

DET OBLIGATIONSRETLIGE MANGELSBEGREB  
SAMMENHOLDT EJERSKIFTEFORSIKRINGENS  
SKADESBEGREB I BOLIGHANDLEN

Af Katrine Marie Borup Sørensen

STUDIENR. 20165144

---

# Titelblad

Uddannelse: Kandidatuddannelsen i Erhvervsjura ved Aalborg Universitet

Projekt: Kandidatspeciale

Retsområde: Fast ejendom

Vejleder: Jørgen Nielsen

Titel: Det obligationsretlige mangelsbegreb sammenholdt ejerskifteforsikringens skadesbegreb i bolighandlen

English title: Non-conformity in property transaction withhold home warranty insurance's notice of damage

Sideantal: 49

Antal anslag: 108.426

Afleveringsdato: 15. maj 2022

Udarbejdelse af

---

Katrine Marie B. Sørensen, 20165144

---

## Abstract

The purpose of this study is to examine the coverage of the change of ownership insurance, including the concept of damage, with the previous (and still valid) concept of defect, in relation to the seller. Several issues may arise. Where the change of ownership insurance covers, it can be examined whether it covers damages that will not be defective, or conversely does not cover what would be defects. If the change of ownership insurance does not have to cover, the legal position of the buyer and seller can be assessed in the light of the rules of the home inspection scheme and the defective liability claim. When the seller has shown fraud or gross negligence, any claim for damages against the change of owner insurance, and any claim for defects against the seller, must be assessed.

By the Act on Consumer Protection in the Acquisition of Real Estate, etc. with effect from 1 January 1996, the intention was that a home seller (who had not acted fraudulently or with gross negligence) should not be liable for defects, but that a home buyer should have information about the condition of the home secured by the condition report and the opportunity to take out change of ownership insurance. Thus, instead of correcting a possible later defect claim against the home seller, the home buyer should direct a possible claim for damage to the insurance.

However, this premise was abandoned as a large number of cases brought before the courts concerning shortcomings in real estate. Here, the courts more often sentenced the home seller to an obligation to pay a proportionate reduction in the purchase price or compensation on the grounds of negligence. The starting point in the Consumer Protection Act was then not only the buyer's protection, but to a large extent also the seller's protection in the event of later disappointment on the basis of later claims made by the buyer. Thus, the purpose of the law was to improve the legal position for both home buyer and home seller.

This was expected to reduce the number of cases brought before the courts regarding defects in real estate. Since the entry into force, the Consumer Protection Act has been amended. In particular, when it enters into force on 1 June 2000, when the law has been amended to stipulate an obligation for the home seller to pay half of the premium for the change of ownership insurance, if the seller will fulfill the conditions for exemption from liability. The change was due to the number of cases brought before the courts, still of a not insignificant amount. The latest revision of the Consumer Protection

---

Act with effect from 1 January 2016 introduced in particular rules on electrical installation report and the change of ownership insurance's coverage of matters in violation of public law regulations for electrical, water, and heating and ventilation installations.

The purpose of the study is to treat the change of ownership insurance's concept of damage in relation to the previous (and still valid) concept of defects, in relation to the home seller. The problem most often arises in the relationship regarding whether the property's defect or damage, respectively, is covered by the seller's liability for liability or the extent of the change of ownership insurance's coverage. Due to a doubt in the interpretation and application - both the individual scope and the interconnection - disputes concerning a relationship may arise.

A liability dispute can be established, which arises when the change of ownership insurance refuses to provide cover for matters on the grounds that the matter does not constitute a covered damage, and the home buyer is therefore barred from making claims against the home seller, as the seller is exempt from physical defects. the buildings. Furthermore, problems may arise regarding the home seller's concept of defect and the change of ownership insurance's concept of damage, consisting of whether there is a coincidence between the cover provided by the change of ownership insurance and the seller's liability for liability.

However, the seller's exemption from liability is not complete and without modifications. The home buyer can in fact claim a physical defect against the home seller if, in connection with the home sale, the seller has acted fraudulently or with gross negligence. The gross negligence is particularly relevant to this thesis. As situations may arise where there is no exception in the Consumer Protection Act for the change of ownership insurance coverage, but the home buyer in cases where the home seller's behavior can be characterized as gross negligence, can also make his claim directly against the change of ownership insurance.

---

# Indholdsfortegnelse

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Abstract .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>Kapitel 1: Introduktion.....</b>                              | <b>6</b>  |
| 1.1 Indledning .....   | 6         |
| 1.2 Emne .....   | 7         |
| 1.3 Problemformulering.....                                      | 8         |
| 1.4 Afgrænsning .....  | 8         |
| 1.5 Metode.....  | 9         |
| 1.6 Anvendelsesområde.....                                       | 11        |
| <b>Kapitel 2: Mangels- og skadesbegrebet .....</b>               | <b>12</b> |
| 2.1 Mangler.....   | 12        |
| 2.1.1 Mangelsbegrebet.....                                       | 12        |
| 2.1.2 Mangelsbegrebets indhold .....                             | 14        |
| 2.1.3 Sammenfatning af mangelsbegrebet.....                      | 17        |
| 2.1.4 Misligholdelsesbeføjelser .....                            | 18        |
| 2.2 Fejl og skade .....  | 19        |
| 2.2.1 Fejl.....  | 21        |
| 2.2.2 Skade .....  | 21        |
| 2.2.3 Fysiske skader .....                                       | 22        |
| 2.2.4 Bygningens værdi eller brugbarhed.....                     | 25        |
| 2.2.5 Nærliggende risiko for skade.....                          | 26        |
| 2.3 Mangelsbegrebet overfor skadesbegrebet.....                  | 27        |
| <b>Kapitel 3: Begrænsninger og dækningspligt.....</b>            | <b>29</b> |
| 3.1 Begrænsninger i sælgers hæftelsesfritagelse.....             | 29        |
| 3.2 Ejerskifteforsikringens dækningsomfang.....                  | 31        |
| 3.3 Undtagelser.....   | 32        |
| 3.3.1 Ikke bygninger.....  | 33        |
| 3.3.2 Ulovlige bygningsindretninger .....                        | 33        |
| 3.3.3 Bygninger ikke undersøgt ved huseftersynet.....            | 34        |
| 3.3.4 Sælgers garanti .....                                      | 35        |
| 3.3.5 Købers forventninger.....                                  | 35        |
| 3.3.6 Faktiske mangler, der ikke er fysiske fejl.....            | 36        |
| <b>Kapitel 4: Ejerskifteforsikringen dækker.....</b>             | <b>40</b> |
| 4.1 Mangler omtalt i tilstandsrapport .....                      | 41        |
| 4.2 Mangler ikke omtalt i tilstandsrapport.....                  | 42        |
| 4.3. Mangler udenfor huseftersynsordningen.....                  | 44        |
| 4.4 Mangler, men køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring..... | 44        |
| <b>Kapitel 5: Skades- og mangelskrav.....</b>                    | <b>45</b> |
| 5.1 Svig eller grov uagtsomhed .....                             | 45        |

---

|  |           |
|--|-----------|
| 5.2 Skadeskrav mod ejerskifteforsikringen..... | 48        |
| 5.3 Mangelskrav mod sælger .....               | 48        |
| <b>Konklusion.....</b>                         | <b>49</b> |
| <b>Litteraturliste.....</b>                    | <b>53</b> |
| <i>Love og bekendtgørelser .....</i>           | 53        |
| <i>Lovforarbejder .....</i>                    | 53        |
| <i>Praksis.....</i>                            | 53        |
| <i>Retslitteratur .....</i>                    | 54        |
| <i>Artikler .....</i>                          | 54        |
| <i>Inspiration.....</i>                        | 54        |

---

## Kapitel 1: Introduktion

### 1.1 Indledning

Tidligere var der et stort antal retssager, hvor købere af fast ejendom fandt, at ejendommen ikke er svarende til aftalen og de oplysninger, som køber havde fået. Der var ikke lovregulering. Det var således en mangelsbedømmelse i overensstemmelse med den almindelig obligationsret.<sup>1</sup>

Ved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med virkning fra den 1. januar 1996 var det intentionen, at en boligsælger (der ikke havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt) ikke skulle hæfte for mangler, men at en boligkøber skulle have oplysning om boligens stand sikret af tilstandsrapporten og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring. Dermed skulle boligkøber i stedet for at rette et eventuel senere mangelskrav mod boligsælger rette et eventuel skadeskrav mod forsikringen.<sup>2</sup>

Dette udgangspunkt blev dog forladt, da et stort antal anlagte sager ved domstolene omhandlende mangler ved fast ejendom. Her idømte domstolene oftere boligsælger en forpligtelse til at betale forholdsmæssigt afslag i købesummen eller erstatning med begrundelse i forglemmelser.<sup>3</sup> Udgangspunktet i forbrugerbeskyttelsesloven blev ikke alene købers beskyttelse, men i høj grad ligeledes sælgerbeskyttelsen på baggrund af senere krav rettet af køber. Dermed blev formålet med loven at forbedre retsstillingen både for boligkøber og boligsælger.<sup>4</sup>

Dette forventedes at mindske antallet af anlagte sager hos domstolene vedrørende mangler ved fast ejendom. Navnlig ved ikrafttrædelsen den 1. juni 2000 hvor loven har med ændring til, at der fastsættes en pligt for sælger at betale halvdelen af præmien til ejerskifteforsikringen, og hermed vil sælger opfylde betingelserne for en hæftelsesfritagelse. Ændringen var begrundet i antallet af sager anlagt ved domstolene, som var af stadig ikke ubetydelig mængde.<sup>5</sup> Den nyeste revision af forbrugerbeskyttelsesloven med ikrafttræden den 1. maj 2012 indførte navnlig regler om el-

---

<sup>1</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 55

<sup>2</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 56

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

<sup>4</sup> Jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2981

<sup>5</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 57

installationsrapport og standarddækning af forhold i strid med offentligretlige forskrifter for el-, vand-, og varme- og ventilationsinstallationer i ejerskifteforsikringen.<sup>6</sup>

Formålet med fremstillingen er at behandle ejerskifteforsikringens skadesbegreb overfor det tidligere (og stadig gældende) mangelsbegreb, i forholdet til boligsælger. Problematikken opstår oftest i forholdet vedrørende, om ejendommens henholdsvis mangel eller skade er omfattet af sælgers hæftelsefritagelse eller ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Da der opstår tvister i forhold, er ofte grundet en tvivl i fortolkningen og anvendelsen – både det individuelle anvendelsesområde og sammenkoblingen.<sup>7</sup>

Der kan konstateres en hæftelsestvist, når ejerskifteforsikringen afslår at yde dækning for forhold begrundet i, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigede skade, og køber derfor er afskåret fra at gøre krav gældende mod sælger, da sælger er hæftelsefritaget for fysiske mangler ved bygningerne.<sup>8</sup> Endvidere kan der opstå problematikker vedrørende sælgers mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb bestående i, om der er sammenfald mellem dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen og sælgers hæftelsefritagelse.

Sælgers hæftelsefritagelse er dog ikke fuldstændig og uden modifikationer. Boligkøber kan nemlig overfor boligsælger påberåbe sig en fysisk mangel, såfremt der i forbindelse med bolighandlen er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt fra sælgers side, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5. Den grove uagtsomhed er særligt relevant for dette speciale. Da der kan opstå situationer, hvor der ikke i forbrugerbeskyttelsesloven foreligger en undtagelse for ejerskifteforsikringens dækning, men boligkøber i de tilfælde, hvor boligsælgers adfærd kan karakteriseres som grov uagtsomhed, tillige kan gøre sit krav gældende direkte overfor ejerskifteforsikringen.

## 1.2 Emne

Formålet med fremstillingen er at undersøge ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadesbegrebet, med det tidligere (og stadig gældende) mangelsbegreb, i forholdet til sælgeren.

Der kan optræde flere problemstillinger.

---

<sup>6</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 57

<sup>7</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 58

<sup>8</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 203



- Hvor ejerskifteforsikringen dækker, kan det undersøges om, den dækker skader, der ikke vil være mangler, eller omvendt ikke dækker, hvad der ville være mangler.
- Hvis ejerskifteforsikringen ikke skal dække, kan køberens og sælgerens retsstilling vurderes i lyset af reglerne for huseftersynsordningen og det obligationsretlige mangelskrav.
- Når sælgeren har udvist svig eller grov uagtsomhed, skal et eventuelt skadeskrav mod ejerskifteforsikringen, og et eventuelt mangelskrav mod sælgeren, bedømmes.

### 1.3 Problemformulering

Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af det obligationsretlige mangelsbegreb i ejendomshandlen sammenholdt med ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

### 1.4 Afgrænsning

Dette afsnit indeholder en beskrivelse af, hvor specialet foretager afgrænsning og begrundelse for denne afgrænsning.

Formålet i fremstillingen er at sammenholde sælgers mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb overfor hinanden, sammenkoblingen og den individuelle anvendelse. Det fremgår af forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1, at sælger fritages for mangler ved ejendommens fysiske tilstand og af lovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, at ejerskifteforsikringen skal dække fysiske fejl ved bygningerne. Fremstillingen omhandler udelukkende bolighandel med fast ejendom omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 og anvendelse af huseftersynsordningen.

Dette indebærer en afgrænsning overfor handel med ubebyggede grunde og grunde med bygninger under opførelse, da disse forhold falder udenfor forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 1, stk. 2. Afgørende for, at forholdet er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde er, om den pågældende ejendom hovedsagelig anvendes til beboelse for sælger eller hovedsagligt er bestemt til beboelse for køber, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 1, stk. 1. Fremstillingen afgrænser sig derfor overfor handel med ejendomme hovedsagligt anvendt til erhvervmæssig virksomhed samt blandet boligformål.

Fremstillingen omhandler ikke tilfælde, hvor der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækningsomfang. Dette begrundes i, at det er skadesbegrebet ud fra en minimumsdækning, som lov og

bekendtgørelse foreskriver, der ønskes behandlet. Ligeledes på den baggrund, at udvidet forsikringer med tillægforsikring kan og oftest er baseret på individuelle vilkår.<sup>9</sup>

## 1.5 Metode

I det følgende afsnit vil specialets metode blive behandlet samt kilders anvendelse og formål.

