124</sup>. Da sælgeren hæfter for forhold, som ikke angår grundens bygningsdele, hæfter sælgeren for anlæg uden for bygningerne, som f.eks. en terrasse, haveindretninger og plankeværk. Sælgeren hæfter endvidere overfor køber, hvis grunden er forurenet eller grundens areal er mindre end angivet i aftalen.<sup>125</sup>

Hvis salget ikke er omfattet af huseftersynsordningen er den forpligtede sælgeren. Denne undtagelse ændrer derfor ikke køberens retsstilling, da sælgeren fortsat er den forpligtede overfor køber. At forhold udenfor bygningerne ikke er medtaget i ejerskifteforsikringens dækning er en ulempe for køber, da det vil være sværere for køber at få sit krav gennemført overfor sælger, da forsikringsselskaberne besidder en større betalingsevne end sælgeren<sup>126</sup>. Det er endvidere en ulempe for køber, da denne skal bevise, at betingelserne for misligholdelsesbeføjelserne er opfyldt<sup>127</sup>. Køber bevarer dog sin valgfrihed i forhold til hvilken misligholdelsesbeføjelse køber ønsker at gøre gældende, da ejerskifteforsikringen kun udbetaler erstatningskrav.

---

<sup>123</sup> Munk-Hansen II, s. 120

<sup>124</sup> Munk-Hansen II, s. 121

<sup>125</sup> Munk-Hansen II, s. 121

<sup>126</sup> Munk-Hansen II, s. 59

<sup>127</sup> Munk-Hansen II, s. 59



## 8.2. Retlige mangler

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at sælgerens hæftelsesfritagelse alene angår ”fysiske mangler”. Det fremgår endvidere af betænkning nr. 1276/1994, s. 211 at: *”Begrænsningen af sælgers hæftelse angår alene fysiske mangler vedrørende bygningerne, herunder ulovlige bygningsindretninger mv. ... Sælger hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler”*. Det vil sige, sælgeren hæfter for alle andre mangler, som ikke er fysiske mangler. Derfor dækker ejerskifteforsikringen ikke for retsmangler. Ved retsmangler skelnes der mellem fuldstændige- og delvis retsmangler<sup>128</sup>. Fuldstændige retsmangler er adkomstmangel. Delvise retsmangler er derimod det tilfælde, hvor køberen ikke fuldt ud får retten til at råde faktisk og retligt over ejendommen, som køberen har ret til efter aftalen med sælgeren.<sup>129</sup> Sælgeren hæfter f.eks., hvis sælgeren slet ikke ejer den solgte ejendom eller pantehæftelserne på ejendommen er større end det først var forudsat<sup>130</sup>. Denne undtagelse ændrer ikke, ligesom undtagelsen ovenfor i afsnit 8.1., ved køberens retstilling i forhold til, hvis salget ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt. omtaler forhold, som strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Dette angår ikke retlige mangler, men er definitionen på ulovlige bygningsretninger.<sup>131</sup> I det næste afsnit vil ulovlige bygningsindretninger blive behandlet.

## 8.3. Ulovlige bygningsindretninger

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt., at køberen kan påberåbe sig: *”... at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter...”*. Det fremgår endvidere af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra b, at: *”forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter”* er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning. Det betyder med en anden betegnelse, at ulovlige bygningsindretninger er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning<sup>132</sup>. Det vil sige, at sælgeren ikke er hæftelsesfritaget for ulovlige bygningsindretninger. Med henvisning til offentligretlige forskrifter menes, at ulovlige bygningsindretninger angår forhold, som strider mod bygningslovgivningen eller de regler, som er udstedt herfra<sup>133</sup>.

---

<sup>128</sup> Munk-Hansen II, s. 121

<sup>129</sup> Munk-Hansen II, s. 121-122

<sup>130</sup> Betænkning nr. 1276/1994, s. 111

<sup>131</sup> Munk-Hansen II, s. 122

<sup>132</sup> H. P. Rosenmeier, s. 93

<sup>133</sup> H. P. Rosenmeier, s. 94

I betænkning nr. 1276/1994 fremgår det, at ulovlige bygningsindretninger er omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse, da det lovforberedende udvalg anså ulovlige bygningsindretninger for at være en faktisk mangel<sup>134</sup>. Dette ændres i det senere fremsatte lovforslag fra Justitsministeriet til at ejerskifteforsikringens dækning og sælgerens hæftelsesfritagelse ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger<sup>135</sup>. Baggrunden herfor var, at de bygningsagkyndige kun i få tilfælde ville have sagkundskab til at kunne vurdere om en bygningsindretning var ulovlig<sup>136</sup>. Endvidere kunne der på daværende tidspunkt normalt ikke tegnes ejerskifteforsikringer, som dækkede ulovlige bygningsindretninger<sup>137</sup>. Med tiden udviklede ejerskifteforsikringernes dækning sig til at der var mulighed for, at tegne en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger, herunder el- og vvs-installationer. Derfor er den sidstnævnte del af begrundelsen bortfaldet.<sup>138</sup> Det har medført, at ejerskifteforsikringer nu dækker el- varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation, som er ulovlig i henhold offentligretlige forskrifter, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt. Det vil sige, at sælgeren er hæftelsesfritaget for el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation, som er ulovlig i henhold offentligretlige forskrifter.

Hvad der nærmere ligger i begrebet ”ulovlige bygningsindretninger” er ikke helt klart, da der er divergerende forarbejder og efterarbejder til bestemmelsen<sup>139</sup>. Om et forhold skal anses for at være en forsikringsdækket fejl ved bygningen eller en ulovlig bygningsindretning, som kan gøres gældende overfor sælgeren, er dog blevet forelagt domstolene<sup>140</sup>. En af disse afgørelser er U 2002.828 H. Dette er den eneste Højesterets afgørelse, som på nuværende tidspunkt tager stilling til ulovlige bygningsindretninger<sup>141</sup>. Denne afgørelse omhandlede et salg af en fast ejendom, som var omfattet af huseftersynsordningen. Sælgeren havde selv udgravet en del af kælderen, som denne havde indrettet til værelser og badeværelse. Efter overtagelsesdagen ville køberne udgrave den resterende del af kælderen, men der trængte vand ind. Det viste sig, at væggene og kældergulvet ikke var udført i overensstemmelse med bygningsreglementet. Køberne havde ikke tegnet en ejerskifteforsikring. Køberne stævnedes derfor sælgeren med henvisning til, at forholdet udgjorde en ulovlig

---

<sup>134</sup> Betænkning nr. 1276/1994, s. 211

<sup>135</sup> Munk-Hansen II, s. 123

<sup>136</sup> Folketingstidende 1994-1995, tillæg A, s. 2992

<sup>137</sup> Folketingstidende 1994-1995, tillæg A, s. 2993

<sup>138</sup> H. P. Rosenmeier, s. 94

<sup>139</sup> Munk-Hansen II, s. 123-128

<sup>140</sup> Munk-Hansen II, s. 128

<sup>141</sup> Munk-Hansen II, s. 129

bygningsindretning, som sælgeren er ansvarlig for. Højesteret kom frem til, at indtrængende vand udgjorde en skade på bygningsdele. Det betød, at forholdet var et forsikringsretligt anliggende. Derfor var forholdet ikke var omfattet af undtagelsen, og køberene kunne ikke rette krav mod sælgeren.<sup>142</sup> Med denne afgørelse har Højesteret fastsat en retsopfattelse om ulovlige bygningsindretninger. Sælgeren hæfter således for forhold, som i almindelighed ikke bliver belyst i en tilstandsrapport, og som ejerskifteforsikringens dækning ikke omfatter. Ejerskifteforsikringen dækker forhold, som bliver belyst i en tilstandsrapport.<sup>143</sup>

Tilsidesættelse af en offentligretlig forskrift kan både være en faktisk- eller en retlig mangel. En tilsidesættelse af en offentligretlig forskrift kan være en faktisk mangel i den forstand, at årsagen til manglen kan bestå i, at arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med en offentlig retlig forskrift. Et eksempel herpå kan være at taget ikke har den rette hældning. En tilsidesættelse af en offentligretlig forskrift kan også være en retlig mangel. Planmæssige krav til, hvordan ejendommen skal anvendes, kan f.eks. udgøre en retlig mangel. Et eksempel herpå er hvis en ejendom er solgt som bolig, men ikke må benyttes til dette efter planreglerne. Dette vil ikke udgøre en retlig mangel. Den nugældende retspraksis har medført, at det er uden betydning om forholdet udgør en faktisk- eller retlig mangel. Efter den nugældende retspraksis angår spørgsmålet om forholdet udgør en mangel. Såfremt der er tale om en mangel, angår spørgsmål om forholdet er omfattet af huseftersynsordningen.<sup>144</sup>

