

Købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom

The buyer's obligation to investigate
when buying a property

Skrevet af:
Clara Bech Pedersen
Victoria Pérez Schjødt

Vejleder:
Carsten Munck Hansen

Ordoptælling

Statistik:

Sider	78
Ord	23.448
Tegn (uden mellemrum)	135.836
Tegn (med mellemrum)	159.173
Afsnit	372
Linjer	2.317

Medtag fodnoter og slutnoter

Luk

Indholdsfortegnelse

Abstract	
Kapitel 1. Om kandidatspecialet	1
1.1. Problemformulering.....	2
1.2. Metode.....	3
1.3. Lovgrundlaget (retsgrundlaget).....	4
2. Undersøgelsespligten	6
3. Betydningen af sælgers oplysninger	6
3.1. Når sælger intet har oplyst.....	7
3.1.1. Almindelig obligationsret	8
3.1.2. Huseftersynsordningen	11
3.2. Når sælger har oplyst om defekt.....	19
3.2.1. Almindelig obligationsret	19
3.2.2. Huseftersynsordningen	23
3.3. Når sælger har fremlagt dokumenter	24
3.4. Når sælger har opfordret til at undersøge	29
3.5. Når sælger har oplyst om selvbyg	32
3.5.1. Almindelig obligationsret	32
3.5.2. Huseftersynsordningen	33
3.6. Delkonklusion vedrørende betydningen af sælgers oplysninger	35
4. Særlige behov hos køber	37
4.1. Almindelig obligationsret og huseftersynsordningen	37
4.2. Delkonklusion om købers særlige behov	43
5. Åbenbare og skjulte mangler	44
5.1. Delkonklusion om åbenbare mangler	49
6. Forholdet mellem sælgers oplysningspligt og købers undersøgelsespligt	50
7. Ansvarsfraskrivelser	53
7.1. Almindelig obligationsret	53
7.2. Huseftersynsordningen	56
8. Huseftersynsordningen	56
9. Situationer hvor der indgår en professionel på købers side	59
9.1. Besigtigelse af ejendommen.....	59
9.2. Dokumenter vedrørende ejendommen.....	64
9.3. Delkonklusion.....	65

10. Forskellige købsituationer	66
11. Konklusion.....	72
12. Perspektivering.....	76
Litteraturliste.....	

Abstract

The purpose of this thesis is to examine the legal aspects related to the buyer's obligation to investigate the property when potentially buying a property. The thesis accounts for some different topics in relation to both properties covered by the Danish act on consumer protection in the acquisition of real estate, and properties that are not covered hereby. To properly analyse and uncover the above-mentioned topic regarding the buyer's obligation to investigate the property, it has been necessary to include different legal sources. Primarily case law from the Supreme Court in Denmark has been analysed thoroughly. Case law from the Supreme Court in Denmark has precedent value within Danish law. Furthermore case law from other courts in Denmark has been analysed in the thesis. This case law have been used in the thesis to show that the buyer's obligation to investigate a property is different depending on the circumstances regarding the sale, before signing the agreement to buy the property. These circumstances are the following: When the seller hasn't informed anything regarding the property, when the seller has informed about a flaw, when the seller has submitted documents regarding the property, when the seller has advised and encouraged the buyer to investigate certain things, if the buyer has some special needs in regards of the property and the circumstances regarding the specific flaw regarding the property.

In conclusion based on the above mentioned analysis, the buyer has an obligation to investigate a property when looking to buy one. This obligation to investigate varies depending on the circumstances. If the buyer has some special requests in relation to buying the property, the buyer has to investigate these himself and make the seller aware hereof. If the buyer is accompanied by a professional, the obligation to investigate becomes more strict; the same applies when the seller advises the buyer to investigate certain aspects of the property. On the other hand, if the seller has not informed correctly regarding the property, the buyer can not be expected to investigate these circumstances and the obligation to investigate then becomes less strict.