Da formålet er at undersøge gældende ret om ejerskifteforsikringens dæknings skadesbegrebet og mangelsbegreb i forholdet til sælgerens hæftelsesfritagelse i bolighandlen anvendes den retsdogmatisk metode. Ved den retsdogmatiske metode inddrages relevante retskilder for at analysere og beskrive gældende ret.<sup>10</sup>

Formålet med metoden er ”[...] at finde ny viden om gældende ret gennem en systematisk, metodisk og transparent virksomhed.”<sup>11</sup> Metoden retter sig ikke mod at finde en løsning af konkrete problemstillinger, men at undersøge og belyse retstilstanden for et givet retsområde.<sup>12</sup>

Fremstillingen udarbejdes med udgangspunkt i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. af 22. september 2015 (herefter omtalt: forbrugerbeskyttelsesloven) og bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., af 12. januar 2012 (herefter omtalt: mindstedækningsbekendtgørelsen). Til fortolkningsbidrag til det lovregulerede anvendes betænkning nr. 1276 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom af 1994 og betænkning nr. 1520 betænkning om huseftersynsordningen af 2010.

Forbrugerbeskyttelsesloven foreskriver, at sælger kan blive ansvarsfri for fysiske mangler ved bygninger ved opfyldelse af betingelser foreskrevet i lovens § 2, stk. 1. Grundlaget for gældende ret er tilbageholdende med en definition på, hvad der udgør en mangel, som sælger er hæftelsesfritaget for, og hvilke fejl som ejerskifteforsikringen har dækningspligt for, jf. fremstillingens kapital 2. Ud fra den tilbageholdelse for lovreguleret definition vil retstilstanden blive fastlagt gennem praksis

---

<sup>9</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 154

<sup>10</sup> Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori II, s. 204

<sup>11</sup> Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori II, s. 204

<sup>12</sup> Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori II, s. 204

herunder retspraksis og nævnspraksis. På denne begrundelse kan der opstå usikkerheder, der er forbundet med en fremstilling på baggrund af et ulovreguleret grundlag.

Den praksis som specialet inddrager, er fremsagt af domstolene og Ankenævnet for Forsikring. Ankenævnet for Forsikring er et godkendt klagenævn. Afgørelser fra ankenævnet er som udgangspunkt ikke et udtryk for gældende ret, da afgørelser fra et administrativt nævn ikke har samme retskildeværdi som afgørelser afsagt ved domstolene samt det faktum at afgørelserne fra ankenævnet ikke kan fuldbyrdes.<sup>13</sup> Afgørelserne fra ankenævnet skaber dog et klart billede af retstilstand, da sager fra ankenævnet sjældent bliver forlagt for domstolene.

Endvidere skal det bemærkes, at der ikke er samme muligheder for bevisførelse ved ankenævnet som ved domstolene. Der opstår begrænsninger i, at det ikke er muligt at indhente et retlig bindende syn og skøn, men nævnet kan dog indhente en sagkyndigs udtalelse til syns- og skønsforretning. På denne baggrund kan det dog ikke afvises, at en afgørelse fra ankenævnet vil have andet udfald, såfremt den blev fremlagt for domstolene. Domstolene er dog ikke bundet af nævnets praksis, men forventnings- og indretningssynspunkter kan tale for, at domstolene inddrager nævnets praksis.<sup>14</sup>

Med de nævnte forhold kan afgørelser fremsagt af ankenævnet anvendes til en fremstilling af ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Retspraksis inddrages til forståelse og fastlæggelse af retstilstanden, hvor der foreligger en vis usikkerhed. Da afgørelser, både fra Ankenævnet for Forsikring og domstolene, beror på sagens konkrete faktiske forhold, og dermed ikke er at kunne betragte som altid gældende forhold, kan afgørelserne danne baggrund for et ledende princip. Retspraksis inddrages derfor i fremstillingen til formål at belyse forholdet mellem sælgers hæftelse for mangler og ejerskifteforsikringens dækning.

Udover retskilder vil specialet benytte udvalgt relevant juridisk litteratur. Juridisk litteratur er ikke et udtryk for gældende ret, men anvendes i fremstillingen som bidrag til indsigt og for forståelse af retsområdet.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori II, s. 337 f.

<sup>14</sup> Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori II, s. 338

<sup>15</sup> Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori II, s. 372

## 1.6 Anvendelsesområde

Nedenstående afsnit har til formål at give et kort overblik over formålet med specialets tilgang.

Ved indførelse af forbrugerbeskyttelsesloven var ønsket, i henhold til det forarbejdende udvalg, at forbedre retstillingen både for køber og sælger samt at begrænse antallet af retssager ved domstolene vedrørende forhold omkring mangler ved fast ejendom.<sup>16</sup> For at imødekomme dette blev ved indførelse af forbrugerbeskyttelsesloven, at medføre sælgers opfyldelse af en række betingelser, og dermed fritage sælger for hæftelse for fysiske mangler ved bygningen efter forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1, hvormed køber derimod vil opnå en forsikringsdækning, såfremt der er tegnet en ejerskifteforsikring. Sælger bliver dermed frigjort fra det rettet mangelskrav vedrørende bygningens fysiske tilstand, mens køber samtidig får adgang til at rette krav mod et forsikringsselskab, der formentlig må anses for at besidde en væsentlig større betalingsevne end en privat borger som sælger. Ydermere har køber ikke samme bevisførelse, at betingelserne for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende er til stede, og køber skal derfor ikke løfte bevisbyrden for væsentlighed, sælger har handlet i ond tro eller at der foreligger en betydelig mangel.<sup>17</sup> Købers misligholdelser vil blive behandlet nærmere i fremstillingens kapitel 2.

For at sælger kan fritages for hæftelsesansvar, skal huseftersynsordningen anvendes.<sup>18</sup> Huseftersynsordningens anvendelse medfører, at sælger skal opfylde en række betingelser, som fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Betingelserne vil blive nærmere behandlet senere i fremstillingens kapitel 3. Ved huseftersynsordningens tilvalg fritager sælger for mangelhæftelse vedrørende bygningens fysiske tilstand, og vælger køber at tegne ejerskifteforsikring, vil selskabet hæfte for fejl ved bygningens fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 5, stk. 1, litra a. Der foreligger et således grundprincip om, at forholdet enten er omfattet af sælgers hæftelse eller ejerskifteforsikringens dækningspligt.<sup>19</sup> Dette vil senere i fremstillingen blive behandlet, om et sådant princip kan konstateres igennem retspraksis.

---

<sup>16</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 56

<sup>17</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 59

<sup>18</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 57

<sup>19</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 57

## Kapitel 2: Mangels- og skadesbegrebet

I dette kapitel behandles mangels- og skadesbegrebet. Mangelsbegrebet anvendes ved sælger hæftelsesfritagelsen i forbrugerbeskyttelsesloven, hvorimod skadesbegrebet anvendes ved ejerskifteforsikringens dækningsomfang i mindstedækningsbekendtgørelsen. Formålet er at beskrive indholdet af begreberne, herunder det særlige mangelsbegreb i forbrugerbeskyttelsesloven, som knytter sig til bygningens fysiske tilstand. Slutteligt vil begreberne mangels- og skadesbegrebet blive opholdt imod hinanden med henblik på at fremhæve forskelle og de problematikker, der kan opstå indenfor huseftersynsordningen.

### 2.1 Mangler

Dette afsnit indeholder en fremstilling af sælgers mangelsbegreb. Afsnittet indeholder en beskrivelse af mangelsbegrebet, herunder en beskrivelse af mangelsbegrebets indhold og en beskrivelse af eksempler på typer af faktiske mangler.

#### 2.1.1 Mangelsbegrebet

Hvis der skal foreligge misligholdelse fra sælgers side, som udløser misligholdelsesbeføjelser, skal der være tale om forsinkelse og/eller mangler.<sup>20</sup> Afsnittet tager udelukkende udgangspunkt i sælgers misligholdelse ved mangler. Når den solgte ejendom er behæftet med en mangel, betyder det, at den solgte ejendom ikke er i overensstemmelse med, hvad køber efter ejendomsoverdragelsesaftalen kan kræve.<sup>21</sup> I dette afsnit behandles udelukkende faktiske mangler, som foreligger, når den solgte ejendom ikke har de faktiske egenskaber eller er i det omfang, som køber efter aftalen kan kræve. Det kan endvidere være forhold, der indebærer nærliggende risiko for egenskaber, som strider imod, hvad køber med rette kan kræve. Sælgers ydelse skal altså dermed være ikke kontraktmæssige.

Der har ikke været grundlag for indførsel af et lovfæstet mangelsbegreb dækkende for fast ejendom eller ejendomme omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven tidligere, idet der gennem tiden har syntes at være en rimelig udvikling i retspraksis.<sup>22</sup> Det lovforberedende udvalg har dog ved betænkning nr. 1276 taget stilling til, hvorvidt mangelsbegrebet skulle være lovreguleret. Der anføres følgende: ”For

---

<sup>20</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 239

<sup>21</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 239

<sup>22</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 133

*parterne i en ejendomshandel er det reelt uden betydning, om der stilles krav til fejlens betydning i forbindelse med afgørelsen af, om fejlen i juridisk forstand er en mangel eller ved bedømmelsen af, om fejlen skal udløse mangelsbeføjelse.”<sup>23</sup>*

Ligeledes anfører udvalget, at det efter udvalgets opfattelse skal udvises forsigtighed med at prøve at låse udviklingen fast gennem lovgivning. Hertil kommer, at en lovfæstet mangelsdefinition kun kan antages at få praktisk betydning, såfremt definitionen indføres med en forholdsvis detaljeret beskrivelse af, hvornår en fejl ved en ejendom går udover, hvad en køber med rimelighed må forvente.<sup>24</sup> Om en bestemt fejl ved en konkret fast ejendom udgør en mangel, må imidlertid nødvendigvis afgøres ved en afvejning af en række konkrete momenter, hvis den indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne. Da en fast ejendom er af kompliceret og yderst individuel karakter, og langt vanskeligere end ved løsøre køb på forhånd at fastlægge et bestemt niveau for, hvor meget der må ”være i vejen med”.<sup>25</sup>

Mangelsbegrebet foreligger gennem retslitteraturen i mange nuancer gennem læsning af retsafgørelser. Der anføres følgende: ”Når dens egenskaber afviger fra det, sin er betinget i kontrakten eller garanteret af sælgeren, eller som køber har ret til at forudsætte.”<sup>26</sup> og tilsvarende: ”Betegner, at en salgsgenstands omfang eller egenskaber afviger fra det, som er betinget i aftalen, garanteret eller forudsat af køberen.”<sup>27</sup> Begrebet er ikke fastlagt ved lovgivning, men lovgivningen om løsøre køb kan indeholde fortolkningsbidrag til begrebet.<sup>28</sup> Købeloven er ikke umiddelbart anvendelig i køb af fast ejendom, men mange er af opfattelsen, at købelovens afsnit om forbrugerkøb indeholder et mangelsbegreb i §§ 75a, 76, 77a og 77b, som er udtryk for et almindeligt køberetligt begreb og derfor også i princippet kan anvendes i en bolighandel af fast ejendom.<sup>29</sup>

Hvis der ikke foreligger en mangel, ville køber ikke før forbrugerbeskyttelsesloven kunne gøre krav gældende mod sælger.

---

<sup>23</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 133

<sup>24</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 133

<sup>25</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 134

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

<sup>27</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 239

<sup>28</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 240

<sup>29</sup> Jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A

Der foreligger en mangel, når ydelsen ikke er overensstemmende med de faktiske egenskaber, som køber kan kræve efter aftalen.<sup>30</sup> Såfremt en defekt ikke medfører, at ejendommen er ringere end hvad køber efter aftalen kan kræve, defineres det ikke som en mangel.<sup>31</sup> Det skal dog her bemærkes, at specialet ikke er en udelukkende undersøgelse af mangelsbegrebet, men derimod en undersøgelse af mangler, der ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen samt mangler, hvor der foreligger tvivl, hvor køber skal rette sit krav mod.

Da der ikke foreligger et lovbestemt mangelsbegreb, og sælgers hæftelse for mangler derfor afhænger af, om ydelsen er kontraktmæssig eller ej, danner det grundlag for en nærmere undersøgelse af indholdet af mangelsbegrebet ved sælgers hæftelsesfritagelse.

### 2.1.2 Mangelsbegrebets indhold

Mangelsvurderingen, og dermed mangelsbegrebets indhold, beror på parternes aftale, og om sælger kan fritages for at hæfte for ejendommens fysiske mangler.<sup>32</sup>

#### 2.1.2.1 Aftalen

Sælgers ydelse er behæftet med en faktisk mangel, når ydelsen ikke er, som køber efter aftalen kan kræve. Da det ikke er muligt at fastlægge en definition, der almindeligt beskriver, hvad en mangel er, idet mangler er de egenskaber, der ikke er kontraktmæssige, og det er derfor principielt den enkelte aftales fastlæggelse af ydelsen, der er bestemmende. Det fremgår derfor af denne betragtning, at udgangspunktet for mangelsbedømmelsen derfor er aftalen.<sup>33</sup>

Aftalen mellem parterne indgår i mangelsvurderingen, når der foreligger en mangel, såfremt køber ikke får den ydelse, som han efter aftalen har krav på. Fremgår standen af aftalen eller omstændighederne i øvrigt, foreligger der ikke en mangel samt hvis køber er bekendt med forholdet.<sup>34</sup>

MAD 2012.1253 Ø vedrørende en kommune, der solgte en ejendom med oplysning om kortlagt forurening på vidensniveau 2 (konstateret forurening). Af afgørelsen fremgår, at uanset om ejendommen

---

<sup>30</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 240

<sup>31</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 237

<sup>32</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 237

<sup>33</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 238

<sup>34</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 238

var solgt med en salgsoptilling med sædvanlig finansiering, og at køber ikke kunne finansiere købet, da grunden var forurennet, kunne køber ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, da ejendommen var rigtigt beskrevet.<sup>35</sup>

Egenskaber og tilstand af ejendommen, som allerede er beskrevet i aftalen, er sjældent det der i praksis, som skaber problematikker.<sup>36</sup> I de tilfælde, hvor der opstår tvist om forhold af ejendommens egenskaber og tilstand, er hvor der ikke er beskrevet i aftalen eller ikke tilstrækkelig beskrevet herom. I disse tilfælde vil en udfyldning af aftalen ofte ske ud fra typeløsninger baseret på en forståelse af, hvilke krav som normalvis kan stilles til ydelsen.<sup>37</sup> Ved udfyldning af aftalen, tages der stilling til fakta vedrørende det overdragne samt konteksten herudfra. Såfremt der er tale om en faldefærdig ejendom, men standen er herefter tilfredsstillende beskrevet, vil det ikke udgøre en mangel. Fremgår standen af aftalen eller omstændighederne i øvrigt, foreligger der ikke en faktisk mangel. Er køber forinden aftaleindgåelsen bekendt med en skade eller fejl, foreligger der ikke en faktisk mangel.<sup>38</sup> Konkret vil det betyde, at en køber oplyst om utæthed i taget, ikke senere vil kunne påberåbe sig mangel ved ejendommen. Det betyder dog ikke, at det er en betingelse for en mangel mellem køber og sælger, at der er tale om en defekt.