Ved Ankenævnet for Forsikring foreligger der en omfattende praksis om ulovlige bygningsindretninger. Efter ankenævnets praksis er forholdet først omfattet af ejerskifteforsikringens dækning når den ulovlige indretning har medført en skade. Hvis indretningen ikke har medført en skade, er der ikke sket en forsikringsdækket begivenhed. Dette stemmer som udgangspunkt overens med retspraksis. Ankenævnet for Forsikring indtager dog en anden stilling end retspraksis når det angår skadesårsagen. Ankenævnet indtager det synspunkt, at skadesårsagen skal have medført en skade på overtagelsesdagen før forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Dette er i strid med U 2002.828 H. Ved sager angående faktiske mangler skal skadesårsagen blot være til stede på overtagelsesdagen. Det giver således køber en ringere retsstilling end hvis forholdet ikke havde været omfattet af huseftersynsordningen.<sup>145</sup>

---

<sup>142</sup> U 2002.828 H

<sup>143</sup> Munk-Hansen II, s. 129-130

<sup>144</sup> Munk-Hansen II, s. 135

<sup>145</sup> Munk-Hansen II, s. 137

Sammenfattende kan det konstateres, at ejerskifteforsikringen dækker fysiske fejl og nærliggende risiko for fysiske fejl som følge af, ulovlige bygningsindretninger, og forhold som skal beskrives i tilstandsrapporten. Endvidere omfatter ejerskifteforsikringens dækning el-, vand-, varme- og ventilationsinstallationer, som er i strid med offentlige forskrifter. Sælgeren hæfter derimod for forhold, som ikke skal beskrives i tilstandsrapporten, og som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.<sup>146</sup> Retstilstanden angående ulovlige bygningsindretninger medfører en ringere retstilling for køberen når salget er omfattet af huseftersynsordningen, da skadesårsagen skal have medført en skade på overtagelsesdagen før forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Hvis salget ikke er omfattet af huseftersynsordningen skal skadesårsagen blot have været til stede på overtagelsesdagen.

#### **8.4. Faktiske mangler, som ikke er fysiske fejl**

Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at sælgeren er fritaget for, at hæfte for fysiske mangler ved ejendommen. Med forbrugerbeskyttelsesloven er der blevet indført et nyt begreb, fysiske mangler. Det var formålet med forbrugerbeskyttelsesloven, at køberens tab som følge af faktiske mangler skulle flyttes fra sælgeren og til ejerskifteforsikringen.<sup>147</sup> Derfor har det i lovforarbejderne ikke været forudsat, at der skulle være forskel på faktiske mangler og fysiske mangler<sup>148</sup>. Det lovforberedende udvalg i betænkning nr. 1276/1994 stiller bl.a. på s. 11 fysiske mangler overfor retlige mangler. Denne måde, at anskue begreberne overfor hinanden på, er traditionelt set den måde faktiske mangler og retlige mangler normalt belyses. Der er dog ingen forklaring på hvorfor der anvendes en anden terminologi ved forbrugerbeskyttelsesloven.<sup>149</sup>

Ud fra udviklingen i retspraksis kan den oprindelige forudsætning om at fysiske mangler er synonym med faktiske mangler ikke opretholdes fuldt ud. Fysiske mangler kan nærmere beskrives, som den type defekter, som dækkes af en forsikring.<sup>150</sup> Det medfører derfor, at der i nogle tilfælde vil være forhold, som traditionelt set vil beskrives som faktiske mangler, men som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, da forholdet ikke udgør fysiske defekter ved bygningerne. Omvendt

---

<sup>146</sup> Munk-Hansen II, s. 149

<sup>147</sup> Munk-Hansen II, s. 150

<sup>148</sup> Munk-Hansen II, s. 74

<sup>149</sup> Munk-Hansen II, s. 74

<sup>150</sup> Munk-Hansen II, s. 75

vil der være forhold, som ikke vil kunne gøres gældende mod sælgeren, men som er dækket af ejerskifteforsikringen.<sup>151</sup>

Et eksempel på faktiske mangler, som ikke er fysiske fejl er *arealmangler*. Arealmangler er det tilfælde, hvor det viser sig, at ejendommen har et mindre boligareal end hvad der fremgik af de fremlagte dokumenter ved overdragelsen.<sup>152</sup> Traditionelt set er arealmangler blevet anskuet som en faktisk mangel<sup>153</sup>. Derfor burde arealmangler, som udgangspunkt være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, da formålet med forbrugerbeskyttelsesloven var, at sælgerens hæftelse for faktiske mangler skulle flyttes fra sælgeren til ejerskifteforsikringen. Højesteret har dog i U 2013.3175 H og U 2013.3181 H slået fast, at sælgeren hæfter for arealmangler, og ikke ejerskifteforsikringen.

U 2013.3175 H og U 2013.3181 H er begge afgørelser fra Højesteret, hvor ejendommen viste sig, at have et mindre boligareal, end hvad der fremgik af salgsoptillingen. I begge afgørelser var salget omfattet af huseftersynsordningen. Højesteret skulle i disse sager vurdere, hvorvidt arealmangler er et forhold, som sælgeren er hæftelsesfritaget for eller ej. I begge domme afgiver Højesteret identiske begrundelser når det angår forbrugerbeskyttelsesloven. Derfor vil disse afgørelser blive behandlet samlet. I U 2013.3175 H fremgik det af salgsoptillingen, at boligarealet udgjorde 113 m<sup>2</sup>. Det viste sig, at ejendommen boligareal kun udgjorde 95,7 m<sup>2</sup>. Derfor var der en arealafvigelse på 17,3 m<sup>2</sup>. I U 2013.3181 fremgik det af salgsoptillingen, at boligarealet udgjorde 150 m<sup>2</sup>, men det viste sig, at ejendommens boligareal kun udgjorde 122 m<sup>2</sup>. Der var derfor en arealafvigelse på 28 m<sup>2</sup>.

Højesteret udtaler i U 2013.3175 H, at der bl.a. foreligger en mangel, hvis sælgeren har afgivet urigtige oplysninger, som har haft betydning for køberens bedømmelse. Højesteret angiver endvidere, at boligarealets størrelse har stor betydning ved prisfastsættelsen ved familieboliger. På den baggrund kom Højesteret frem til at ikke uvæsentlige arealafvigelse udgør en mangel.

I både U 2013.3175 H og U 2013.3181 H udtaler Højesteret, at som udgangspunkt er sælger hæftelsesfritaget for fysiske mangler når salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Det vil sige, at køberne som udgangspunkt ikke kan rette krav mod sælgerne ved arealmangler. I begge domme

---

<sup>151</sup> Munk-Hansen II, s. 150

<sup>152</sup> Munk-Hansen II, s. 152

<sup>153</sup> Munk-Hansen II, s. 75

kom Højesteret dog frem til: *”Det følger af bestemmelsens formål, at sælgerne som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberne ikke kan forsikre sig imod. Det er ikke forudsat, at den bygningsagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat. Højesteret tiltræder herefter, at K1 og K2 som købere af ejendommen ikke som følge af den pågældende bestemmelse er afskåret fra at gøre et krav gældende over for S1 og S2 som sælgere.”*<sup>154</sup>.

Med disse afgørelser fastslår Højesteret med henvisning til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1's formål, at arealmangler ikke er omfattet af sælgerens hæftelsesfritagelse. Det betyder, at køberne vil kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger i anledning af arealafvigelse, såfremt betingelserne for misligholdelsesbeføjelserne er opfyldt. Det kom til udtryk i de to afgørelser ved, at køberne i U 2013.3175 H fik et afslag på 50.000 kr., og køberne i U 2013.3181 H fik et afslag på 150.000 kr.

Huseftersynsordningen medfører derfor, at sælger ikke er konsekvent fritaget for hæftelse for forhold, som falder indenfor begrebet faktiske mangler. I nogle tilfælde vil et forhold være en faktisk mangel, men ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Dette medfører, at sælgerens hæftelse kan anses for, at være komplementær til ejerskifteforsikringens dækning<sup>155</sup>. Det vil sige, at sælgeren som udgangspunkt hæfter i de tilfælde, hvor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning<sup>156</sup>. Dette har den konsekvens for køberne, at det kompliceres, hvortil køberne kan rette deres krav.