Såfremt ejendommens defekter fremgår af aftalen, eller køber på anden vis har accepteret manglen ved aftaleindgåelse, er der ikke tale om en mangel. Ejendommens tilstand og egenskaber ud fra det oplyste i aftalen vil sjældent skabe de store problemstillinger. Problemstillinger forekommer typisk, når ejendommens tilstand eller egenskaber ikke er oplyst eller ikke tilstrækkelig beskrevet i aftalen. I den situation vil mangelsvurderingen bero på købers berettigede forventning eller forudsætning til den pågældende ejendom.<sup>39</sup> Særligt forhold hvor køber ikke har tilkendegivet sine forudsætninger eller betingelser, og som sælger ikke har tilsikret, giver anledning til vanskeligheder. At ejendom ikke besidder de egenskaber, som efter aftalen, køber kan forvente, kan være karakteriseret af individuelle eller generelle mangler. Dette vil dog i praksis have mindre betydning, da der i begge tilfælde vil blive foretaget en fortolkning af den konkrete aftale.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 38

<sup>36</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 238

<sup>37</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 239

<sup>38</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 237

<sup>39</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 241

<sup>40</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 244



Dette udgangspunkt danner baggrund for, hvilket grundlag mangelsbegrebet skal vurderes på – en udfyldning og fortolkning af den konkrete aftaleindgåelse mellem parterne. Mangelsbegrebet kan derfor fastsættes gennem retspraksis, hvor henholdsvis domstolene tager stilling til denne udfyldning og fortolkning.

KAF 52.524 hvor forsikringselskabet afviste dækning af en skade på bygningens mur. Selskabet valgte at afvise, da forholdet vedrørte, at muren var udført i andet materiale, end det var anført i tilstandsrapporten, og derfor faldt udenfor skadesbegrebets definition i forsikringsbetingelserne. Køber fik ikke medhold begrundet i, at køber ikke havde godtgjort forholdet medførte en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed, eller at forholdet gav nærliggende risiko for skade, hvis ikke der blev indsat forebyggende foranstaltninger.

Kendelsen fra Ankenævnet for Forsikring illustrerer mangelsvurderingen af ejendommen, når et forhold ved en bygning ikke er, som det for køber kan forventes efter aftalen, der i det ovennævnte tilfælde var tilstandsrapporten. Køber afskæres fra at gøre krav gældende i forholdet vedrørende en bygningsdel bestående af et andet materiale end aftalt, såfremt dette ikke kan godtgøres at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

#### 2.1.2.2 Sælgers hæftelsesfritagelse for fysiske mangler

I henhold til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 fritages sælger for at hæfte for ejendommens fysiske mangler. Bestemmelsen regulerer ikke mangelsbegrebet ved fast ejendom, men derimod opstiller begrænsningen af sælgers hæftelse, hvad alene angår fysiske mangler ved bygningerne, bortset fra ulovlige bygningsindretninger mv. (andre undtagelser).<sup>41</sup> Ifølge forarbejderne omfatter sælgers hæftelsesfritagelse for mangler også købers individuelle forudsætninger med hensyn til ejendommens fysiske tilstand. En køber kan have en forudsætning, hvis manglende opfyldelse ikke medfører, at der kan siges at foreligge en fejl eller skade ved ejendommen, hvori dette udtryk anvendes i loven.<sup>42</sup> Et sådan forhold er som udgangspunkt ikke omfattet af den bygningssagkyndige undersøgelse og normalt ikke dækket af en ejerskifteforsikring. Her skal køber bringe forholdet på det rene ved at forlange

---

<sup>41</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 244

<sup>42</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 165

det pågældende forhold undersøgt inden aftaleindgåelse eller at sælger indestår, giver en garanti, for forholdet.<sup>43</sup>

Ved indførelse og ikrafttrædelse af forbrugerbeskyttelsesloven har aftalegrundlaget for bolighandel af fast ejendom ændret sig. Heraf er tilstandsrapporten af afgørende betydning. Tilstandsrapporten beskriver i hvilket omfang, ejendommen er ringere end ejendomme af samme alder og type samt skader eller nærliggende risiko for skade, som må være til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Forholdet, der vil være angivet i tilstandsrapporten, er dermed også et forhold der er køber bekendt med ved aftaleindgåelsen, og forholdet kan derfor ikke danne grundlag for misligholdelsesbeføjelser mod sælger eller krav mod ejerskifteforsikringen, da der ved købers bekendtskab hermed ikke vil være tale om en mangel.<sup>44</sup> Det bemærkes dog, at skjulte mangler stadig kan udløse misligholdelsesbeføjelser. Af afgørende betydning er, at forholdet faktisk har medført en defekt.<sup>45</sup> Generelt for forhold, som består i slid og ælde som følge af ejendommens alder og de anvendte materials sædvanlige levetid, ikke udgøre en defekt og dermed ikke udløse misligholdelsesbeføjelser.<sup>46</sup>

### 2.1.3 Sammenfatning af mangelsbegrebet

Mangler i overdragelsesaftaler af fast ejendom er ikke et fuldstændig entydigt begreb. Bedømmelsen beror på aftalen og aftalesituationen, hvor der skal foretages en konkret bedømmelse, hvori sælgers oplysninger om ejendommens stand og anvendelse, købers kendelige interesser og formål samt købers forudsætninger, hermed købers besigtigelse og fagkundskab, kan indgå.<sup>47</sup>

Risikoovergangen i bolighandlen vil sædvanligvis foreligge på overtagelsesdagen. Dette princip følger af de almindelige obligationsretlige retsgrundsætninger. Mangler, der først indtræder efter risikoovergang vil køber hæfte for, hvorimod sælger kan hæfte for mangler opstået inden risikoovergangen. Det bemærkes dog, at der kan være aftalt en anden skæringsdato imellem køber og sælger for risikoovergangen, såfremt køber eksempelvis ønsker at istandsætte ejendommen på et tidligere tidspunkt.<sup>48</sup> Ved mangelsvurderingen skal den foretages i forholdet ved skaden, der eventuelt vil indtræde senere.

---

<sup>43</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 165

<sup>44</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 82

<sup>45</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 280

<sup>46</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 241

<sup>47</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 249 f.

<sup>48</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 117-118

En skadesårsag kan i tilsvarende omfang udgøre en mangel. Hvis skadesrisikoen er som følge af en påregnelighed følge af sædvanligt slid ved en ældre bygning, vil køber hæfte, selvom skadesrisikoen er til stede inden overtagelsesdagen. Det afgørende forhold er om selve skaden er indtrådt før eller efter risikoovergangen.<sup>49</sup> Afgørende er, om ejendommen ved risikoovergangen på overtagelsesdagen har de egenskaber, som køber berettiget efter aftalen kan kræve.

#### 2.1.4 Misligholdelsesbeføjelser

Konstateres der, at den pågældende ejendom er behæftet med en mangel, vil køber kunne gøre misligholdelsesbeføjelser mod sælger gældende. Købers misligholdelsesbeføjelser, der kan gøres gældende overfor sælger er ophævelse af køb, erstatningskrav eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen. De nævnte beføjelser er dog betinget. Indenfor fast ejendom er udgangspunktet, at sælger hverken er underlagt afhjælpningspligt eller afhjælpningsret.<sup>50</sup> Dette kan dog aftales mellem parterne, men vil ikke blive behandlet yderligere.

For køber kan gøre hævebeføjelsen gældende, skal der foreligge en væsentlig mangel. Såfremt ejendommen er solgt under huseftersynsordningen, vil købers adgang dog indskrænkes til at kunne påberåbe sig hævebeføjelsen. Efter huseftersynsordningen kan køber ikke gøre hævebeføjelsen gældende ved faktiske mangler, hvor sælger er hæftelsesfritaget med undtagelse af sælgers svig eller grove uagtsomhed.<sup>51</sup> Anden betingelse for opfyldelse af hævebeføjelsen anvendelse er krav om, at køber skal reklamere.<sup>52</sup>

Ønsker køber at rejse erstatningskrav mod sælger, skal de almindelige erstatningsretlige betingelser være opfyldt. Der skal tale om køber har lidt et tab, ansvarsgrundlag hos sælger, kausalitet, adækvans og ingen ansvarsfrihedsgrunde for sælger. Ansvarsgrundlaget for sælger er culpabedømmelsen objektiveret.<sup>53</sup> Ud fra denne betragtning kan sælger ifalde erstatningsansvar ved afgivelse af en garanti for det pågældende forhold uden skyld.<sup>54</sup> Det lader sig sjældent efterprøve, hvad sælger var vidende om, eller hvad denne må have tænkt eller glemt. Rejser køber erstatningskrav ved domstolene med påstande i mangler, vil der blive tilspurgt skønsmand, hvorvidt en ejer (i den konkrete sælgers

---

<sup>49</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 276

<sup>50</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 292 f.

<sup>51</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 293 ff.

<sup>52</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 296

<sup>53</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 298

<sup>54</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 302

forudsætninger) ved sædvanlig brug må antages at ville have konstateret et givet forhold.<sup>55</sup> I tilfælde hvor køber fastholder købet, vil erstatningen skulle opgøres som positiv opfyldelsesinteresse, som ofte vil være tilsvarende udbedringsomkostningerne, hvor der sker fradrag for eventuelle forbedringer, der er gjort efter overdragelsestidspunktet.<sup>56</sup>

Sidste beføjelse køber kan gøre gældende på grundlag af sælgers misligholdelse, vil være et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Afslagsbeføjelsen kræver modsat erstatningskravet ikke et ansvarsgrundlag for sælger, og der skal derfor ikke føres bevis for sælgers onde tro. Beføjelsen er dog betinget af, at der foreligger en betydelig mangel.<sup>57</sup> Vurderingen omfatter dog en nedre og øvre grænse. Der foreligger en betydelig mangel, hvor forholdet falder ind mellem erstatningens bagatelgrænse og den mere lempelig anvendelse af hævebeføjelsens væsentlighed.<sup>58</sup>

Køber har kun adgang til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende ved forhold omfattet af sælgers mangelsbegreb. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er en dækningsberettiget skade, og dermed ikke er under indflydelse af, om køber kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. I henhold til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 kan køber ikke påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Her sonderes således ikke mellem forskellige misligholdelsesbeføjelser, men derimod at køber dog er afskåret for at gøre alle beføjelserne gældende.<sup>59</sup> Hvor køber kan gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælger, er tilfælde hvor sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5. Bestemmelsen giver således køber adgang til at gøre enhver misligholdelsesbeføjelse gældende mod sælger.

## 2.2 Fejl og skade

Dette afsnit indeholder en fremstilling af ejerskifteforsikringens fejl- og skadesbegreb. Afsnittet indeholder en beskrivelse af fejlbegrebet i henhold til forbrugerbeskyttelsesloven og skadesbegrebet i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen. Endvidere vil begrebet nærliggende risiko for skade behandles samt nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed.<sup>60</sup>

---

<sup>55</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 299

<sup>56</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 308

<sup>57</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 318

<sup>58</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 340

<sup>59</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 120 ff.

<sup>60</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 99

Ifølge forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a skal en ejerskifteforsikring dække fejl ved bygningens fysiske tilstand. Loven knytter begrebet ”fejl” sig til forsikringens dækningsomfang. Fejl-begrebet er et forsøg på at foretage en bedømmelse ud fra en uafhængighed af aftalen, da dækningen skal bedømmes uafhængig af, om der kan rejses mangelsbeføjelser.<sup>61</sup> Forsikringen skal dermed dække fejl, som var til stede på overtagelsesdagen, uanset om det pågældende forhold retligt kan betegnes som en mangel i forholdet mellem køber og sælger.<sup>62</sup>

Ved ”fejl”, der som udgangspunkt skal være dækket af ejerskifteforsikringen i medfør af litra a, forstås skader, tegn på mulige skader samt forhold ved den pågældende bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig vedligeholdelse eller andre forebyggende foranstaltninger.<sup>63</sup>

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastsat i mindstedækningsbekendtgørelsen, som foreskriver, hvad ejerskifteforsikringen som minimum skal dække.<sup>64</sup> Heraf fremgår det, at ejerskifteforsikringen skal dække udbedringer af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de omfattede bygninger eller bygningsdele.<sup>65</sup> Der er i bekendtgørelsen forsøgt at tilstræbe sig et mere konkretiseret begreb grundet forsikringstekniske grund.<sup>66</sup>

Forbrugerbeskyttelsesloven foreskriver, at ejerskifteforsikringen skal dække fejl ved bygningens fysiske tilstand, hvor mindstedækningsbekendtgørelsen foreskriver, at ejerskifteforsikringen skal dække skader. Mindstedækningsbekendtgørelsen tilstræber en beskrivelse af skadesbegrebet, men de specifikke beskrivelser indtager en helt underordnet rolle i ankenævnets praksis. Beskrivelsen i mindstedækningsbekendtgørelsen er dog ikke af den grund at anses for betydningsløs, da beskrivelsen indkredser en dækning, der i betydelig grad er svarende til, hvad der ville blive anset for generelle, faktiske mangler i et mellemværende mellem køber og sælger.<sup>67</sup> Formålet med de to termonologier for ejerskifteforsikringens dækning er derfor ikke forskellige i henhold til indhold, men at der

---

<sup>61</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 103 f.

<sup>62</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 103

<sup>63</sup> Bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen, pkt. 2 og 4

<sup>64</sup> Bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen

<sup>65</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 100-101

<sup>66</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 100

<sup>67</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 112

anvendes terminologi som ”skade” er af forsikringstekniske grunde. På baggrund af dette kan det fastlægges, at fejl og skade er det samme i ejerskifteforsikrings forstand.

### 2.2.1 Fejl

Der er ikke ved lov fastsat et mangelsbegreb, som beskriver hvornår der foreligger en mangel ved fast ejendom. Begrundelsen herfor fremgår af betænkning nr. 1275 af 1994, hvor det lovforberedende udvalg når frem til, at der skulle være flere ulemper ved at fastlægge et lovbestemt mangelsbegreb.<sup>68</sup> Udvalget begrundet blandt andet dette med, at fast ejendom er en kompliceret og individuel genstand, og det dermed vil være vanskeligt at fastlægge et bestemt niveau for, hvad der skal udgøre en mangel.<sup>69</sup> Mangler knytter sig til aftalen mellem parterne, hvor fejl, er indført til at foretage bedømmelse uafhængig af aftalen mellem parterne.<sup>70</sup> Dermed foreligger, at der i stedet er indført et fejlbegreb, som kræver en definition. Forbrugerbeskyttelsesloven foreskriver ikke, hvad der udgør en mangel ved fast ejendom.<sup>71</sup> Det er da søgt konkretiseret i mindstedækningsbekendtgørelsen, som behandles i afsnittet nedenfor.

### 2.2.2 Skade

Mindstedækningsbekendtgørelsen foreskriver, hvad der skal forstås ved skade og nærliggende risiko for skade. Ved ”skade” skal der forstås *brud, lækage, deformation, svækkelse, 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*, jf. pkt. 2, litra c i bilag 1 til bekendtgørelse om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer. Endvidere kan manglende bygningsdele være en skade.<sup>72</sup>

”Andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed” kan pege i retning af at faktiske egenskaber, der kunne udgøre generelle faktiske mangler, må antages at være omfattet.<sup>73</sup> Ved mangelsbedømmelsen sondres der mellem generelle og individuelle mangler. De generelle mangler beror på udfyldning af aftalen, mens de individuelle mangler beror på specifik oplyst

---

<sup>68</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 135

<sup>69</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 134

<sup>70</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 103

<sup>71</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 82

<sup>72</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 106

<sup>73</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 106

forhold i aftalen.<sup>74</sup> De generelle mangler, må antages at være omfattet af skadebegrebet, da ejerskifteforsikringen skal dække at den faste ejendom objektivt adskiller sig i ringere stand end fra andre faste ejendomme af tilsvarende alder og type. Købers subjektive forventninger er derimod ikke en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, men hvad køber må kunne forvente kan afskære dækningspligten.<sup>75</sup> På baggrund af dette må der være en formodning om, at en generel mangel kan være omfattet, mens en subjektive mangel formentlig ikke er omfattet af skadesbegrebet.

### 2.2.3 Fysiske skader

Ifølge forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a skal en ejerskifteforsikring dække fejl ved bygningens fysiske tilstand. Af mindstedækningsbekendtgørelsen fremgår ejerskifteforsikringens dækningsomfanget. For at defekten kan anses som skade, er det betinget, at skaden skal være noget fysisk samt at skaden skal medføre en nævneværdig forringelse af værdi eller brugbarhed.<sup>76</sup>

#### 2.2.3.1 Brud

Ved gennemgang af kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, bemærkes det, at brud bliver behandlet på to måder. Det fremgår af KAF 87.491, at brud behandles når det er fysisk sket, hvor det fremgår af KAF 88.540, at der ligeledes bliver behandlet brud, hvor der er risiko for brud. Dermed overensstemmende med at ejerskifteforsikringen skal dække skader og nærliggende risiko for skader.<sup>77</sup>

#### 2.2.3.2 Lækage

Her forstås lækage som et hul eller revne, hvor der trænger væske igennem. Sager ved ankenævnet omhandler utætheder, som synonym med lækage.<sup>78</sup>

#### 2.2.3.3 Deformering

Her forstås deformering at der ændres eller sker ødelæggelse på den oprindelige form. Ankenævnet anvender ikke deformering, men andre ord som skæve gulve. Her fastlægges om de skæve gulve er ringere end, hvad der må forventes af tilsvarende gulve af samme alder samt om forholdet udgør en

---

<sup>74</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 103

<sup>75</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 103

<sup>76</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 106

<sup>77</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 107

<sup>78</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 108

nedsættelse af ejendommens værdi eller brugbarhed.<sup>79</sup> Ligeledes tillægger nævnet vægt, om forholdet burde være bekendt for køber af ikke-sagkyndig baggrund inden indgåelse af aftale ud fra et syn og skøn.<sup>80</sup> Der er udvalgt en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring vedrørende skæve gulve for at belyse på, hvilket grundlag kendelsen blev afsagt på og derigennem giver et bedre indblik i skadesbegrebet.

KAF 56.112 hvor ejerskifteforsikringen giver afslag på dækning af skæve gulve begrundet i, at forholdet ikke opfyldte forsikringens skadesbegreb. Forholdet havde medført, at radiatorer hang skæve, døre ikke kunne stå åben og ved skævheden var nødvendigt at stoppe avispapir under fodpaneler. Nævnet fandt, at de skæve gulve udgjorde en skade i ejerskifteforsikrings forstand. Der blev her lagt vægt på, at gulvene var mere skæve og hældede mere end, hvad det kunne forventes til tilsvarende gulve af samme alder. Endvidere blev der lagt vægt på, at selskabet havde fremsat ønske om syn og skøn på den pågældende ejendom for at afklare spørgsmålet om gulvenes skævhed, og om køber kunne være bekendt med forholdet, inden der var blevet tegnet ejerskifteforsikring. Skønsmandens udtalelse om, at køber med en ikke-sagkyndig baggrund almindeligvis ikke ville blive opmærksom på de skæve gulve, fandt nævnet på den baggrund, at de skæve gulve var af sådan karakter, at det nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og dermed var en dækningsberettigede skade.

Denne afgørelse fremstiller, hvordan nævnet træffer afgørelse vedrørende forholdet skæve gulve, og dermed deformation, og belyser derigennem skadesbegrebet. At de skæve gulve var af ringere karakter end, hvad det må forventes af tilsvarende gulve af samme alder samt at det udgjorde en nævneværdig nedsættelse af ejendoms værdi og brugbarhed, førte til afgørelse i sagen, og gav køber medhold i forholdene. Denne afgørelse er anført som en principal kendelse af Ankenævnet for Forsikring, og skal derfor danne baggrund for lignende tilfælde.

Nævnet vægter i bedømmelsen vedrørende skæve gulve, og derigennem skadesbegrebet, at forholdet er af ringere karakter end, hvad der måtte kunne forventes af tilsvarende forhold af samme alder samt om forholdet nedsætter den pågældende ejendoms værdi og brugbarhed nævneværdigt.

---

<sup>79</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 108

<sup>80</sup> Jf. Kendelse KAF 86.324



#### 2.2.3.4 Svækkelse

Her skal sondres mellem svækkelse af oprindelig svaghed eller svækkelse grundet efterfølgende forhold. De oprindelige svækkelser vil foregå på baggrund af opførelsen af ejendommen er sket uden tilstrækkelig styrke eller kan konstateres ved en senere ændring eller ombygning.<sup>81</sup> Ankenævnet til lægger ejendommens stand i forhold til andre ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.<sup>82</sup>

#### 2.2.3.5 Revnedannelse

Revnedannelse er et fysisk forhold og derfor en skade. I ankenævnets praksis er spørgsmålet vedrørende forholdet, om selve revnen eller revnerne danner grundlag for nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed.<sup>83</sup> Revnedannelser ved sætningsskader giver anledning til en skævvridning for købers retstilling, da skadesårsagen ikke dækkes, men at køber alene tilkendes en økonomisk compensation til en efterreparation af sætningsskaden. Det ses ved domstolene, at sætningsskader bliver strengt bedømt.<sup>84</sup> Opgørelsen af den økonomiske compensation tager udgangspunkt i omkostningerne til standsning af sætningen, og skadesårsagen bringes dermed til ophør.<sup>85</sup> Modsætningsvis ses det i afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring. Tilfælde hvor sætningsskaden anses for dækningsberettigede skade, omfatter købers erstatning ofte kun omkostningerne til opretninger eller udbedringer, hvilket er mindre beløbsmæssigt end dækning af omkostningerne til stabilisering af bygningen.<sup>86</sup>

#### 2.2.3.6 Ødelæggelse

Her er ødelæggelse en voldsom beskadigelse. I ankenævnets praksis anvendes der ikke ødelæggelse generelt, men dog med enkelte afgørelser omhandlende ødelæggelse.<sup>87</sup>

#### 2.2.3.7 Andre fysiske forhold

Andre fysiske forhold værner som opsamlingsbestemmelse, der omfatter de forhold, som ikke kan henføres til de ovennævnte eksempler af fysiske skader. Det vil være umuligt at foretage en klar afgrænsning mellem andre fysiske forhold og de kosmetiske forhold, funktionsforhold som

---

<sup>81</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 109

<sup>82</sup> Jf. Kendelse KAF 59.199 og KAF 72.060

<sup>83</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 110

<sup>84</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 110

<sup>85</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 175

<sup>86</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 176

<sup>87</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 110

eksempler.<sup>88</sup> Ankenævnet for Forsikring har taget stilling til spørgsmål om lyde, lugt og misfarvning mv. og der kan derigennem konstateres, at det overordentligt er vanskeligt at få medhold i de nævnte forhold, og der henvises til, at forholdene ikke medfører en nævneværdig forringelse af værdi eller brugbarhed.<sup>89</sup>

#### 2.2.3.8 Manglende bygningsdele

Mangelende bygningsdele kan være en skade efter mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, stk. 2, litra c, og bedømmelsen skal foretages ud fra om bygningsdelen kunne forventes at have været etableret, da byggeriet blev opført.<sup>90</sup>

#### 2.2.4 Bygningens værdi eller brugbarhed

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen, at ejerskifteforsikringen kun dækker skader, der *”nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.”* Udover at det er betinget, at skaden skal være noget fysisk, er det betinget, at der er tale om væsentlig nedsættelse i bygningens værdi eller brugbarhed.<sup>91</sup>

Det kan ud fra ankenævnspraksis konstateres, at der således ikke sondres mellem værdi og brugbarhed, men at nævneværdighedskriteriet er det afgørende. Ved anvendelse af nævneværdigt indikerer, at ejerskifteforsikringens dækning ikke omfatter bagateller.<sup>92</sup> Der kan principielt forelægge et sådant bevis for at ejendommens værdi eller brugbarhed er en væsentlig forringelse. Det bevis kan føres gennem en vurdering af handelsprisen med og uden fejlen. Det samme gør sig gældende for vurderingen af brugbarheden. Det vil bero på et skøn, hvis muliggjort. Ud fra denne tilgang til vurdering af nedsættelse i værdi eller brugbarhed, må det antages, at formålet er at skabe en faktisk forbindelse til det obligationsretlige mangelsbegreb.<sup>93</sup>

---

<sup>88</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 111

<sup>89</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 112

<sup>90</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 112

<sup>91</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 112

<sup>92</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 113

<sup>93</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 113

### 2.2.5 Nærliggende risiko for skade

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, stk. 2, litra c skal ejerskifteforsikringen dække fysiske forhold ved bygningerne, som giver nærliggende risiko for skade. Dertil uddyber bekendtgørelsen, at nærliggende risiko for skade er, *at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.* Det kan på baggrund af dette udledes, at ejerskifteforsikringen skal dække skaden og ligeledes årsagen hertil, da årsagen vil være forhold, som kan medføre en skade, hvis ikke nødvendige foranstaltninger iværksættes.<sup>94</sup>

Hvis de fornødne byggeforskrifter for opførelsestidspunktet ikke er overholdt, vil det ofte indebære en nærliggende risiko for skade, idet at overholdelse af byggeforskrifter er et værn mod skader.<sup>95</sup> Dog ser vi i det praktiske, at Ankenævnet for Forsikring er tilbøjelige til at fremføre, at en køber af et brugt hus, hvor der endnu ikke er indtrådt skader, og derfor kan argumenteres for en nærliggende risiko for en skade ikke vil indtræde.<sup>96</sup> Det kan derfor ud fra det fremførte ankenævnspraksis perspektiv kan argumenteres for, at ”nærliggende risiko for skade” i sig selv ikke har den store selvstændige betydning.

Den ”nærliggende risiko” er dog et vanskeligt skøn. Der kan heri være flere forskellige konkrete forhold vedrørende byggeforskrifter der ikke er overholdt og en gammel ejendom, hvor der endnu ikke er indtrådt skade, men hvor der 11 år senere sker en skade. Et konkret forhold, hvor der altså ikke er tale om nærliggende risiko. Eller der kan være vanskeligere forhold som bygningsændringer, der umuliggøres eller fordyres på grund af fejl i bygningen, men ikke derfor nærliggende risiko for bygningen ved uændret anvendelse. Altså inddragelse af købers forestilling om at foretage visse bygningsændringer.<sup>97</sup>

Tilfælde hvor køber erhverver den faste ejendom med planer om at foretage bygningsændringer, hvor det senere kan konstateres, at det ikke er muligt eller fordyres grundet en fejl, er næppe i overensstemmelse med lovens formål.<sup>98</sup>

---

<sup>94</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 114

<sup>95</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 114

<sup>96</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 114

<sup>97</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 115

<sup>98</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 115

Lovens formål var, at køber skulle dækkes af en forsikring i de tilfælde, hvor sælger blev undtaget for hæftelse. Dermed at en forsikring skulle dække, hvor en ejendom ikke har de påregnelige faktiske egenskaber, og disse muliggør en forringelse af handelsværdien.

### 2.3 Mangelsbegrebet overfor skadesbegrebet

Skadesbegrebet i mindstedækningsbekendtgørelse og fejl i henhold til forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a. Det fremgår, at det er af forsikringsretlige grunde at begrebet skade anvendes fremfor fejl. Dette er forudsat i forarbejderne, da det fremgår af betænkning nr. 1520, at fejl og skader er synonyme.<sup>99</sup> Derfor kan skadesbegrebet sammenkobles med de forsikringsdækkede fejl i forbrugerbeskyttelsesloven § 5.

Betænkning nr. 1520 foreskriver, at bedømmelsen af, om der foreligger en mangel, som udgangspunkt er en juridisk vurdering, mens bedømmelsen af, om der foreligger en skade, som udgangspunkt beror på en byggeteknisk vurdering.<sup>100</sup> Mangelsbegrebet defineres ikke entydigt, men der ses dog at være en teoretisk enighed om, at der foreligger en mangel, når køber erhverver en ikke kontraktmæssig ydelse. Her er aftalen udgangspunktet for mangelsvurderingen. I forhold til huseftersynsordningen indebærer mangelsvurderingen de fysiske mangler ved bygningens tilstand og en forringelse af værdi eller brugbarhed. De fysiske mangler er de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, og som er de mangler, som sælger udelukkende er hæftelsesfritaget for.<sup>101</sup> Det er således ikke forudsat, at det er enhver faktisk mangel, der er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, men udelukkende mangler vedrørende bygningens fysiske tilstand. Derfor kan der rettes usikkerhed, hvorvidt køber kan rette krav mod sælger i anledning af faktiske mangler ved bygningen, som ikke samtidig udgør en mangel ved bygningens fysiske tilstand.<sup>102</sup>

Både generelle og individuelle mangler er omfattet af mangelsbegrebet. Det kan konstateres ved aftalens betydning for mangelsvurderingen samt en udfyldning af aftalen baseret på købers berettigede forventninger og forudsætninger. Købers individuelle forudsætninger kendt for sælger, kan derfor

---

<sup>99</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 81

<sup>100</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 18

<sup>101</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 176

<sup>102</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 182

udgøre en mangel, som kan gøres gældende overfor sælger.<sup>103</sup> Det samme gør sig ikke gældende ved ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Der kan argumenteres for, at lovens fejlbegreb ligger tæt på det generelle mangelsbegreb.<sup>104</sup> Hvor der er søgt konkretiseret af lovens fejlbegreb, påpeges det i mindstedækningsbekendtgørelsen, at faktiske forhold, der kunne udgøre en generel mangel, vil formentlig være omfattet. Der foretages således en sondring mellem generelle og individuelle mangler, hvor der kan fastslås, at individuelle mangler ikke er omfattet i ejerskifteforsikringens forstand. Sondring omtales ligeledes for sælgers mangelsbegreb, men her fastlægges, at en sondring mellem generelle og individuelle mangler er uden betydning for bedømmelsen, da retsvirkningen vil være den samme, da det kun tillægges værdi at ydelsen ikke er kontraktmæssig og dermed er den mangelfuld.