## **8.5. Defekter køber var bekendt med**

En køber, som på tidspunktet for købsaftalens indgåelse var bekendt med defekter ved bygninger, kan ikke rejse et mangelskrav mod sælgeren når salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Når køberen på forhånd er bekendt med en defekt ved bygningerne foreligger der definitivt ikke en

---

<sup>154</sup> U 2013.3175 H, s. 5 og U 2013.3181 H, s. 4

<sup>155</sup> Munk-Hansen II, s. 203

<sup>156</sup> Munk-Hansen II, s. 203

mangel.<sup>157</sup> Når salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven vil køberen heller ikke kunne rette krav mod ejerskifteforsikringen for en defekt, som køberen allerede var bekendt med forud for købet, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra d.

Før et salg af en fast ejendom er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, skal der foreligge en tilstandsrapport og el-installationsrapport inden overdragelsesaftalen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2. Defekter, som er omtalt i disse rapporter er undtaget fra forsikringsdækning, medmindre den beskrevne defekt er beskrevet klart forkert, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra a. Det bliver i bekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra a, uddybet hvad der nærmere ligger i at *"forholdet er klart forkert beskrevet"*: *"Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning"*.

Det at en køber ikke kan rette krav mod hverken sælgeren eller ejerskifteforsikringen for forhold denne var bekendt med eller som er omtalt i en af rapporterne, ændrer ikke køberens retsstilling i forhold, hvis salget ikke var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Huseftersynsordningen medfører dog, at køberen får et større kendskab til ejendommen idet der skal udarbejdes en tilstandsrapport og el-installationsrapport, som indeholder oplysninger omkring ejendommens stand.

## **8.6. Forbehold**

Ved handler med fast ejendom er der som udgangspunkt aftalefrihed mellem køberen og sælgeren. Derfor har sælgeren mulighed for, at tage forbehold eller aftale ansvarsfraskrivelse med køberen. Princippet om aftalefrihed gælder dog ikke ubegrænset. Ved domstolene bliver der anvendt forskellige værktøjer til at ændre aftaler og aftalevilkår ved f.eks. bristende forudsætninger.<sup>158</sup> Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a, at såfremt sælgeren kunne have beskyttet sig mod mangelskrav ved anvendelse af huseftersynsordningen, kan sælgeren ikke i stedet vælge at fraskrive sig ansvaret ved en ansvarsfraskrivning. Huseftersynsordningen angår mangler ved ejendommens bygningerne. Det vil sige, at sælgeren vil kunne tage forbehold for anden hæftelse efter de almindelige regler om ansvarsregulering.

---

<sup>157</sup> Munk-Hansen II, s. 153

<sup>158</sup> Munk-Hansen I, s. 461-462

En ejerskifteforsikring skal for, at være gyldig, opfylde kravene i mindstedækningsbekendtgørelsen. Forsikringsselskaberne har dog mulighed for, at tage forbehold i forsikringstilbuddet om ejerskifteforsikring.<sup>159</sup> Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, at forsikringsselskabernes oplysning om ejerskifteforsikring skal indeholde en meddelelse om: ”på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring”. Herfra må det antages, at oplysningen skal indeholde omfanget af dækningen, samt om der er bestemte fejl, som er undtaget fra forsikringsdækningen<sup>160</sup>. Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1, 2. pkt.: ”Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer”. Forbehold i ejerskifteforsikringer skal behandles anderledes end forbehold i andre forsikringer. Ved andre forsikringstyper er der i almindelighed aftalefrihed i forhold til hvilke risici, som forsikringen skal dække og ikke skal dække. Ved ejerskifteforsikringer er dækningen bestemt ved lov, hvilket betyder at et forsikringsselskab ikke kan reducere den lovbestemte dækning. Forsikringsselskaberne har derfor ikke adgang til at tage forbehold, som generelt nedsætter den lovbestemte dækning. Ankenævnet for Forsikring har i deres praksis lagt vægt på om forholdet er konkret og at køberens dækning af risici ikke er blevet illusorisk med forbeholdene.<sup>161</sup>

Forsikringsselskaberne har ligesom sælgeren mulighed for, at tage forbehold for visse mangler. Hvis et forsikringsselskab skal tage forbehold skal forholdet være konkret og køberens dækning må ikke blive illusorisk. Dette minder om domstolenes vurdering udenfor forbrugerbeskyttelsesloven, hvor domstolene vil kunne tilsidesætte ansvarsfraskrivelser og forbehold, som f.eks., er urimelige. Det ændrer derfor ikke køberens retsstilling betydeligt i forhold til forbehold overfor køberen om salget er omfattet af huseftersynsordningen eller ej.

## **8.7. Bygningsdele gjort utilgængelige**

En af betingelserne, som skal være opfyldt, før et salg er omfattet af huseftersynsordningen, er at der skal foreligge en tilstandsrapport, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2. Udarbejdelse af tilstandsrapporten består i, at den sagkyndige skal besigtige de synbare indretninger, hvor der ikke

---

<sup>159</sup> Munk-Hansen II, s. 154

<sup>160</sup> Munk-Hansen II, s. 154

<sup>161</sup> Munk-Hansen II, s. 154-155



foretages destruktive indgreb under besigtigelsen. Det er ikke ualmindeligt, at der er bygningsdele, som er utilgængelige. Bygningsdeles utilgængelighed kan forekomme i 3 former. Der er bygningsdele, som er generelt utilgængelige, bygningsdele, som er gjort utilgængelige af sælgeren og bygningsdele, som normalt er tilgængelige, men som konkret er utilgængelige grundet unormale adgangsforhold.<sup>162</sup>

Den første type er bygningsdele, som generelt er utilgængelige. Den sagkyndige skal som nævnt kun besigtige synbare indretninger. Derfor skal generelt utilgængelige bygningsdele ikke undersøges eller anføres i tilstandsrapporten af den sagkyndige. Forhold, som den sagkyndige ikke kunne besigtige ved undersøgelsen, hvor der er sket en skade eller en risiko for skade, skal dækkes af ejerskifteforsikringen.<sup>163</sup> Det vil sige, at generelt utilgængelige bygningsdele, hvor der er en skade eller en risiko for skade, ikke kan gøres gældende overfor sælgeren når salget er omfattet af huseftersynsordningen. Dette medfører en bedre dækning for køberen i forhold til salg, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen, da den forpligtede går fra sælgeren til ejerskifteforsikringen. Dette er en fordel for køberen, da ejerskifteforsikringen vil have en bedre betalingsevne end sælgeren<sup>164</sup>.

Den anden type er utilgængelige bygningsdele, som er gjort utilgængelige af sælgeren. Det kunne f.eks. være, at sælgerens møbler hindrer den sagkyndige adgang til lugen til et skunkrum.<sup>165</sup> Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra c, at disse bygningsdele ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Sælgeren hæfter således for de bygningsdele, som denne har gjort utilgængelige. Det er uden betydning om det sælgeren selv eller en tredjemand, som har gjort bygningsdelen utilgængelig. Denne type utilgængelighed minder om sælgerens svig eller grove uagtsomhed ved oplysninger om ejendommen, da sælgeren ikke giver den nødvendige sagkyndige adgang til besigtigelsen.<sup>166</sup> Dette ændrer derfor ikke køberens retsstilling i forhold til når salget ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Den forpligtede overfor køberen vil i begge tilfælde være sælgeren.

Den sidste type er bygningsdele, som normalt er tilgængelige, men som konkret er utilgængelige grundet unormale adgangsforhold. Denne type dækker f.eks. over beplantning, som gør bygningsdele

---

<sup>162</sup> Munk-Hansen II, s. 157

<sup>163</sup> Munk-Hansen II, s. 157-158

<sup>164</sup> Munk-Hansen II, s. 59

<sup>165</sup> Munk-Hansen II, s. 158

<sup>166</sup> Munk-Hansen II, s. 158-159

utilgængelige eller en manglende lem til tagrummet. Denne type er mere vanskelig at bedømme. Den sagkyndige skal i tilstandsrapporten præcist angive, hvor denne er hindret adgang og hvordan denne er hindret adgang.<sup>167</sup> Denne angivelse i tilstandsrapporten medfører, at forsikringsselskabet kan tage forbehold for, at ejerskifteforsikringens dækning ikke omfatter den utilgængelige bygningsdel. Hvis forsikringsselskabet ikke har et sådant forbehold, hæfter forsikringsselskabet for bygningsdelen.<sup>168</sup> Hvis det antages, at forsikringsselskabet tager forbehold ved disse utilgængelige bygningsdele medfører dette, at køberen bærer den endelige risiko for, at den utilgængelige bygningsdel er mangelfuld<sup>169</sup>. Den sidste type medfører en dårligere retstilling for køberen, da køberen bærer risikoen, såfremt forsikringsselskabet har taget forbehold. Hvis salget ikke var omfattet af huseftersynsordningen ville køberen kunne rette krav mod sælgeren, såfremt betingelserne for misligholdelsesbeføjelserne er opfyldt.