I forhold til reglerne kan der derfor opstå situationer, hvor køber vil hæfte for mangler, hvis forholdet ikke er sammenfaldende med mangler efter sælgers hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 og forsikringsdækkede fejl efter forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a og ejerskifteforsikringens dækningsomfang efter mindstedækningsbekendtgørelsen. Der bør derfor være overensstemmelse med det mangelansvar, som ikke kan gøres gældende mod sælger og beskrivelsen af egenskaber og tilstanden ved bygningen, som sælger overdrager til køber.<sup>105</sup>

Carsten Munk-Hansen behandler i artiklen U2014B.234 flere af problemstillingerne ved mangler og skader i ejendomshandler, med forbehold huseftersynsordningen er anvendt. Her fremhæver han, at selvom der formentlig er lighed mellem sælgers hæftelsesfritagelse og ejerskifteforsikringens dækningspligt, er der imidlertid en sproglig forskel mellem forbrugerbeskyttelseslovens § 2 og § 5. Bestemmelserne angår dog begge bygningens fysiske tilstand, men herunder foreskriver § 2 mangler og § 5 foreskriver forsikringsdækkende fejl. I artiklen fremhæves der, at køber vil hæfte for mangler, der ikke udgør en forsikringsdækkende fejl, hvis det har været til lovens hensigt, at bestemmelserne ikke skal have sammenfaldende anvendelsesområde.<sup>106</sup> Der henvises til, at det oprindeligt må have været forudsat, at køber ikke kan lide tab efter forbrugerbeskyttelseslovens men en bedre retstilling, end hvis loven ikke er anvendt. Dette skyldes, at køber kan rette krav mod ejerskifteforsikringen uafhængig af, om køber ville kunne rette krav et mod sælger.<sup>107</sup> Denne forudsætning er dog ikke at

---

<sup>103</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 240

<sup>104</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 105

<sup>105</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 20

<sup>106</sup> Art. U2014B.23, s. 23

<sup>107</sup> Jf. Betænkning nr. 1276, s. 154 f.

genfinde i forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven, da der i forarbejderne er anført, at der bør være nær sammenhæng mellem lovens § 2 og § 5, men ikke nødvendigvis af den grund sammenhæng mellem mangler efter sælgers hæftelsesfritagelse og efter ejerskifteforsikringens dækning.<sup>108</sup>

Huseftersynsordningen har til formål at begrænse tvister mellem køber og sælger i tilfælde af faktiske mangler ved bygninger.<sup>109</sup> Endvidere ved en sammenkobling af huseftersynsordningens begreber fremgår det, at ordningen ikke er udtømmende reguleret i tilfælde af tvister omhandlende faktiske mangler på bygninger i retsforholdet mellem køber og sælger.<sup>110</sup> Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 5 om fysiske fejl ved bygninger at kunne sammenholdes med mindstedækningsbekendtgørelsens skadesbegreb. Der er således sammenfald mellem begreberne, men i forhold til sammenkobling af fysiske mangler i forbrugerbeskyttelseslovens § 2 og forsikringsdækkende fejl i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, fremgår der ikke nødvendigvis sammenfald i bestemmelsernes anvendelsesområde, og hvilket endvidere ikke er forudsat i forarbejderne.

I tilfælde hvor huseftersynsordningen er anvendt, opstår der yderligere hæftelsesproblematikker i forbindelse med faktiske mangler, som ikke samtidig udgør en fysisk mangel ved bygninger. Da det dog ikke er forudsat, at sælgers hæftelsesfritagelse er omfattet af disse mangler, så køber kan derimod rette krav mod sælger, hvis de almindelige obligationsretlige betingelserne er opfyldt.

## Kapitel 3: Begrænsninger og dækningspligt

Dette kapitel indeholder en fremstilling af begrænsningerne i sælgers hæftelsesfritagelse og risikoovergangen til købers ejerskifteforsikring. Hertil behandles de grundlæggende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt samt forhold hvor ejerskifteforsikringen er undtaget forsikringsdækning.

### 3.1 Begrænsninger i sælgers hæftelsesfritagelse

Ved opfyldelse af at anvende huseftersynsordningen bliver sælger fritaget for at hæfte for fysiske mangler ved bygningen, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1. Her fremgår det ligeledes, at køber

---

<sup>108</sup> Jf. Folketingstidende 2010-2011, L 89 tillæg A, s. 9

<sup>109</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 9

<sup>110</sup> Jf. Betænkning nr. 1520, s. 71

dog kan gøre andre mangler gældende overfor sælger. Uagtet om ejerskifteforsikringens dækning udløber, så bevarer sælger sin beskyttelse overfor køber.<sup>111</sup> Dette skaber dog mulighed for at situationer, hvor køber er afskåret for at gøre krav gældende mod ejerskifteforsikringen og sælger, kan opstå grundet sælgerbeskyttelsens tidsubegrænset.<sup>112</sup> I den situation må køber selv bære omkostningerne for de fysiske mangler ved bygningen. Sælgers hæftelsesfritagelse er underlagt visse begrænsninger. Begrænsningerne fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 og 6 samt udledes af ordlyden i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

Betingelser for sælgers hæftelsesfritagelse i henhold til forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1 skal sælger levere tilstandsrapport samt elinstallationsrapport, indhente et ejerskifteforsikringstilbud, tilbyde at betale halvdelen af præmien af forsikringen samt give køber vejledning om retsvirkningerne af huseftersynsordningen.

Herefter afskæres køber som udgangspunkt at kunne rette krav mod sælger på grundlag af en fysisk mangel. Uanset stk. 1 hæfter sælger, såfremt det viser sig, at det solgte strider mod en servitut eller offentlige forskrifter. Baggrund for begrænsningen er, at de bygningssagkyndige ikke altid har sagskundskab til at vurdere, om bygningen med tilhørende installationer mv. er lovligt indrettet og benyttet. Undtagelsen i stk. 5 er begrænset af, at der herefter skal udarbejdes en elinstallationsrapport i forbindelse med blandt andet lovligheden af bygningens elinstallationer undersøges samt konsekvens af, at ejerskifteforsikringen fremover dækker de ulovlige elinstallationer og ulovlige varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation.<sup>113</sup>

Uanset stk. 1 hæfter sælger, såfremt det solgt med garanti vedrørende forholdet. Sælgers indeståelse skal være rettet mod et bestemt forhold ved bygningens fysiske forhold, f.eks. at alle termoruder er hele eller at ejendommen er fri for svamp. I U2011.2147V var sælger fri for ansvar, da sælger ved at love udbedring af revnede klinker i badeværelset ikke ydede en garanti med hensyn til mangelfuld konstruktion, som ikke var kendt for parterne.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 201

<sup>112</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 201

<sup>113</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 204

<sup>114</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 205 ff.

Eller er der i forbindelse med bolighandlen fra sælger side handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, hæfter sælger uanset stk. 1. Hvor f.eks. sælger har rettet i tilstandsrapporten, inden den overgives til køber, eller undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælger vidste ville være skjult for den bygningsagkyndige. Der skal dog meget til, før den uprofessionelle sælgers adfærd karakteriseres som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningsagkyndig. Der kan normalt ikke stilles krav om, at sælger kritisk gennemgår tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningsagkyndige har overset noget. Grov uagtsomhed foreligger normalt ikke, selv om den uprofessionelle sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som ikke længere hæfter sig ved, og som nu måske også er skjulte for en bygningsagkyndig.<sup>115</sup> Det kan f.eks. være forhold som, mangler ved fundamentet, der tidligere under sælgers ejertid har givet udslag i mindre revnedannelser, som er udbedret. Derimod vil der være tale om grov uagtsomhed ved forhold, som at sælger undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, som er opstået efter, at vand har været trængt ind.

Uanset stk. 1 hæfter sælger for forhold vedrørende bygningens stikledninger, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde vist sig som sådan fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 6. Hermed skal det afklare usikkerheden med hensyn til, over for hvem køber kan gøre krav gældende i anledning af fejl og mangler ved den pågældende ejendoms stikledninger, herunder kloakker, som falder udenfor denne fremstilling og vil derfor ikke blive behandlet yderligere.<sup>116</sup>

### 3.2 Ejerskifteforsikringens dækningsomfang

Den grundlæggende hensigt med forbrugerbeskyttelseslovens kapital 1 er at overføre risikoen i bolighandler for fysiske bygningsmangler fra sælger til købers ejerskifteforsikring. Såfremt køber ikke har tegnet en ejerskifteforsikring, må han selv bære risikoen.<sup>117</sup> Relevant for købers retsstilling er, at det er betinget for sælgers hæftelsesfritagelse, at køber forinden afgivelse af købstilbud har modtaget oplysninger om ejerskifteforsikring, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1. Det fremgår heraf, at oplysningerne skal foreligge i en skriftlig meddelelse, og enten udgør et konkret tilbud om en ejerskifteforsikring eller indeholde meddelelse med grundlag for, at det adspurgte selskab ikke ønsker at

---

<sup>115</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 211-212

<sup>116</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 209

<sup>117</sup> Jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2987



tilbyde forsikringsdækning. Endvidere skal sælger skiftligt og bindende afgive løfte om at betale halvdelen af den tilbudte forsikringspræmie, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 3.

Det følger af lovens § 5, stk. 1, litra a-c mindstekrav til den tilbudte forsikrings dækning. I tilfælde, hvor det ikke er sælger muligt at fremskaffe et tilbud på ejerskifteforsikring, der opfylder § 5, stk. 1, kan retsvirkningerne efter § 2 kun indtræde, hvis grunden er særlige forhold vedrørende den pågældende ejendoms fysiske tilstand ikke kan ejerskifteforsikres. Afgørende er derfor, om forsikringsselskabets beslutning om, ikke at ville tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl beror på en individuel vurdering af den pågældende ejendoms fysiske tilstand, hvorimod er selskabets begrundelse, at der normalt ikke tilbydes forsikringer af ejendomme af pågældende type, er kravet i § 5, stk. 1, nr. 2 ikke opfyldt. Det er dog ikke en betingelse, at køber tegner ejerskifteforsikring, da det står køber valgfrit.<sup>118</sup>

Det særlige ved ejerskifteforsikringen er, at der i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3 er en beføjelse til justitsministeren at fastsætte nærmere regler om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Dette er reguleret og indeholdt i mindstedækningsbekendtgørelsen.<sup>119</sup>

Det forhold, der giver anledning til forsikringsdækning, skal ifølge forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a være til stede ved overtagelsen. Forsikringen skal dække fejl, som er til stede på overtagelsesdagen, uanset om det pågældende forhold retligt kan betegnes som en mangel i forholdet mellem køber og sælger.

### 3.3 Undtagelser

Såfremt der er tegnet en ejerskifteforsikring, vil der fortsat være forhold, som ikke vil være dækningsberettiget i henhold til forsikringens dækningsomfang. Udvalgte forhold vil uddybes nærmere nedenfor – listen er ikke udtømmende, men der vil dog tages udgangspunkt i de nærmest relevante forhold i henhold til specialets emne.

---

<sup>118</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 59-60

<sup>119</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 100

### 3.3.1 Ikke bygninger

Her er det relevant at fastlægge bygningsbegrebet. Carsten Munk-Hansen fastlår, at bygningsbegrebet formentlig ikke kun omfatter beboelsesbygninger, men tillige indretninger, der er af varig karakter og samtidig er fysisk forbundet med bygningen.<sup>120</sup> Derudover omfatter bygningsbegrebet desuden løsøre og tilbehør indført i bygningen, og som udgør en naturlig del af den faste ejendom.

Ejerskifteforsikringen dækker fysiske fejl ved bygninger, og derfor ikke forhold, der ikke angår bygningsdele. Her kan eksempelvis nævnes forurening og arealmangler. Arealmangler er til stede, hvor grundens areal er mindre end angivet. Dette forhold falder utvivlsomt udenfor ejerskifteforsikringens standarddækning.<sup>121</sup>

### 3.3.2 Ulovlige bygningsindretninger

Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, jf. § 2, stk. 5, 1 pkt., at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved bygningens fysiske tilstand, men ikke forhold der strider mod en servitut eller offentlige forskrifter. Disse forhold omtales oftest som ulovlige bygningsindretninger.<sup>122</sup> Ved anvendelse af huseftersynsordningen fra den 1. maj 2012 omfatter ejerskifteforsikringens dækningspligt derudover ulovlige el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Sælger er hæftelsesfritaget for mangler ved bygningens fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1. Derfor er ulovlige bygningsindretninger, hvor der er udarbejdet el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, en undtagelse til sælgers hæftelse for ulovlige bygningsindretninger. Andre ulovlige bygningsindretninger er fortsat ikke en del af ejerskifteforsikringens standarddækning.<sup>123</sup>

Begrebet ulovlige bygningsindretninger er ikke helt afklaret, der ses divergerende for- og efterarbejde til loven.<sup>124</sup> Der foreligger en formodning i retspraksis om, at retstilstanden kan konkluderes, at sælger hæfter for forhold, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten samt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.<sup>125</sup> Ejerskifteforsikringens dækning omfatter fysiske fejl og nærliggende risiko for fysiske fejl som følge af en ulovlig bygningsindretning og alle forhold som

---

<sup>120</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 120

<sup>121</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 121

<sup>122</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 123

<sup>123</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 141

<sup>124</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 123 ff.

<sup>125</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 128

tilstandsrapporten skal beskrive. Ejerskifteforsikringens dækning omfatter ydermere el-, vand-, varme- og ventilationsinstallationer, der er i strid med offentlige forskrifter.<sup>126</sup>

Af Østre Landsrets dom af den 12. juni 2009 havde køber i en sommerhusejendomshandel tegnet ejerskifteforsikring. Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen blandt andet, at det var konstateret, at der ikke var ventilation bag ejendommens facader. Der var tale om, at der på en oprindelig konstruktion var monteret en yderligere træbeklædning, der var monteret på opretningslister, der var opsat direkte på husets hidtidige udvendige træbeklædning. Idet der ikke kunne opnås enighed mellem køber og hans forsikringsselskab, blev der afholdt syn og skøn, og syns- og skønsmanden bekræftede, at der ikke generelt var truffet foranstaltninger til at sikre muligheden for den ventilation, som var fornøden for at modvirke dannelse af råd og svamp, men syns- og skønsmanden kunne samtidig ikke konstatere, at der selv efter mere end 10 år ikke var råd eller svampeangreb i konstruktionen. Det var derfor tvivlsomt, om forholdet opfyldte det almindelige skadesbegreb, og for by- som landsret vedrørte spørgsmålet derfor primært, om forholdet var dækket under ulovlighedsdækningen.

Landsretten udtalte i dette forhold: ” *Selvom dette ikke med sikkerhed kan være i strid mod trykte regler i den dagældende bygningslovgivning, findes den anvendte fremgangsmåde i hvert fald at afvige så stærkt fra gængse normer for håndværksmæssig forsvarlig udførelse, at forholdet er dækningsberettiget efter den tegnede forsikring.*”

Ankenævnet for Forsikrings begrundelses kan ligeledes konstateres i KAF 62.607, hvor der var opstået rådskader på taglægter som følge af forkert udført fodblik og manglende klamlistere. Her udtalte nævnet, at fejlkonstruktionen havde medført en dækningsberettigede skade, da forholdet var en skade samt en nærliggende risiko for yderligere skader.<sup>127</sup>

### 3.3.3 Bygninger ikke undersøgt ved huseftersynet

Der sondres mellem bygningsdele der generelt er utilgængelige, bygningsdele der er gjort utilgængelige af sælger og bygningsdele der normalt er tilgængelige, som konkret er utilgængelig grundet

---

<sup>126</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 149

<sup>127</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 135

unormale adgangsforhold.<sup>128</sup> Da der er forskellige retlige konsekvenser, behandles de yderligere i afsnittet nedenfor.

Ved generelt utilgængelige bygningsdele, hvor der eksempelvis er spær og isolering, skal ejerskifteforsikringen dække, hvortil sælger ikke hæfter for fejl ved forhold, hvor den byggesagkyndige ikke har kunne besigtige forholdet.<sup>129</sup> Hvorimod er bygningsdelen gjort utilgængelig af sælger, ved eksempelvis spærret af møbler eller et rum bevidst fyldt af genstande for at forhindre adgang, skal ejerskifteforsikringen ikke dække forholdet, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra c. Det afgørende er ikke, om det er sælger selv eller om en tredjemand, der har forårsaget utilgængeligheden. I dette tilfælde vil sælger hæfte.<sup>130</sup>

Der opstår situationer hvor bygningsdelen normalt vil være tilgængelig, men konkret er gjort utilgængelig grundet unormale adgangsforhold. Her har ejerskifteforsikringen mulighed for at tage forbehold for, at der ikke er dækning for fejl ved den utilgængelige bygningsdel. Såfremt der ikke foretages et forbehold i disse situationer, vil ejerskifteforsikringen formentlig hæfte for fejl forvoldt af forholdet. Dette kan dog have den endelig konsekvens, at køber i sidste ende må bære risikoen for mangler ved utilgængelige bygningsdele.<sup>131</sup>

#### 3.3.4 Sælgers garanti

Sælger som i forbindelse med en bolighandel yder en garanti, kan køber påberåbe sig en mangel vedrørende det pågældende forhold, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5, 3. pkt. Her er retsstillingen helt klar, at sælger hæfter og ejerskifteforsikringen ikke skal dække disse forhold, derfor behandles dette ikke ydermere i fremstillingen.<sup>132</sup>

#### 3.3.5 Købers forventninger

I mindstedækningsbekendtgørelsen er det anført at ejerskifteforsikringen ikke skal dække købers individuelle ønsker til særlig anvendelse af ejendommen, da sådanne forhold således ikke er omfattet af formuleringen ”*fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed*”

---

<sup>128</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 157

<sup>129</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 157

<sup>130</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 158 f.

<sup>131</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 160

<sup>132</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 165

*nævneværdigt*”, jf. bilag 1, nr. 6, litra k. Det er således underordnet, hvilke forventninger køber må have, og derfor gør det sig stadig gældende, selvom der kan være tale om berettigede forventninger.<sup>133</sup>

Sælger kan ikke på forhånd vide, hvilke forventninger eller planer køber har til den pågældende ejendom. Derfor skal sælger ikke vide, hvilke forhold han bør klarlægge og fortælle køber nærmere om. Køber kan dog tilkendegive sine forventninger og ønsker, hvorpå sælgers loyale oplysningspligt indtræder vedrørende forhold, som sælger ved eller burde vide er relevant viden for køber.

Det er derfor vigtigt for køber at fortælle enten den bygningsagkyndige eller sælger vedrørende sin forventninger eller ønsker på forhånd. På den måde undgår køber at have skuffede forventninger og herefter selv bære risikoen for et efterfølgende tab. Ved at gøre opmærksom på forventninger og ønsker, kan køber enten få stillet en garanti eller klarlagt om forholdet kan udføres.<sup>134</sup>

### 3.3.6 Faktiske mangler, der ikke er fysiske fejl

Forbrugerbeskyttelsesloven har til formål at overføre købers krav fra sælger til ejerskifteforsikringen. Lovens forarbejdere foreskriver, at der ikke er forskel på faktiske mangler og fysiske mangler, men ligeledes heller ingen forklaring på hvorfor der anvendes forskellige terminologier.<sup>135</sup> Ud fra udviklingen i retspraksis må det dog betvivles denne forudsætningen om, at faktiske mangler er det samme som fysiske mangler. Der vil opstå situationer, hvor den betegnelse ikke kan stemme overens med ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet den fysiske fejl ved bygningen, ikke kan betragtes som en skade i overensstemmende med ejerskifteforsikringens forstand.<sup>136</sup>

#### 3.3.6.1 Værdiforringende forhold

Der kan være faktiske egenskaber ved ejendommen, der er værdiforringende og som oftest vil opfattes som faktiske mangler, men ikke kan anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke kan anses som ”*brud, lækage, deformation, svækkelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen.*” Det kan eksempelvis være i tilfælde, hvor sælger har foretaget en udbedring, og denne udbedring medfører en forringelse af markedsværdien.<sup>137</sup> Samme gør sig gældende, hvor

---

<sup>133</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 165

<sup>134</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 165

<sup>135</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 171

<sup>136</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 150

<sup>137</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 151

sælger bør vide, at forholdet kan forringe markedsværdien, men vælger at fortie det, kan der ligeledes statueres erstatningsansvar. Det er dog mere tvivlsomt om lugtgener kan udgøre en fysisk mangel, og dette har Ankenævnet for Forsikring indtil nu ligeledes afvist.<sup>138</sup>

Undertiden fastslår domstolene, at der foreligger en mangel ved køb af fast ejendom, når efterfølgende oplysninger betyder, at ejendommen får en ringere markedsværdi. Der kan være alene psykologiske faktorer der skyldes markedsværdiens forringelse, selvom realydelsens faktiske og retlige egenskaber i snæver forstand er kontaktmæssige.<sup>139</sup> Undertiden forekommer der forhold, der ikke umiddelbart kan anses for en faktisk mangel i snæver forstand, men at der foreligger en mangel i bredere forstand, hvor ejendommen har en ringere værdi af andre grund, herunder værditab eller omgivelser.<sup>140</sup> Karakteristisk for disse mangler er, at de ikke er fysiske skader og derfor ikke er omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor sælger og ikke ejerskifteforsikringen eventuelt hæfter for købers tab.

Værditab som mangel angår ofte psykologiske faktorer, herunder forventninger, oplevede behov mv. Der kan fremkomme oplysninger med faktorer, som ejendommens beliggenhed, ejendommens kvarterets eller områdets karakter, den fysiske planlægning, tryghed, infrastruktur mv.<sup>141</sup> Hvis køber efter aftaleindgåelse skuffes på grund af nye oplysninger, kan disse udgøre mangler, uanset at ejendommens egenskaber er de samme.

Omgivelserne som mangel er et forhold uden for den solgte ejendom som kan udgøre en mangel, selvom forholdet ikke direkte giver anledning til skader eller nærliggende risiko for skader, såfremt der er tale om forhold, der er værdiforringende og upåregnelige for køber.<sup>142</sup> På baggrund af den omstændighed, at ejendommens værdi forringes som følge af, at der indtræder forhold, der på handelstidspunktet ikke var påregnelig for køber, er der i en række afgørelser blevet anset for en mangel.<sup>143</sup> I U.2013.635.V fandt landsretten, at en byggetilladelse til større højde på naboejendommen var en væsentlig værdiforringelse, der gav krav på erstatning af sælger. Afgørelse fastlog, at sælger

---

<sup>138</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 151

<sup>139</sup> Art. U2022B.39, s. 1

<sup>140</sup> Art. U2022B.39, s. 40

<sup>141</sup> Art. U2022B.39, s. 40

<sup>142</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 278 ff.

<sup>143</sup> Art. U2022B.39, s. 40

havde tilsidesat sin oplysningspligt over for køber og derfor skulle betale erstatning i anledning af en mangel.<sup>144</sup>

Der er ikke i tilfældene tale om, at den købte ejendom ikke havde de egenskaber eller omfang som der forelå ved aftaleindgåelsen. Det kan derfor hævdes, at der ikke er tale om en faktisk mangel i snæver forstand, men derimod forekomme meningsfuldt at tale om en faktisk mangel i bredere forstand.<sup>145</sup> Ligeledes skal der i henhold til psykologiske-økonomiske faktorer overvejes, om der er en bagatelgrænse. Om afvigelserne af det forventelige er så ubetydelige, at der ikke kan rejse krav om mangelsbeføjelser. Såfremt forholdet udløser mangelsbeføjelser for køber, vil det som udgangspunkt udløse oplysningspligt hos den sælger, som er bekendt med forholdet, for at undgå et erstatningsansvar.<sup>146</sup>

At sælger kan høre lidt støj fra en fjerntliggende skydebane, hvis ejer opholder sig på terrassen, hvis vinden bærer lyden til ejendommen samt hvis der er skydeøvelser denne dag. Dette er ikke fastlagt i retspraksis, men med et udgangspunkt i de afsagte domme, danner der rimelig indstilling til at det afgørende er, at forholdet går ud over, hvad der er påregneligt for en køber. Det skal endvidere kunne lægges til grund, at oplysningen indebærer et tab af handelsværdi. Deri må det antages, at det formentlig er en forudsætning, at ulempen eller forholdet har en vis varighed for at kunne fastslå et værditab.<sup>147</sup>

Det bemærkes dog slutteligt til psykologisk-økonomiske overvejelser, at der: *”tages et udgangspunkt i noget empirisk erkendeligt, selvom der ikke er empiri for antagelsen af sundhedsfare mv.*<sup>148</sup>

### 3.3.6.2 Areal mangler

Vedrørende arealmangler er der tvivl om retsstillingen både i teori og praksis. Gennem praksis er det ikke fundet, at arealmangler udgør en dækningsberettiget skade. Retspraksis har dog været skiftende omkring forholdet, men der er i 2013 afsagt to domme fra Højesteret, som fastslog, at arealmangler er et forhold, hvor sælger er hæftelsesansvarlig, og ikke ejerskifteforsikringens dækningspligt.<sup>149</sup>

---

<sup>144</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 280

<sup>145</sup> Art. U2022B.39, s. 41

<sup>146</sup> Art. U2022B.39, s. 48

<sup>147</sup> Art. U2022B.39, s. 48

<sup>148</sup> Art. U2022B.39, s. 49

<sup>149</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 152

Forskellen mellem fejl- og mangelsbegrebet opstår oftest i praktiske tilfælde når blandt andet aftalens ordlyd eller oplysninger i dokumenter i tilknytning til aftalen skaber grundlag for mangelskrav uagtet der næppe foreligger en ”fejl”. Eksempler herpå kan være bygningernes arealoplysninger, oplysninger i tekniske tegninger eller materialebeskrivelser mv. Urigtige eller mangelfulde oplysninger kan udgøre en mangel mellem køber og sælger, men er ikke nødvendigvis en ”fejl”.<sup>150</sup> I U.2013.3175.H og U.2013.3181.H bliver afvigelser på det faktiske boligareal i forhold til det oplyste i salgsoptillingen behandlet. Begge bolighandler er solgt under anvendelse af huseftersynsordningen, og Højesteret vil tage stilling til om arealmangler er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse eller ej.<sup>151</sup> I begge sager afgiver Højesteret identiske begrundelser, hvorfor de på den baggrund bliver behandlet samlet. I U.2013.3175.H foreligger der en arealafvigelse på 17,3 m<sup>2</sup>, og i U.2013.3181.H en afvigelse i det oplyste og faktiske areal på 28 m<sup>2</sup>.<sup>152</sup>

Højesteret anfører, at bestemmelsens har til formål, at sælger som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som almindeligvis ikke vil blive bekræftet i tilstandsrapporten, og køber med grunde ikke kan forsikre sig mod. Det er ikke forudsat, at den bygningsagkyndiges undersøgelse ligeledes skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. Ud fra denne begrundelse, anfører Højesteret, at urigtige oplysninger om ejendommens boligareal ikke kan anses for at være en mangel i relation til bygningens fysiske tilstand, og derfor ikke omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Hermed anfører Højesteret, at sælger ikke er hæftelsesfritaget for arealmangler, og køber vil derfor kunne påberåbe krav mod sælger i henhold til en mangel og gøre misligholdelsesbeholdelser gældende, såfremt de almindelige betingelserne herfor er opfyldt.<sup>153</sup>

Ligeledes er arealmangler behandlet i Ankenævnet for Forsikring, hvor der i KAF 52.524 blev fastlagt, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog fremhæves der i afgørelsen, at det kræves at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

---

<sup>150</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 256

<sup>151</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 257

<sup>152</sup> Art. U.2014B.23

<sup>153</sup> Art. U.2014B.23



### 3.3.6.3 Bygningsskade fra dræn

Skadesårsagen udenfor en bygningsdel er af Højesteret fastslået, at en følgeskade heraf på bygningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomgang, når skadesårsagen ikke er dækket. Dette gør sig gældende for tilfælde, hvor skadesårsagen er omfangsdræn. Det samme må formentlig gælde for stikledninger. I tilfælde af bygningsskade fra dræn vil det derfor være sælger, der hæfter.<sup>154</sup>

I U.2015.962.H tager Højesteret stilling til, hvorvidt et omfangsdræn er mangelfuldt, og i så fald om manglen er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. I bolighandlen var der udfærdiget tilstandsrapport og afgivet tilbud på ejerskifteforsikring, som køber valgte ikke at tegne. Sælger var ud fra dette fritaget for hæftelsesansvar for fysiske mangler. De dræn sagen angik, var et dræn anlagt under kældergulvet og et nedgravet omfangsdræn udenom kælderdelene af bygningen. Drænet under kældergulvet fandtes ikke godtgjort at være behæftet med en mangel ved overtagelse, men at omfangsdrænet derimod var mangelfuldt. Det fremhæves herefter af Højesteret, at efter lovens forarbejder skal sælgers hæftelse alene begrænses til at angå de mangler, som den byggesagkyndiges undersøgelse retter sig mod, som er de fysiske mangler samt en vis sammenhæng mellem sælgers hæftelsesfritagelse, tilstandsrapportens sigte og indhold og de generelle forsikringsmuligheder. Selvom omfangsdrænet lå udenfor bygningen, var køber ikke afskåret fra et påberåbe sig manglen på baggrund af de nævnte begrundelser overfor sælger.