Sammenfattende kan det opsummeres, at huseftersynsordningen medfører en blandet retstilling for køberen i forhold til når salget ikke er omfattet af huseftersynsordningen når det angår utilgængelige bygningsdele. Når bygningsdele er generelt utilgængelige dækker ejerskifteforsikringen i stedet for sælgeren<sup>170</sup>. Dette medfører en bedre retstilling for køberen, da ejerskifteforsikringen besidder en bedre betalingsevne end sælgeren<sup>171</sup>. Hvis en bygningsdel er gjort utilgængelig hæfter sælgeren uændret, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra c. Dette ændrer derfor ikke køberens retstilling. Hvis en bygningsdel er konkret utilgængelig, som følge af unormale adgangsforhold er sælgeren som udgangspunkt hæftelsesfritaget. Ejerskifteforsikringen dækker kun, såfremt denne ikke har taget forbehold, hvilket det må antages, at forsikringsselskaberne som udgangspunkt gør. Det medfører således en dårligere retstilling for køberen end, hvis salget ikke havde været omfattet af huseftersynsordningen, da køberen bærer risikoen.<sup>172</sup> Huseftersynsordningen medfører endvidere et mere kompliceret system for køberen navigere rundt i, da den forpligtede i nogle tilfælde vil være sælgeren eller forsikringsselskabet og i nogle tilfælde vil køberen skulle bære risikoen.

---

<sup>167</sup> Munk-Hansen II, s. 159

<sup>168</sup> H.P. Rosenmeier, s. 141

<sup>169</sup> Munk-Hansen II, s. 160

<sup>170</sup> Munk-Hansen II, s. 158

<sup>171</sup> Munk-Hansen II, s. 59

<sup>172</sup> Munk-Hansen II, s. 159-160

## 8.8. Undtagne bygninger

Ejerskifteforsikringens dækning omfatter som udgangspunkt alle bygninger på ejendommen, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 1. Den bygningssagkyndige skal dog i tilstandsrapporten angive, hvis der er bygninger, som ikke er blevet undersøgt, grundet bygningernes stand blev vurderet til at være i så ringe byggeteknisk og brugsmæssig værdi, at en undersøgelse ikke ville tjene et formål<sup>173</sup>. Hvis det fremgår af tilstandsrapporten, at en bygning ikke er blevet undersøgt af den sagkyndige, følger det af bekendtgørelsens bilag 1, punkt 1, at bygningen er undtaget ejerskifteforsikringens dækning. Hvis det derimod ikke fremgår af tilstandsrapporten hæfter forsikringsselskabet for fejl i disse bygninger, jf. U 2001.1910 V. Det må antages, at såfremt det er korrekt angivet i tilstandsrapporten, at en bygning ikke er blevet undersøgt grundet bygningens ringe stand, vil køberen ikke kunne have sådanne forventninger til bygningen, at der vil kunne rettes et mangelskrav mod sælgeren. Huseftersynsordningen medfører derfor, at køberen bliver bedre oplyst omkring, hvilken ejendom denne køber. Dette må anses for at være en fordel for køberen og sælgeren.

## 8.9. Stikledninger

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, at uanset sælgerens fritagelse for hæftelse: ”... kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten”. Det vil sige, at stikledninger ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, men at sælgeren hæfter for mangler ved disse.

Ved stikledninger skal der foretages to væsentlige afgrænsninger, som kommer til udtryk ved en fysisk afgrænsning og en retlig afgrænsning. Der skal foretages en fysisk afgrænsning, da ejerskifteforsikringens dækning omfatter rørinstallationer, hvis der er indhentet en elinstallationsrapport inden handlen.<sup>174</sup> Ejerskifteforsikringen dækker rør, som går til fundamentets yderside. Det betyder, at grænsen mellem de rør, som sælgeren hæfter for, og de rør som ejerskifteforsikringen skal dække, udspringer sig af fundamentets ydervægge.<sup>175</sup> Den retlige afgrænsning angår om: ”forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde

---

<sup>173</sup> Munk-Hansen II, s. 160

<sup>174</sup> Munk-Hansen II, s. 161

<sup>175</sup> Betænkning nr. 1520/2010, s. 113

manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten”<sup>176</sup>. Det følger af denne del af bestemmelsen, at hvis et forhold uden for bygningen har vist sig som en fejl i bygningen, er der tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning<sup>177</sup>. Køberen skal dog bevise, at fejlen er opstået ved et forhold udenfor bygningen, og at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, før skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Denne bevisførelse må antages at være umulig for køberen. Hvis sælgeren erkender, at forholdet var til stede før handlen, vil der være tale om grov uagtsomhed fra sælgerens side ved ikke at have oplyst køberen herom. Hvis den bygningsagkyndige erkender, at forholdet var til stede, men ikke har anført dette i tilstandsrapporten, vil dette være en forsømmelse fra den bygningsagkyndiges side. Hvis køberen retter krav mod ejerskifteforsikringen, vil denne have regreskrav mod sælgeren eller den bygningsagkyndige. Ud fra en praktisk betragtning må køberen se bort fra afgrænsningen og rette krav mod sælgeren,<sup>178</sup> I forhold til handler, som ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, må det antages, at huseftersynsordningen ikke ændrer ikke køberens retstilling når forholdet angår stiledninger da sælgeren er den forpligtede i begge tilfælde.

## 8.10. Bygningens funktionsforhold

Hvis et forhold ikke fungerer som det sædvanligvis skal, vil forholdet i almindelighed udgøre en faktisk mangel. Hvis f.eks. aftrækket fra toilettet eller kogepladen ikke fungerer efter formålet, vil dette som udgangspunkt udgøre en generel mangel.<sup>179</sup> Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra b, at bygningens funktionsforhold er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning, medmindre der er sket en skade eller der er en nærliggende risiko for skade. Det vil sige, at når salget er omfattet af huseftersynsordningen, vil køberen ikke kunne få dækket fejl ved bygningens funktionsforhold af ejerskifteforsikringen. Bygningens funktionsforhold bliver uddybet i bestemmelsen til at omfatte: ”... *planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt*”<sup>180</sup>. Undtagelsen angår ikke bygningsdele, som ikke fungerer. Disse anses også for at være fysiske fejl.<sup>181</sup> Denne undtagelse medfører, at hvis der er en fejl ved bygningens funktionsforhold er det køberens risiko. Køberen vil ikke kunne rette krav mod sælgeren eller forsikringsselskabet, hvis f.eks. køberen konstaterer, at varmen ikke virker, er det

---

<sup>176</sup> Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6

<sup>177</sup> Munk-Hansen II, s. 161

<sup>178</sup> Munk-Hansen II, s. 162

<sup>179</sup> Munk-Hansen II, s. 162

<sup>180</sup> Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra b

<sup>181</sup> Munk-Hansen II, s. 162

køberens risiko, da denne ikke vil kunne rette krav mod sælgeren eller forsikrings-selskabet.<sup>182</sup> Hvis salget ikke havde været omfattet af huseftersynsordningen ville fejlen ved vandforsyningen udgøre en faktisk mangel. Derfor medfører dette en forringelse af køberens retstilling, da denne bærer risikoen.

### **8.11. Æstetiske og arkitektoniske forhold**

Der foreligger en faktisk mangel når sælgerens ydelse ikke er kontraktmæssig<sup>183</sup>. I de fleste tilfælde vil æstetiske og arkitektoniske forhold ikke udgøre en faktisk mangel, da en ejendom købes med den fremtræden, som den har<sup>184</sup>. Når salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven følger det af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra b, at æstetiske eller arkitektoniske forhold er undtaget ejerskifteforsikringens dækning. Det vil sige, at køberen ikke vil kunne gøre krav gældende ved æstetiske og arkitektoniske forhold, uanset om salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven eller ej. Derfor medfører dette ikke en ændring af køberens retstilling om salget er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.