## Kapitel 4: Ejerskifteforsikringen dækker

Hvis ejerskifteforsikringen ikke dækker, kan køberens og sælgerens retsstilling vurderes i lyset af reglerne for huseftersynsordningen og det obligationsretlige mangelskrav. Hensigten med huseftersynsordningen er netop, at køber skal kompenseres, når han ikke kan rette krav mod sælger.<sup>155</sup> Sælger, som opfylder betingelser for anvendelse af huseftersynsordningen, giver retsstillingen for køber at må søge dækning hos ejerskifteforsikring, hvis denne er tegnet. Sælger hæfter ikke for mangler, uanset om forsikring er tegnet.

---

<sup>154</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 152

<sup>155</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 61

Ifølge forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 1, er sælgers hæftelsesfritagelse efter lovens § 2, stk. 1, at tilstandsrapporten er udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig på skema godkendt af Økonomi- og Erhvervsministeren. Derudover skal tilstandsrapporten være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før dagen køber modtager rapporten.<sup>156</sup>

I huseftersynsbekendtgørelsens kapitel 5 er bygningsgennemgangen reguleret. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilsvarende bygninger af samme alder, jf. bekendtgørelsens § 13. Der skal ikke udarbejdes en beskrivelse af bygningen, men derimod påpejning af fejl, der kan begrunde et mangelskrav mod sælger.<sup>157</sup>

#### 4.1 Mangler omtalt i tilstandsrapport

En tilstandsrapport skal virke som en information til køber, som sikre køber et bedre beslutningsgrundlag. Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold nævnt i tilstandsrapporten, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 6, litra a. Dette er af følge, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køber allerede var bekendt med. I disse tilfælde foreligger der ikke en mangel, og køber kan derfor ikke rette et eventuelt krav mod ejerskifteforsikringen. Købers undersøgelses- og påpasselighedspligt angår ikke længere bygningen, da det ikke kan forventes, at en køber kan se fejl ved bygningen, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men nu angår tilstandsrapporten, og køber kan herfor ikke rejse krav i anledning af forhold konkret beskrevet i tilstandsrapporten.<sup>158</sup> Det, som er oplyst i tilstandsrapporten, kan ydermere ikke danne grundlag for krav mod sælger, da der ikke er tale om en mangel, da køber anses for bekendt med disse forhold på tidspunktet for aftaleindgåelsen.<sup>159</sup> Her er det købers objektive risiko, uanset om han ikke har forstået oplysninger rigtigt og, uanset om han ikke besidder de fornødne læsefærdigheder.<sup>160</sup>

Den heri adgang for sælger til at frigøre sig fra mangelshæftelsen er uanset, at køber ikke kan tegne en ejerskifteforsikring.<sup>161</sup> Den vidtgående beskyttelse af sælger på købers bekostning er ikke nærmere begrundet i forarbejderne, men udtrykker formentlig, hvilke interesser der har været af højere prioritet

---

<sup>156</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 88

<sup>157</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 418

<sup>158</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 88

<sup>159</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 421

<sup>160</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 89

<sup>161</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 58

af udvalget. Det er netop om bestemmelsen antaget, at disse tilfælde normalt vil forringe ejendommens salgsværdi betydeligt.

## 4.2 Mangler ikke omtalt i tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tjener som varedeklaration på ejendommen i et vist omfang, og skal derfor give køber en sikkerhed efter forbrugerbeskyttelsesloven for at give køber en bedre mulighed for at gennemskue eventuelle mangler ved den pågældende ejendom. Derfor opstår en problemstilling, når køber ikke fuldt ud kan stole på oplysningerne anført i tilstandsrapporten, såfremt oplysningerne ikke er troværdige.

Ejerskifteforsikringen dækker, når en skade ikke er omtalt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.<sup>162</sup> Udtrykket ”forkert beskrevet” er et objektivt kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt kan gøre erstatningskrav gældende mod den bygnings sagkyndige. Udtrykket omfatter tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet samt hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring. Der skal dog vurderes ud fra en konkret vurdering, om en beskrivelse er ”klart” forkert beskrevet.<sup>163</sup> Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at den bygnings sagkyndige faglige bedømmelse af et forhold kan anfægtes samt afvigelser der er uden væsentlig praktisk betydning for køber, falder også udenfor vurderingen. Afgørende er, om køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.<sup>164</sup> Dette udgangspunkt ses i U.2002.2300.V, hvor tilstandsrapportens beskrivelse af sætningsrevner, der alene anbefalede udbedring for at hindre frostsprængninger, var så misvisende, at køber ikke var afskåret fra dækning efter ejerskifteforsikringen, da det ikke var bevist, at køberen, der var tømrermester, på overtagelsestidspunktet havde kendskab til, at huset havde sat sig og var skævt.

Hvorvidt et erstatningskrav kan rettes mod den bygnings sagkyndige, er ikke væsentlig for køber, da kravet mod den bygnings sagkyndige vil være et regreskrav fra ejerskifteforsikringen,<sup>165</sup> som falder

---

<sup>162</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 117

<sup>163</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 117

<sup>164</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 166

<sup>165</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 267

udenfor denne fremstilling og bliver derfor ikke behandlet yderligere. Det vil kun være i tilfælde, hvor køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring, at denne problemstilling er relevant for køber.<sup>166</sup>

Ejerskifteforsikringen skal dække i tilfælde, hvor det i tilstandsrapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det senere viser sig, at de pågældende revner er sætningsrevner, som skyldes udbedringskrævende mangler ved funderingen. Er det derimod anført i tilstandsrapporten, at et særligt forhold bør undersøges nærmere, skal forsikringen ikke dække de fejl, der må antages at ville være blevet opdaget ved en sådan sagkyndig undersøgelse.<sup>167</sup> Ejerskifteforsikringen dækker ikke, når et materiale er angivet forkert i tilstandsrapporten, medmindre forholdet har medført en skade eller en nærliggende risiko for skade.<sup>168</sup>

I U.2011.328.V havde køber erhvervet en ejendom, som han efterfølgende ville modernisere. Under ombygningen opdagede køber, at ejendommen var et pudset træhus. I tilstandsrapporten var der angivet, at væggene var af et andet materiale, oplyst i afsnit om ”oplysninger til ejerskifteforsikring”. Det kan af dommen udledes, at den bygningssagkyndige som udgangspunkt ikke er erstatningsansvarlig ved afgivelse af forkerte oplysninger anført i afsnittet med oplysninger til ejerskifteforsikringen. Endvidere blev der i dommen vægtet, at der ikke forelå en skade. Det kan derfor udledes, at et krav mod den bygningssagkyndige ved forkert angivelse af materialer ikke er relevant, såfremt der er tegnet ejerskifteforsikring, da ejerskifteforsikringen har dækningspligt, hvis forholdet kan betegnes som skade eller nærliggende risiko for skade. Dette skal ses i sammenhæng med det almindelig obligationsretlige mangelsbegreb, som forudsættes for køber kan gøre krav gældende mod ejerskifteforsikringen.

Yderligere skal ejerskifteforsikringen ikke dække udgifter til udbedring af fejl, som køber på anden måde, er blevet bekendt med, inden vedkommende erhvervede ejendommen, jf. U.2005.971.H.

Ud fra ovenstående kan det konkluderes, at forkerte oplysninger i tilstandsrapporten medfører, at undtagelsen om, at køber ikke er dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen for forhold nævnt i

---

<sup>166</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 265

<sup>167</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 85

<sup>168</sup> Jf. U.2011.328.V

tilstandsrapporten, ikke finder anvendelse. Forkert materialeangivelse medfører dog ikke, at køber er dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen, medmindre skadebegrebet er opfyldt.

Bagatelagte forhold, hvis karakteren og betydningen er åbenbare selv for en ukyndig køber, eksempelvis en dryppende vandhane, skal forholdet ikke omtales i tilstandsrapporten. Hvorimod forhold, som ikke er af bagatelagte karakter, skal nævnes, uanset om de måske er åbenbare for ikke-sagkyndige. Køber bør derfor kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunne opdage, som ikke er ubetydelige, og som skal undersøges efter huseftersynsordningen, er omtalt i tilstandsrapporten. Ligeledes skal tilstandsrapporten normalt ikke omtale æstetiske eller arkitektoniske forhold, almindeligt slid og ælde, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand samt bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter.

#### 4.3. Mangler udenfor huseftersynsordningen

I henhold til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 kan køber ikke påberåbe sig, at en bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, når sælger har gjort brug af huseftersynsordningen. Er forholdet indenfor undtagelsestilfældene i lovens § 2, stk. 5 eller har sælger ikke anvendt ordningen, falder manglen udenfor huseftersynsordningen. Kan det konstateres, at den pågældende ejendom er behæftet med en mangel men udenfor huseftersynsordningen, vil køber kunne gøre misligholdelsesbeføjelser overfor sælger gældende efter de almindelige obligationsretlige regler, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Købers misligholdelsesbeføjelser, der kan gøres gældende overfor sælger er ophævelse af køb, erstatningskrav eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

#### 4.4 Mangler, men køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring

Den køber, der vurderer sit behov for en ejerskifteforsikring, vil undertiden begå en fejlslutning, at hvis der foreligger en ”pæn” tilstandsrapport med få anmærkninger og ”pæne” karakterer, må der være mindre behov for en ejerskifteforsikring, i den tro, at der foreligger en ”kvalitetsmærkning” af ejendommens bygning. Dog kan køber overfor en bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 3, stk. 1, 1. pkt.

Det indebærer, at køber kan rette et eventuelt skadeskrav direkte mod den beskikkede bygnings-sagkyndige, selvom parterne ikke er i et kontraktforhold.<sup>169</sup> Bestemmelsen finder anvendelse uanset om sælger i medfør af forbrugerbeskyttelseslovens § 2 er fritaget for sin hæftelse for fysiske mangler. Derudover hæfter den bygnings-sagkyndige ligeledes direkte overfor køber i tilfælde, hvor den pågældende ejendom efter sin art ikke kan ejerskifteforsikres mod skjulte fejl, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 5, stk. 1, nr. 2.

## Kapitel 5: Skades- og mangelskrav

### 5.1 Svig eller grov uagtsomhed

Hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i forbindelse med en bolighandel, kan køber påberåbe sig mangler, og sælger fritages da ikke for hæftelsesansvar, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5, 3. pkt. F.eks. hvis sælger har rettet i tilstandsrapporten, inden den overgives til køber, eller har undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælger vidste ville være skjult for den bygnings-sagkyndige. Det skal søges sikret, at den bygnings-sagkyndige spørger sælger om forhold, som den sagkyndige ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved beboelse i huset, som f.eks. om der trænger vand ind, når det regner, eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejde. Sælger er ansvarlig, såfremt han ved besparelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.<sup>170</sup> Der skal dog meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd karakteriseres som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af den bygnings-sagkyndige.

Det kan normalt ikke kræves, at sælger kritisk gennemgår tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygnings-sagkyndige har overset noget. Endvidere kræves det normalt ligeledes ikke, at sælger foretager undersøgelser og selv oplyser om de for en fagmand synlige forhold som, f.eks. tagets og træværkets alder og tilstand, eller betydningen af at der er skjulte installationer. Grov uagtsomhed foreligger normalt ligeledes ikke, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som nu muligvis er skjulte selv for en fagmand.<sup>171</sup> Derimod har sælger handlet groft uagtsomt, såfremt han f.eks. undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, som er opstået, efter

---

<sup>169</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 285

<sup>170</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 210 f.

<sup>171</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 211

der er trængt vand ind.<sup>172</sup> Uagtsomhedsvurderingen for sælger, vil derfor ofte bero på en vurdering af oplysningsansvaret, og herefter undersøges, hvad der kan karakteriseres som en tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt for ejendomme solgt under huseftersynsordningen.

FED.1999.107 konstateres der mangler ved ejendommens vandforsyning efter køber har overtaget ejendommen. Køber retter her erstatningskrav mod sælger med påstand om, at der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Sælger havde inden salg af ejendommen til køber modtaget et VVS-tilbud om afhjælpning af de konstateret mangler og en tilhørende vandanalyse. Få dage senere underskriver sælger tilstandsrapporten uden at oplyse om de beskrevne mangler i analysen fra VVS-tilbuddet.

Retten lagde til grund, at vandkvaliteten var af ringere stand end, hvad køber kunne forvente. Da sælger havde modtaget VVS-tilbuddet med tilhørende vandanalyse, men ikke videregivet oplysningerne til køber i parternes bolighandel, havde sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælger havde dermed handlet groft uagtsomt og blev pålagt at betale erstatning til køber svarende til de skønsmæssige omkostninger, der vil være i forbindelse med en udbedring af skaderne.

I sagen var det bevist, at sælger havde kendskab til ejendommens betydelig ringere vandkvalitet end, hvad der måtte forventes af køber. Der foreligger dermed en betydelig grad af uagtsomhed, og der i dette tilfælde kunne være tale om grænsende til svig. Sælger havde kendskab til forholdene vedrørende vandkvaliteten men undlod at oplyse køber herom.

U.2001.1422/2Ø omhandlede, hvorvidt køber var berettiget til at ophæve bolighandlen. Bolighandlen var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Retten tager i afgørelsen stilling til, hvorvidt sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse køber om en tidligere kritisk tilstandsrapport udarbejdet af en anden bygningsagkyndig året forinden.