### **8.12. Bygninger opført i andre materialer**

Hvis en bygning er opført i andre materialer end det fremgår af aftalen vil forholdet kunne udgøre en faktisk mangel<sup>185</sup>. Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, punkt 6, litra k, at hvis en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Denne bestemmelse angår kun de rapporter, som er udfyldt af den bygningssagkyndige og den autoriserede bygningssagkyndige<sup>186</sup>. Ankenævnet for Forsikring anvender i deres afgørelser bestemmelsen, som en fritagelse for dækning ved, at henvise til at der ikke er sket en nævneværdig værdiforringelse eller nedsættelse af brugbarheden, fremfor at drage parallel til mangelsbegrebet, som ellers kan antages at have været baggrunden for bestemmelsen<sup>187</sup>. Da der er tale om en bekendtgørelse er der ingen forarbejder til bestemmelsen. Derfor kan det ikke med sikkerhed vides hvad baggrunden for bestemmelsen har været. Ankenævnet for Forsikrings praksis angående denne bestemmelse fremtræder, som en forringelse af køberens retstilling, da køberen i sidste ende må bære risikoen for

---

<sup>182</sup> Munk-Hansen II, s. 164

<sup>183</sup> Munk-Hansen I, s. 237

<sup>184</sup> Munk-Hansen II, s. 164

<sup>185</sup> Munk-Hansen II, s. 166

<sup>186</sup> Munk-Hansen II, s. 166

<sup>187</sup> Munk-Hansen II, s. 167

manglen<sup>188</sup>. Det er dog ikke nødvendigvis en forringelse af køberens retstilling, da køberen formentlig kan gøre individuelle mangler gældende mod sælgeren<sup>189</sup>.

### 8.13. Følgeskader

Det er en obligationsretlig grundsætning, at hvis der ikke træffes rimelige foranstaltninger til at begrænse sit tab, vil følgerne heraf ikke blive erstattet. Denne obligationsretlige grundsætning er også gældende mellem køberen og sælgeren ved handler med fast ejendom.<sup>190</sup> Skader, som er omtalt i tilstandsrapporten mv., vil ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra a. Det følger endvidere af mindstedækningsbekendtgørelse bilag 1, punkt 6, litra i: *"Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået"*, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Denne bestemmelse er et udtryk for en tabsbegrænsningspligt for køberen. Hvis et forhold f.eks. er givet karakteren K3 i tilstandsrapporten indikerer dette, at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for en overskuelig tid, og at der er risiko for, at der vil ske følgeskader.<sup>191</sup> Da bestemmelsen i bekendtgørelsen er udtryk for en tabsbegrænsningspligt for køberen vil ejerskifteforsikringen ikke dække følgeskaderne, som køberen kunne have undgået ved, at have udbedret forholdet. Denne undtagelse ændrer ikke køberens retstilling sammenlignet med handler, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen, da køberen også vil have en tabsbegrænsningspligt udenfor huseftersynsordningen.

### 8.14. Sædvanlig levetid

Stort set alle mekaniske dele nedslides og alle byggematerialer nedbrydes over tid. Dette vil ikke udgøre en fejl, men vil derimod være en almindelig del af et køb af en fast ejendom. Hvis en bygningsdel har en forkortet levetid i forhold til hvad der var påregneligt, vil det for det meste kunne udgøre en faktisk mangel. Dette kan skyldes forskellige forhold. Det kan skyldes den oprindelige udførelse, ejendommens beliggenhed og den løbende vedligeholdelse.<sup>192</sup> Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra g, at skader som er en følge af sædvanlige

---

<sup>188</sup> Munk-Hansen II, s. 167

<sup>189</sup> Munk-Hansen II, s. 168

<sup>190</sup> Munk-Hansen I, s. 502

<sup>191</sup> Jønsson & Kjærgaard, s. 725

<sup>192</sup> Munk-Hansen II, s. 168

levetid ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Det fremgår endvidere af bekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra h, at en forkert angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Angivelsen af tagets restlevetid i tilstandsrapporten er ikke et udtryk for en garanti. Denne oplysning skal derimod ses som en forbrugeroplysning til køberen om at taget ikke holder for evigt.<sup>193</sup> Disse undtagelser ændrer ikke køberens retstilling i forhold til hvis salget ikke var omfattet af huseftersynsordningen, da bekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra g, anføre, at skader som er en følge af sædvanlig levetid ikke dækkes. Når handlen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen vil forholdet også først udgøre en faktisk mangel, hvis forholdet har en forkortet levetid<sup>194</sup>. Endvidere er undtagelsen i bekendtgørelse bilag 1, punkt 6, litra h, omkring tagets restlevetid ikke en garanti, men blot en forbrugeroplysning. Denne oplysninger giver køberen til gengæld en bedre indsigt i, hvilken ejendom denne køber. Det ændrer dog køberens retstilling i forhold til, hvem der er den forpligtede overfor køberen. Hvis salget ikke er omfattet af huseftersynsordningen vil den forpligtede være sælgeren. Er salget derimod omfattet af huseftersynsordningen, vil forsikringsselskabet være den forpligtede overfor køberen.

## **Kapitel 9 – Køberens beføjelser**

Når der foreligger en faktisk mangel har køberen misligholdelsesbeføjelser mod sælgeren, såfremt køberen opfylder betingelserne til de enkelte misligholdelsesbeføjelser. Køberens misligholdelsesbeføjelser ved faktiske mangler er ophævelse, forholdsmæssigt afslag og erstatning.<sup>195</sup> Dette kapitel vil se nærmere på de enkelte misligholdelsesbeføjelser, samt hvilke konsekvenser det har for køberen og dennes misligholdelsesbeføjelser, hvis handlen er omfattet af huseftersynsordningen.

### **9.1. Ophævelse**

#### ***9.1.1. Betingelser for ophævelse overfor sælgeren***

En af misligholdelsesbeføjelserne køberen har overfor sælgeren er ophævelse. Retsvirkningerne af ophævelse er at ejendommen føres tilbage til sælgeren og sælgeren tilbagebetaler køberen købesummen. I det økonomiske opgør, skal der undertiden tillægges købesummen et beløb som

---

<sup>193</sup> Munk-Hansen II, s. 169

<sup>194</sup> Munk-Hansen II, s. 168

<sup>195</sup> Munk-Hansen I, s.292

kompenation til sælgeren for den tid køberen har boet i ejendommen. Dette beløb kan siges at være en slags leje for den periode køberen har haft ejendommen i sin rådighed. Der skal endvidere ved tilbagebetalingen af købesummen fradrages et beløb for de forbedringer, som køberen eventuelt har tilført ejendommen.<sup>196</sup>

Det er en betingelse for at gøre hævebeføjelsen gældende, at der foreligger væsentlig misligholdelse. Det vil sige, at ejendommen skal lide af væsentlige mangler før køberen kan hæve handlen. Væsentlighedsbedømmelsen er en samlet vurdering. Nogle eksempler på forhold, som kan have betydning i væsentlighedsbedømmelsen, er bl.a. betydelige omkostning til udbedring af manglerne, betydelig værdiforringelse af ejendommen eller nedsættelse af ejendommens almindelige brugbarhed.<sup>197</sup>

Når en køber skal hæve kontrakten skal hævededdelelsen opfylde nogle betingelser. Først og fremmest følger det af de almindelige obligationsretlige regler, at hævededdelelsen skal være *begrundet*. Det vil sige, at køberen overfor sælgeren skal beskrive manglerne, som udløser ophævelsen. Dernæst skal reklamationen overfor sælgeren være *specifik*. Det betyder, at det klart skal fremgå af hævededdelelsen, at misligholdelsesbeføjelsen ophævelse gøres gældende. Hvis der er tale om et forhold, som skal undersøges nærmere, må køberen først reklamere uspecifikt og forbeholde sig alle misligholdelsesbeføjelser indtil forholdet er undersøgt. Når forholdet er blevet undersøgt, må køberen straks meddele ophævelse til sælgeren. En ubegrundet ophævelse fra køberens side vil være en væsentlig misligholdelse. Køberen skal derfor have mulighed for at etablere et grundlag for sin beslutning.<sup>198</sup> Køberen har dog ikke i almindelighed mulighed for at afgive hævededdelelse efter at denne har forhandlet om et afslag i købesummen med sælgeren, jf. U 1990.29 H. Hævededdelelsen har bindende virkning for parterne fra det tidspunkt den er kommet frem. Der findes ikke en lovbestemmelse om køberens reklamationsfrist. Køberen må dog hæve kontrakten inden ugrundet ophold efter, at køberen ved almindelig brug har eller burde have indset manglens hævebegrundende karakter.<sup>199</sup> Køberen må gøre ophævelsen klar for sælgeren uden unødigt forsinkelse, grundet hævebeføjelsen indgribende karakter, samt de almindelige regler om parternes gensidige loyale

---

<sup>196</sup> H. P. Rosenmeier, s. 270

<sup>197</sup> Munk-Hansen I, s. 293

<sup>198</sup> Munk-Hansen I, s. 295-296

<sup>199</sup> H. P. Rosenmeier, s. 269



oplysningspligt<sup>200</sup>. Der er dog set et eksempel på at omstændighederne kan tale for ophævelse efter et årelangt forløb, jf. U 2010.2958 H.

### **9.1.2. Når salget er omfattet af huseftersynsordningen**

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at: ”... køberen ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld...”. Det vil sige, at sælgeren er fritaget for at hæfte for fysiske mangler ved bygningen når salget er omfattet af huseftersynsordningen. Det må efter lovens ordlyd lægges til grund, at køberen er afskåret fra at gøre alle misligholdelsesbeføjelserne gældende. Det vil sige, at køberen er afskåret fra at gøre ophævelse, forholdsmæssigt afslag og erstatning gældende overfor sælgeren når huseftersynsordningen finder anvendelse. Udover det støttes af lovens ordlyd understøttes det endvidere af betænkning nr. 1276/1994, som på s. 111-132 detaljeret har redegjort for misligholdelsesbeføjelserne før loven blev vedtaget.

Huseftersynsordningen omfatter dog alene fysiske skader ved bygninger, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 2, litra c. Det vil sige, at sælgeren hæfter overfor køberen for alle forhold, som ikke angår fysiske skader ved bygningerne. I disse tilfælde kan køberen gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren, herunder hæve, når betingelserne er opfyldt<sup>201</sup>. Sælgerens hæftelsesfritagelse er endvidere ikke uden undtagelser. Hvis et forhold er omfattet af en af sælgerens undtagelsesregler i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, vil køberen kunne påberåbe sig alle misligholdelsesbeføjelserne overfor sælgeren. En af undtagelsesreglerne er at køberen, uanset om sælgeren er hæftelsesfritaget, kan påberåbe sig mangler overfor sælgeren, hvis sælgeren har udvist svig eller grov uagtsomhed, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 3. pkt.

Der findes flere eksempler fra retspraksis, hvor køberen har kunne hæve handlen selvom om salget har været omfattet af huseftersynsordningen. En af disse eksempler er bl.a. U 2001.1422/2 Ø. I U 2001.1422/2 Ø blev en fast ejendom solgt i oktober 1997. Salget var omfattet af huseftersynsordningen. Sælgeren havde i forbindelse med salget fået udarbejdet 3 tilstandsrapporter. Sælgeren udleverede den nyeste tilstandsrapport til køberne. I sælgerens oplysningsskema oplyste sælgeren om en af de to andre tilstandsrapporter. Sælgeren undlod derfor, at oplyse køberne om den

---

<sup>200</sup> H. P. Rosenmeier, s. 269

<sup>201</sup> H. P. Rosenmeier, s. 264

første tilstandsrapport, som var stærk kritisk. 7 dage efter aftaleindgåelsen hævde køberne købet, grundet sælgerens manglende iagttagelse af sin loyale oplysningspligt, samt at de havde konstateret alvorlige fejl og mangler ved ejendommen. Østre Landsret kom frem til at sælgeren bevidst havde fortiet om oplysningerne fra den første tilstandsrapport. Sælgeren måtte påregne, at de oplysninger havde afgørende betydning for køberne. Derfor slog Østre Landsret fast, at køberne var berettiget til at hæve, som en følge af sælgerens svig. Denne dom viser, at en køber af en fast ejendom kan hæve, selvom købet er omfattet af huseftersynsordningen, såfremt ejendommen lider af en mangel, som er en følge af sælgerens svigagtige adfærd.

### **9.1.3. Konsekvenser**

Når salget er omfattet af huseftersynsordningen er udgangspunktet, at køberen ikke kan hæve i anledning af faktiske mangler, jf. afsnit 9.1.2. For sælgeren er dette en fordel, da denne ikke kan blive mødt med krav efter salget. For køberen kan der både være fordele og ulemper ved denne retstilstand. Det er først og fremmest en ulempe for køberen, da denne fratages muligheden for at hæve. Dette kan være problematisk for køberen, da køberen ikke nødvendigvis vil kunne opnå fuld erstatning. Det kan endvidere være en ulempe for køberen at denne ikke kan hæve, da køberen i så fald skal tåle langvarigt reparationsarbejde i den ejendom, som denne bor. Omvendt er det fordel for køberen ved, da denne er sikker på, at kunne få gennemført sit krav overfor forsikrings-selskabet, da disse har en forventet solidaritetsgrad<sup>202</sup>. En ulempe ved ordningen for begge parter er, at det kan være svært at gennemskue reglerne og forudsige deres retsstilling. Da der er undtagelser til ejerskifteforsikringens dækning og sælgerens hæftelsesfritagelse vil sælgeren stadig kunne blive mødt med krav. For køberen kan det være svært, at forudsige i forhold til hvornår der kan rettes krav og til hvem kravet skal rettes imod. Samlet set er der både fordele og ulemper ved huseftersynsordningen.

## **9.2. Forholdsmæssigt afslag i købesummen**

En anden af køberens misligholdelsesbeføjelser er forholdsmæssigt afslag. Denne misligholdelsesbeføjelse er et udtryk for, at ejendommens værdi med mangler er ringere end ejendommens værdi uden mangler. Derfor bør det aftalte vederlag nedsættes i samme forhold. Forholdsmæssigt afslag er udtryk for, at domstolene griber ind i parternes aftale når der ikke er en rimelig balance i disses pligter.<sup>203</sup>

---

<sup>202</sup> Munk-Hansen II, s. 59

<sup>203</sup> Munk-Hansen I, s. 316-317

I forhold til misligholdelsesbeføjelsen erstatning er det ikke en betingelse ved forholdsmæssigt afslag, at der er et ansvarsgrundlag. Det betyder, at køberen kan gøre afslagsbeføjelsen gældende uanset om sælgeren har handlet ansvarspådragende eller ej. Før køberen kan gøre afslagsbeføjelsen gældende er det en betingelse, at der er en betydelig mangel. Dette indeholder en kvalitativ- og en kvantitativ vurdering. Den kvalitative vurdering er et udtryk for manglens beskaffenhed. Det vil sige manglens betydning for ejendommens brugbarhed. Den kvantitative vurdering er derimod en vurdering af værdiforringelsens størrelse. I praksis er det svært at fastlægge, hvornår der er en så betydelig mangel, at køberen kan gøre afslagsbeføjelsen gældende.<sup>204</sup>

Et forholdsmæssigt afslag skal teoretisk udmåles som forskellen mellem ejendommens værdi uden mangler og ejendommens værdi med mangler. Det er ejendommens værdi på købsaftalens indgåelse, som er afgørende for vurderingen. I praksis fastsætter domstolene oftest det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt. Manglen bliver i praksis ofte fastsat til udbedringsomkostninger på tidspunktet for aftaleindgåelsen med et skønsmæssigt fradrag forbedringer.<sup>205</sup> Det kan udledes af retspraksis, at der ikke er en fast procentuel mindstegrænse. Afslaget afgøres derfor på baggrund af konkrete omstændigheder<sup>206</sup>. I forhold til den øvre grænse for afslaget vil købesummen være den teoretiske øvre grænse. I praksis er domstolene tilbageholdende med at give hele købesummen i afslag, da det vil virke urimeligt, at en køber får hele købesummen tilbage og samtidig beholder ejendommen. Her må køberen i stedet hæve handlen. Såfremt køberen ikke hæver vil afslaget fastsættes skønsmæssigt.<sup>207</sup>

Som anført ovenfor i afsnit 9.1.2. vil køberen ikke kunne gøre afslagsbeføjelsen gældende overfor sælgeren, hvis salget er omfattet af huseftersynsordningen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Her må køberen rette krav mod forsikringsselskabet, såfremt vedkommende har tegnet en ejerskifteforsikring. Køberen har dog mulighed for at gøre afslagsbeføjelsen gældende overfor sælgeren, hvis forholdet er omfattet af en af undtagelserne til sælgerens hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, eller er et forhold, som ikke angår bygningerne.