Landsretten lagde vægt på, at sælger undlod at oplyse køber om den tidligere kritiske tilstandsrapport. Sælger havde dermed bevidst undladt at give køber oplysningen. Endvidere måtte det være sælger påregneligt, at køber ville lægge afgørende vægt på den kritiske tilstandsrapport. Køber var derfor berettiget til at ophæve bolighandlen, da køber kan gøre de almindelige misligholdelsesbeføjelser gældende, når sælger har udvist svig, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5.

---

<sup>172</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 212

Det kan udledes af dommen, at sælger var bekendt med den tidligere kritiske tilstandsrapport, og der forelå dermed en således bevidst undladelse ved ikke at videregive oplysningerne til køber. Ligesom i FED.1999.107, forelå der en betydelige grad af uagtsomhed, der grænsende til svig.

FED.2008.242 havde sælger ikke oplyst køber om funderingsmangler, hvilke han beviseligt var bekendt med. Sælger havde tidligere modtaget en geoteknisk rapport, hvoraf mangler fremgik. Ligeledes havde sælger i sin egen ejertid foretaget udbedring af manglerne vedrørende sætningsrevner. Herefter blev det lagt til grund, at sælger var bekendt med funderingsmangler, og ved ikke at oplyse køber om dette, havde han tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og derfor handlet groft uagtsomt og dermed ansvarspådragende.

Dommen underbygger samme synspunkt som de to ovenfor nævnte afgørelser, at den grove uagtsomhed grænser til svig i tilfælde, hvor sælger idømmes erstatningsansvar. Hvilket er overensstemmende med Carsten Munk-Hansens synspunkt, der anfører, at grov uagtsomhed generelt er grænsende til svig samt at flere afgørelser vedrørende sælgers oplysningspligt, hvor der er konstateret grov uagtsomhed, også kan betegnes som svigagtigt.<sup>173</sup>

U.2012.89V blev sælger derimod frifundet. Sagen vedrørte forholdet, hvorvidt sælger havde handlet groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 ved ikke at oplyse køber om mangler ved ejendommens kloak. Det var dertil under sagen oplyst, at sælger i egen ejertid 2 til 3 gange havde oplevet tilstopning af ejendommens toilet.

Byretten fandt, at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at anføre manglerne ved kloakken i tilstandsrapporten, da sælger beviseligt var bekendt med manglerne. I Landsretten blev der derimod lagt til grund, at de gener der måtte have været ved toilettet, som sælger havde oplevet i egen ejertid, havde været i et så begrænset omfang, at der ikke var tale om grov uagtsomhed ved ikke at oplyse køber om forholdet i forbindelse med bolighandlen.

Byretten tilslutter sig de ovenfor nævnte sagers begrundelser. Sælger var bekendt med manglen og havde derfor tilsat sin loyale oplysningspligt. Landsretten begrunder derimod, at omfanget af manglernes fremtræden bevirker, at sælger ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Afgørelsen fra

---

<sup>173</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 211 ff.



Landsretten kan dermed forstås, at retten fandt, at der var tale om bagatelforhold, hvorfor forholdet ikke var omfattet af sælgers oplysningspligt. Det kan udledes af dommen, at sælger ikke er erstatningsansvarlig, medmindre han i højere grad er vidende om manglen og manglens omfang, end det i den konkrete sag var tilfældet.

Sammenfattende af denne retspraksis kan det konkluderes, at graden af grov uagtsomhed, der kræves før sælger, ifalder hæftelsesansvar er grænsende til svig. Det kan tillige konkluderes, at grov uagtsomhed ofte forekommer ved tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt ved en bevist tilbageholdelse af oplysninger overfor køber.

Ejerskifteforsikringens dækning omfatter dog også fejl, hvor sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed.<sup>174</sup> Derfor foreligger der køber en mulighed for at gøre et eventuelt skadeskrav mod ejerskifteforsikringen eller et eventuelt mangelskrav mod sælger gældende.<sup>175</sup>

## 5.2 Skadeskrav mod ejerskifteforsikringen

Når betingelserne for sælgers hæftelsesfritagelse, og køber ikke kan rejse krav mod sælger, kan køber få dækning for sit eventuelle tab ved anmeldelse af skaden til ejerskifteforsikringen. Ved grov uagtsomhed eller svig, kan sælger ligeledes indstævnes, herved vil der ske dækning af selvrisiko. I retsforholdet mellem ejerskifteforsikringen og sælger, vil ejerskifteforsikringen kunne rejse regreskrav mod sælger, såfremt sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed.<sup>176</sup>

## 5.3 Mangelskrav mod sælger

Vedrører forholdet sig en mangel, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, har køber mulighed for at gøre krav gældende af sælger. Såfremt sælger ikke er forpligtet til at dække manglen ud fra de almindelige obligationsretlige grundsætninger, er køber retsløs, medmindre der er tale om, at forholdet kan gøres gældende overfor en erstatningsansvarlig bygningsagkyndige.

---

<sup>174</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 171

<sup>175</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 210

<sup>176</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 171

Krav mod sælger kan efter forbrugerbeskyttelsesloven være mangler der objektivt set ikke er omfattet af sælgerbeskyttelsen samt forhold der er undtaget sælgerbeskyttelsen på grund af sælgers subjektive forhold, herunder sælgers grove uagtsomhed eller svig.

Mangler, der er undtaget sælgerbeskyttelsen, er ulovlige bygningsindretninger med undtagelse af *el- og vvs-installationer, forhold udenfor bygningen samt sælgers garanti*. I tilfælde af skader forårsaget af forhold udenfor bygningen vil, der kun opnås dækning af ejerskifteforsikringen, såfremt skaden var til stede ved risikoovergangen. Når derimod har handlet groft uagtsom eller svigagtigt, er forholdet ligeledes undtaget af sælgers hæftelsesfritagelse, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5. Uagtsomhedsvurderingen vil ofte bero på sælgers loyale oplysningspligt. Ofte vil det være angående sælgers urigtige oplysninger i tilstandsrapporten eller sælgers oplysninger til den bygningsagkyndige.<sup>177</sup>

## Konklusion

Formålet med fremstillingen var at sammenholde sælgers mangelsbegreb med ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Det bemærkes ved mangelsbegrebet sælgers hæftelsesfritagelse er der tale om en ikke kontraktmæssig ydelse, og afgørende i forholdet er aftalen mellem køber og sælger, som kommer til at danne baggrund for, hvornår der er tale om en mangel. Det er ikke betinget at manglen udgør en defekt, som det ellers kan konstateres ved ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Dermed kan en således "ikke defekt" gøres gældende som en mangel mod sælger. Dog skal det bemærkes, at sælger fritages for fysiske mangler, såfremt betingelserne i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 er opfyldt.

Modsætningsvis beror ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke på den indbyrdes aftale mellem køber og sælger, men derimod på baggrund af grundlag uafhængig af aftalen og om mangelbeføjelser kan gøres gældende. Ejerskifteforsikringen skal dække fejl ved bygningens fysiske tilstand, men betinget af, at *forholdet er noget fysisk og forholdet nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*. Henholdsvis er fejlbegrebet beskrevet i forbrugerbeskyttelsesloven mens skadesbegrebet er beskrevet i mindstedækningsbekendtgørelsen. Mindstedækningsbekendtgørelsen uddyber, hvad der i henhold til skade indebærer, som er *brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse,*

---

<sup>177</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 211

*ødelæggelse eller andre fysiske forhold. Ejerskifteforsikringen skal dække nærliggende risiko for skade, som indebærer, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.*

Ejerskifteforsikringen har ikke pligt til at dække en købers individuelle planer og forventninger, mens sælgers hæftelsesansvar kan omfatte købers senere individuelle skuffelser. Formålet med forbrugerbeskyttelsesloven var, at hæftelsen for faktiske mangler skulle overgå fra sælger til ejerskifteforsikringen. At forholdet om individuelle planer og forventninger ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, er derfor ikke i overensstemmelse med lovens formål. Fremstillingen fremfører, at faktiske mangler er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, men at det må konstateres, at der ikke er sammenfald mellem faktiske mangler og dækning af fysiske fejl ved bygninger på baggrund af ejerskifteforsikringens dækningsbeskrivelse. Dette kan stille køber, at endelige må bære tabet, hvilket ej heller er i overensstemmelse med lovens formål.

At lovens udgangspunkt har været til hensigt, at køber enten skal kunne rette krav mod ejerskifteforsikringen eller sælger, kan konstateres at være til stede i retspraksis. Dog ses udgangspunktet ikke fremført i praksis fra Ankenævnet for Forsikring, hvor nævnets vurdering beror udelukkende på, om manglen er i overensstemmelse med skadebegrebets definition. Herunder at forholdet vedrører noget fysisk og at forholdet medfører en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold omtalt i tilstandsrapporten, da køber allerede vil være bekendt med disse forhold. I disse tilfælde foreligger der ikke en mangel, og køber kan derfor ikke rette et eventuelt krav mod ejerskifteforsikringen. Det, som er oplyst i tilstandsrapporten, kan ydermere ikke danne grundlag for krav mod sælger, da der ikke er tale om en mangel, da køber på tidspunktet for aftaleindgåelse var bekendt med forholdet. Ejerskifteforsikringen dækker dog, såfremt der er tale om en skade, som klart er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Såfremt køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring, kan køber over for den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, fremsætte krav for fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Derudover hæfter den bygningssagkyndige ligeledes direkte overfor køber i tilfælde, hvor den pågældende ejendom efter sin art ikke kan ejerskifteforsikres mod skjulte fejl. Kan det konstateres, at den pågældende ejendom er behæftet med en mangel men udenfor huseftersynsordningen og sælgers

hæftelsesfritagelse, vil køber kunne gøre misligholdelsesbeføjelser overfor sælger gældende, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

Afslutningsvis skal der gøres opmærksom på at det er vanskeligt at give det fuldstændige billede af retsområdet, da indholdet beror på et overvejende ulovreguleret grundlag. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang og dækningspligt er dog beskrevet i mindstedækningsbekendtgørelsen, men der konstateres alligevel anledning til problemer. Sammenkoblingen af sælgers hæftelse for mangler og ejerskifteforsikringens dækning er et synspunkt opstået gennem retspraksis, med baggrund i forarbejdere, men ikke direkte i lovtæksten angivet. Det bemærkes dog gennem fremstillingen, at undtagelser til sælgers hæftelsesfritagelse stort set er sammenfaldende med ejerskifteforsikringens udtagelser til dækning.

I forbindelse med købers krav, kan køber stå i tvivl om hvorvidt kravet skal rettes mod sælger eller mod ejerskifteforsikringen. I disse situationer vil det angå de objektive undtagelser til sælger-beskyttelsen. Her ses forhold som ulovlige bygningsindretninger, forhold udenfor bygningen samt sælgers garanti. Forhold udenfor bygningen er nærmere afgrænset efter ændringen af henholdsvis forbrugerbeskyttelsesloven og mindstedækningsbekendtgørelsen. På den baggrund kan det vurderes, at afgrænsningen vil være en mindre problemstilling fremover.

Ud fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv er det særligt foruroligende, at køber i en bolighandel kan være afskåret ved at opnå retshjælpsdækning i forbindelse med en retssag mod et forsikringselskab. Det kan på baggrund af dette antages at være den klare årsag til, at kun få kendelser fra Ankenævnet for Forsikringer vedrørende skadesbegrebet bliver anket til domstolene.<sup>178</sup>

Ejerskifteforsikringsselskaber har en tendens til at tiltræde et standspunkt om, at køber har accepteret en risiko, såfremt køber har været vidende om særlige forhold i den købte ejendom. Købers værn herimod vil derfor bære enten en sagkyndiges nærmere undersøgelse eller kræve en garanti af sælger. Dette er dog ikke i overensstemmelse med forbrugerbeskyttelseslovens formål. Oplysningen vil derfor i almindelighed alene indebære en vis undersøgelsespligt for køber, men der er ikke tale om en skærpelse i en sådan grad. Køber må kunne forvente, at forholdet er i overensstemmelse med det oplyste grundlag, herunder tilstandsrapporten.

---

<sup>178</sup> Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 59

Ud fra ovenstående må det kunne konkluderes at køber kan være ringere stillet i visse tilfælde end før forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden. Dette kan dog til en vis grad modsøres, at tilstandsrapporten gør det lettere for køber at danne et indtryk af den pågældende ejendoms stand og derfor ligeledes eventuelle mangler. Der er undertiden en til dels fast praksis at tillægge forsikringstagerens, og dermed købers, interesse vægt ved afgørelser. Afgørelse af om der er tale om en skade omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang eller en mangel omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse ses gennem udarbejdelse af specialet at beror på konkrete vurderinger. Gennem fremstillingen er det påvist de overordnede vurderinger, der indgår i domstolene og ved Ankenævnet for Forsikring. Det er ligeledes gennem udarbejdelse af specialet påvist retspraksis forståelse af dele af sælgers mangelsbegreb og ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Specialets undersøgelse kan da bidrage til en klarlæggelse af købers retstilstand i en bolighandel indeholdt eventuelle mangler.

## Litteraturliste

### Love og bekendtgørelser

Lovbekendtgørelse af 22. september 2015 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

### Lovforarbejder

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

Betænkning nr. 1520 af 2010, Betænkning om huseftersynsordningen, Justitsministeriet, 2010

### Praksis

Ugeskrift for Retsvæsen

U.2001.1422/2.Ø

U.2011.328.V

U2011.2147.V

U.2012.89.V

U.2013.3175.H

U.2013.3181.H

U.2015.962.H

Ankenævn for Forsikring

KAF 52.524

KAF 87.491

KAF 88.540

KAF 86.324

KAF 59.199

KAF 72.060

KAF 62.607

Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling

FED.1999.107

FED.2008.242

## Retslitteratur

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

Munk-Hansen, Carsten, "Fast ejendom I overdragelsen", 1. udgave, 2016, Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Munk-Hansen, Carsten, "Retsvidenskabsteori", 2. udgave, 2018, Djøf Forlag

## Artikler

Munk-Hansen, Carsten, "Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen", U2014B.23

Munk-Hansen, Carsten, "Psykologisk-økonomiske faktorer som mangler i ejendomshandlen", U2022B.39

## Inspiration

"Ejerskifteforsikringens skadesbegreb sammenholdt med sælgerens mangelsbegreb" af 10. maj 2017

"Ejerskifteforsikring – betydning for købers retstilling ved mangler" af 2. december 2013

"Huseftersynsordningens betydning i det indbyrdes forhold mellem køber og sælger i anledning af mangler ved elinstallationer, kloak og dræn og bygningers areal" af 14. maj 2014