---

<sup>204</sup> Munk-Hansen I, s. 318

<sup>205</sup> Munk-Hansen I, s. 319-322

<sup>206</sup> Munk-Hansen I, s. 324

<sup>207</sup> Munk-Hansen I, s. 326

### **9.3. Erstatning**

#### ***9.3.1. Betingelser for erstatningskrav mod sælgeren***

En af køberens misligholdelsesbeføjelser når der foreligger en faktisk mangel er erstatning. Før køberen kan kræve erstatning fra sælgeren er der fem betingelser, som skal være opfyldt. De fem betingelser er at der skal være et ansvarsgrundlag, et økonomisk tab, årsagssammenhæng, påregnelighed og ingen ansvarsfritagelsesgrund.<sup>208</sup>

Før køberen kan kræve erstatning fra sælger når der foreligger en faktisk mangel skal der være et ansvarsgrundlag. Ansvarsgrundlaget ved faktiske mangler er culpa. En sælger har handlet culpøst når denne har afgivet urigtige oplysninger eller har tilbageholdt relevante oplysninger ved aftalens indgåelse. Dette bliver betegnet som at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt eller at sælgeren var i ond tro omkring egenskaber ved ejendommen, som havde betydning for køberen. Der er tale om en objektiveret bedømmelse af om den culpøse adfærd er ansvarspådragende.<sup>209</sup>

En af betingelser for, at køberen vil kunne gøre et erstatningskrav gældende mod sælgeren er, at der skal være lidt et økonomisk tab. Det er køberen, som har bevisbyrden. Der er ikke fastsat en overgrænse for erstatningens størrelse. Det betyder, at køberen vil kunne rejse et erstatningskrav, som overstiger ejendommens købesum. I praksis vil der i almindelighed ikke blive tilkendt købere erstatninger, som overstiger 2/3 af købesummen. Hvis køberen fastholder købet og rejser krav om erstatning vil denne opgøres efter den positive kontraktsinteresse. Det betyder, at køberen bliver stillet som om aftalen blev opfyldt uden mangler. Når domstolene skal fastlægge størrelsen på erstatningen, er udgangspunktet udbedringsomkostninger med fradrag for forbedring. Hvis det er vanskeligt at opgøre omkostningerne til udbedring af manglen vil erstatningen blive gjort op ud fra ejendommens tab af værdi.<sup>210</sup>

#### ***9.3.2. Erstatning salget er omfattet af huseftersynsordningen***

Som anført ovenfor i afsnit 9.1.2. vil køberen som udgangspunkt ikke kunne gøre erstatningsbeføjelsen gældende overfor sælgeren, hvis salget er omfattet af huseftersynsordningen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Her må køberen gøre sit krav gældende mod

---

<sup>208</sup> Munk-Hansen 1, s. 298

<sup>209</sup> Munk-Hansen 1, s. 298

<sup>210</sup> Munk-Hansen 1, s. 308-313

forsikringsselskabet, såfremt køberen har tegnet en ejerskifteforsikring. Køberen har dog mulighed for at gøre erstatningsbeføjelsen gældende overfor sælgeren, såfremt forholdet ikke angår bygningerne eller forholdet er omfattet af en af undtagelserne til sælgerens hæftelsesfritagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

### **9.3.3. Udbedringspligt**

Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 9, at forsikringsselskabet kun er forpligtet til at udbetale erstatning, såfremt det pågældende forhold udbedres. Køberen kan ikke vælge at konvertere erstatningen til kontanter eller forbedre andre dele af ejendommen for erstatningen<sup>211</sup>. Udbedring kan eventuelt ske ved genanskaffelse eller udskiftning til noget tilsvarende, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 9.

Når et salg ikke er omfattet af huseftersynsordningen, kan køberen gøre sine misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælgeren ved en mangel, herunder erstatning<sup>212</sup>. Såfremt der findes en mangel ved en fast ejendom og sælgeren bliver pålagt erstatningsansvar er køberen ikke forpligtet til at anvende erstatningen til at udbedre forholdet. Køberen vil i stedet få erstatningen stillet til rådighed. Herefter er det op til køberen om erstatningen skal anvendes til at udbedre forholdet. Her er der således en forskel for køberen i forhold til friheden over anvendelse af erstatningen.

---

<sup>211</sup> Jønsson & Kjærgaard, s. 746

<sup>212</sup> Munk-Hansen I, s. 237

## **Kapitel 10 – Konklusion**

Formålet med dette speciale var at sammenholde sælgerens mangelsbegreb med ejerskifteforsikringens skadesbegreb. I forhold til sælgerens mangelsbegreb foreligger der en faktisk mangel, hvis ejendommen ikke er som køberen efter aftalen kan kræve. Det vil sige, at der er en faktisk mangel når sælgerens ydelse ikke er kontraktmæssig. Det centrale ved sælgerens mangelsbegreb er gennem aftalen, at vurdere om køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren.

Hvis sælgeren opfylder betingelser, som følger af forbrugerbeskyttelsesloven, er sælgeren hæftelsesfritaget for fysiske mangler ved bygningerne, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Køberen kan til gengæld tegne en ejerskifteforsikring, som dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a. Forbrugerbeskyttelsesloven anvender begrebet fejl. Dette begreb er ikke blevet videreført med mindstedækningsbekendtgørelsen, som anvender begrebet skade. Lovens fejlbegreb og bekendtgørelsens skadesbegreb er dog synonyme. Med forbrugerbeskyttelsesloven er der således blevet indført et nyt begreb, som er skadesbegrebet. Sælgerens mangelsbegreb knytter sig til aftalen mellem køberen og sælgeren. Skadesbegrebet er uafhængig aftalen mellem køberen og sælgeren, samt om køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgeren. Der er derfor ikke identifikation mellem sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Der er to betingelser der skal være opfyldt før et forhold, er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Der skal foreligge ”noget fysisk” og der skal være en ”forningelse” af værdien eller brugbarheden. Hvad der nærmere skal forstås ved skadesbegrebet, har bekendtgørelsen uddybet, at skadesbegrebet omfatter brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse og andre fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Skadesbegrebet omfatter endvidere nærliggende risiko for skader. Der foreligger en nærliggende risiko for skader når der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke igangsættes foranstaltninger.

Der findes ikke en lovbestemt definition på faktiske mangler. Derfor har nogle retsteoretikere i retsteorien sondret mellem generelle og individuelle mangler. Sælgerens mangelsbegreb omfatter både generelle mangler og individuelle mangler. Derfor er sondringen uden værdi for mangelsbegrebet. Forbrugerbeskyttelseslovens konstruktion gør, at ejerskifteforsikringens dækning ikke omfatter individuelle mangler. Lovens fejlbegreb ligger tæt på det generelle mangelsbegreb.

Sondringen mellem generelle og individuelle mangler har betydning når salget er omfattet af huseftersynsordningen.

Når køberen har tegnet en ejerskifteforsikring har køberen mulighed for at indbringe en eventuel tvist med forsikringsselskab for enten domstolene eller Ankenævnet for Forsikring. Køberen har ikke mulighed for at få dækket sine omkostninger til førelse af disse sager, da disse ikke er omfattet af retshjælpsforsikringens dækning. Før forbrugerbeskyttelsesloven trådte i kraft var disse omkostninger dækket af retshjælpsforsikringen. Dette medfører derfor en dårligere retstilling for køberen. Muligheden for at indbringe en tvist for Ankenævnet for Forsikring er dog en billig og hurtig løsning for køberen. Det kan konkluderes, at Ankenævnet for Forsikrings praksis forekommer restriktiv overfor køberens krav. Dette medfører således en retstilling, hvor forhold, som normalt ville blive anset for en mangel, ikke bliver dækket når salget er omfattet af huseftersynsordningen. En køber vil kunne indbringe sagen for domstolene efter nævnets afgørelse, men i de fleste tilfælde bliver sagerne endeligt afgjort ved Ankenævnet for Forsikring. Det giver således køberen en dårligere retstilling, da køberen selv må bære risikoen og betale for udbedring af skaden.

Hvis salget er omfattet af huseftersynsordningen vil den forpligtede overfor køberen være forsikringsselskabet, såfremt køberen har tegnet en ejerskifteforsikring. Dette er dog ikke uden undtagelser. Det medfører derfor en ordning, hvor den forpligtede overfor køberen i nogle tilfælde vil være forsikringsselskabet og i andre tilfælde sælgeren. Med huseftersynsordningen opstår der derfor et mere kompliceret system i forhold til hvem køberen kan rette krav mod. Det er dog en fordel for køberen, at en del af risikoen er flyttet fra sælgeren til forsikringsselskabet, da forsikringsselskabet har en bedre betalingsevne end sælgeren vil have. Huseftersynsordningen er endvidere en fordel for køberen, hvis sælgeren har stillet en garanti, som denne ikke kan opfylde grundet sin insolvens, da forsikringsselskabet da vil være den forpligtede overfor køberen, jf. KAF 69.392. Sammenfattende kan det derfor konkluderes, at der er fordele og ulemper for køberen i forhold til hvem der er forpligtede når salget er omfattet af huseftersynsordningen.

Ejerskifteforsikringens dækning er ikke uden undtagelser. Disse undtagelser svarer dog i en stor grad til undtagelserne til sælgerens hæftelsesfritagelse. Sælgerens hæftelse kan derfor siges at være komplementær til ejerskifteforsikringens dækning. Det konstateres dog ud fra den gennemgåede praksis, at der er tilfælde, hvor hverken ejerskifteforsikringen eller sælgeren hæfter, og køberen må

bærer risikoen når salget er omfattet af huseftersynsordningen. Dette ses f.eks. ved bygningsdele, som normalt er tilgængelige, men som konkret er utilgængelige grundet unormale adgangsforhold. Disse bygningsdele skal den bygnings sagkyndige angive i tilstandsrapporten. Denne angivelse gør, at forsikringsselskabet kan tage forbehold for, at ejerskifteforsikringens dækning ikke omfatter den utilgængelige bygningsdel. Hvis forsikringsselskabet har taget forbehold for disse bygningsdele, vil køberen skulle bære den endelige risiko, såfremt disse er mangelfulde.

Når salget er omfattet af huseftersynsordningen, vil køberen ikke kunne gøre misligholdelsesbeføjelserne ophævelse, forholdsmæssigt afslag eller erstatning gældende overfor sælgeren. Køberen vil dog kunne gøre disse gældende overfor sælgeren, såfremt forholdet angår andet end bygningen eller er omfattet af en af undtagelserne til sælgerens hæftelsesfritagelse. Når salget er omfattet af huseftersynsordningen, vil køberen kunne få erstatning fra forsikringsselskabet, såfremt køberen har tegnet en ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabet er dog kun forpligtet til at udbetale erstatning, såfremt forholdet udbedres. Denne udbedringspligt vil køberen ikke have, såfremt salget ikke var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.

Overordnet set kan det konkluderes, at det ikke er muligt at give et fuldt billede af, hvad sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb omfatter. Dette er ikke muligt, da en stor del af retsområdet er ulovreguleret, hvilket medfører en del usikkerhed. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er som nævnt uddybet med mindstedækningsbekendtgørelsen, men det kan dog konstateres efter den gennemgåede praksis, at begrebet giver anledning til problemer. I dette kandidatspeciale er dele af sælgerens mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb derfor blevet fastlagt. Det kan endvidere konkluderes, at når domstolene eller Ankenævnet for Forsikring skal vurdere om et forhold er omfattet af sælgerens mangelsbegreb eller ejerskifteforsikringens skadesbegreb afgøres dette ud fra sagens konkrete omstændigheder. Derfor har specialet konstateret, hvilke overordnede vurderinger, som domstolene og Ankenævnet for Forsikring foretager når de skal træffe afgørelse om et forhold er omfattet af sælgerens mangelsbegreb eller ejerskifteforsikringens skadesbegreb.



## **Kapitel 11 - Abstract**

A real estate is a large and complicated asset and will for most people constitute the largest financial disposition in their lives. If disappointments arise during the sale of a property, it can ultimately have major consequences for the buyer's and seller's finances. It is therefore of great importance to the buyer and seller what rules apply to real estate transactions.

If a real estate does not live up to the agreement between the buyer and the seller, there is a defect. With the entry of the law of consumer protection, the seller has the opportunity to reduce his liability for defects to the buyer. On the other hand, the buyer has the opportunity to get a change of ownership insurance. With the law of consumer protection, a new concept has been introduced, which is the concept of damage. Therefore, this master's thesis will compare the seller's concept of defect with the change of ownership insurance's concept of damage.

Since the purpose of this master's thesis is to compare the seller's concept of defect with the change of ownership insurance's concept of damage the legal dogmatic method will be used. The task of this method is to analyze and describe applicable law. This thesis will among others use laws, executive order, legal literature, decisions of the courts and the Board of Appeal for Insurance to analyze and describe applicable law.

This thesis will first establish the seller's concept of defect and the change of ownership insurance's concept of damage. The thesis will then compare the seller's concept of defect compared with the change of ownership insurance's concepts of damage. To compare the seller's concept of defect and the change of ownership insurance's concepts damage the thesis has among others examined general and individual defects, the obligation to the buyer and the insurance company's exceptions to coverage.

This master's thesis can conclude that it is not possible to fully define what the seller's concept of defect and the change of ownership insurance's concept of damage include. This is not possible as a large part of the area of law is unregulated. The change of ownership insurance's concept of damage is elaborated with the minimum coverage executive order. According to the practice that is reviewed in the thesis, the concept cause problems. In this master's thesis, parts of the seller's concept of defect and the change of ownership insurance's concept of damage have therefore been defined. This

master's thesis can furthermore conclude that when the courts and the Board of Appeal for Insurance must assess whether a matter is covered by the seller's concept of defect or the change of ownership insurance's concept of damage, this is decided on the basis of the specific circumstances of the case. Therefore, the thesis has established which overall assessments that the courts and the Board of Appeal for Insurance make when they have to decide whether a matter is covered by the seller's concept of defect or the change of ownership insurance's concept of damage.

## **Kapitel 12 - Litteraturliste**

### **12.1. Love**

LOV nr. 169 af 05/06/1953: Danmarks Riges Grundlov (Grundloven)

LOV nr. 522 af 06/06/2007: Lov om forældelse af fordringer (Forældelsesloven)

LOV nr. 524 af 29/04/2015: Lov om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (Forbrugerklageloven)

### **12.2. Lovbekendtgørelser**

LBK nr. 140 af 17/02/2014: Bekendtgørelse af lov om køb (Købeloven)

LBK nr. 938 af 10/09/2019: Bekendtgørelse af lov om rettens pleje (Retsplejeloven)

LBK nr. 1123 af 22/09/2015: Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Forbrugerbeskyttelsesloven)

### **12.3. Bekendtgørelser**

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

### **12.4. Vedtægter**

Ankenævnet for Forsikring Vedtægter pr 1/1 2021's (Vedtægterne)

### **12.5. Praksis**

#### ***12.5.1. Ugeskrift for retsvæsen***

U 2001.1422/2 Ø

U 2001.1910 V

U 2002.828 H

U 2010.2958 H

U 2013.3175 H

U 2013.3181 H

U 2016.3638 V

### **12.5.2. Ankenævnet for Forsikring**

KAF 69.392

KAF 70.550

KAF 72.060

KAF 79.361

KAF 81956

KAF 87.091

KAF 87.566

KAF 88.540

KAF 88.579

KAF 88.608

KAF 91735

KAF 92.713

KAF 95110

### **12.6. Lovforslag**

Lovforslag nr. L 218. Fremsat d. 06/04/1995 af Justitsministeren (Bjørn Westh), Forslag til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

### **12.7. Betænkninger**

Betænkning; 2010 nr. 1520 om huseftersynsordningen. *Afgivet af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen.*

Betænkning; 1994 nr. 1276 Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. *Betænkning fra et udvalg under Justitsministeriet.*

### **12.8. Litteratur**

Jønsson, H., Kjærgaard, L. (2019). *Dansk Forsikringsret* (10. udgave, 1. oplag). København, Danmark: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Munk-Hansen, C. (2017). *Den juridiske løsning – Introduktion til juridisk metode* (1. udgave, 1. oplag). København, Danmark: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Munk-Hansen, C. (2015). *Fast ejendom 1 – Overdragelsen* (2. udgave, 1. oplag). København, Danmark: Jurist- og Økonomforbundets forlag.

Munk-Hansen, C. (2016). *Fast ejendom II – Bolighandlen* (1. udgave). København, Danmark: Jurist- og Økonomforbundets forlag.

Munk-Hansen, C. (2018). *Retsvidenskabsteori* (2. udgave, 1. oplag). København, Danmark: Djøf Forlag.

Rosenmeier, H. P. (2018). *Mangler ved fast ejendom* (7. udgave, 1. oplag). København, Danmark: Karnov Group Danmark A/S.

## **12.9. Internetsider**

Ankenævnet for Forsikring. (u.å.). *Om at klage*. Retrieved februar 16, 2021, from Ankenævnet for Forsikring: <https://ankeforsikring.dk/om-ankeforsikring/Sider/Om-at-klage.aspx>

## Kapitel 13 - Anslag

### Ordoptælling

Statistik:

	Sider	61
	Ord	20.195
Tegn (uden mellemrum)		122.894
Tegn (med mellemrum)		142.973
	Afsnit	455
	Linjer	1.922

Medtag fodnoter og slutnoter

Luk