Kapitel 1. Om kandidatspecialet

Erhvervelse af fast ejendom er ofte en meget væsentlig transaktion for de involverede. Det er samtidig et retsområde med en meget lang historie og rig praksis. Begrebet fast ejendom har ikke et entydigt indhold. I enkelte love er begrebet anvendt, som om det var et entydigt begreb, men det er ikke entydigt anvendt i praksis.¹ Fast ejendom kan herunder blandt andet efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen [udstykningsloven]² defineres som et eller flere matrikelnumre, der skal holdes forenet, skal udgøre en enhed og skal være et klart afgrænset jordareal, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1. Efter lov om tinglysning [Tinglysningsloven]³ defineres fast ejendom ikke i almindelighed, men matrikulerede arealer og udstykkede arealer kan ved tinglysning defineres som "en bestemt fast ejendom", jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1. Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom [forbrugerbeskyttelsesloven]⁴ anvendes et dynamisk begreb. Her gælder reglerne for "*fast ejendom, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsageligt skal anvendes til beboelse for køberen*", jf. § 1, stk. 1. Her gælder det efter forarbejderne, at fast ejendom også omfatter "*en del af et matrikelnummer ... ideelle anparter af en ejendom, andele i en andelsboligforening, og aktier eller andre adkomstdokumenter med en tilknyttet brugsret til en ejendom*"⁵, men at det ikke er "*en udtømmende opregning - også fordi der senere kan opstå nye retlige ejendomsformer*"⁶

Begrebet fast ejendom kan således have forskellig betydning og rækkevidde afhængig af, hvilken lov der anvendes.

Ved køb og salg af fast ejendom gælder der en almindelig loyalitetspligt for både køber og sælger. Købers undersøgelsespligt er en loyalitetspligt i relation til erhvervelse af fast ejendom, hvor køber i et vist omfang formentlig kan forventes at undersøge relevante forhold ved ejendommen. Ligeledes er sælger forpligtet til at oplyse om forhold af relevans for handel med ejendommen, hvilket er udtryk for sælgers loyale oplysningspligt. Parternes loyalitetspligter indebærer en pligt til ordentlig, hæderlig og

¹ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 22

² LBK nr 769 af 07/06/2018 Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen

³ LBK nr 1075 af 30/09/2014 Bekendtgørelse af lov om tinglysning

⁴ LBK nr. 1123 af 22/09/2015 Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

⁵ LFF 1995-05-18 nr 218 bemærkning til § 1

⁶ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 22-24

redelig adfærd.⁷ Når der gælder en loyalitetspligt for begge parter, vil der være tale om en afvejning, idet der opstår et samspil mellem købers og sælgers forpligtelser. For at understøtte dette, og eventuelle tvister herom, gøres der i nogle bolighandler brug af huseftersynsordningen, som blandt andet indebærer udfærdigelse af en tilstandsrapport.

Idet der er tale om en afvejning, vil der opstå situationer, hvor køber enten findes at have tilsidesat eller overholdt sin undersøgelsespligt. Der vil på baggrund heraf opstå situationer, hvor køber burde have undersøgt forhold nærmere, sælgers oplysningspligt til trods, hvilket er blevet defineret gennem retspraksis. Her kan det særligt spille ind, hvis sælger har oplyst om forhold, som eventuelt kan vurderes at måtte have givet anledning til nærmere undersøgelse for køber.⁸ Der er forskellige forhold, der kan spille ind. Her kan både manglens karakter og åbenlyshed, samt sælgers adfærd og oplysninger spille ind. Derudover spiller det ind, hvorvidt handlen er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens regler. For at undersøge omfanget af købers undersøgelsespligt må forskellige forhold således belyses, herunder sælgers oplysninger eller manglende oplysninger, fremlagte dokumenter, sælgers eventuelle opfordring til nærmere undersøgelse, ansvarsfraskrivelser, købers særlige behov, om manglen må anses for åbenbar eller skjult samt om det har betydning, at der indgår en sagkyndig i handlen. Købers undersøgelsespligt er således omdrejningspunktet i specialet, hvor sælgers oplysningspligt beskrives i det omfang, at denne påvirker købers undersøgelsespligt.

1.1. Problemformulering

Dette kandidatspeciale vil undersøge og klarlægge retstilstanden i forhold til købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom. Specialet vil undersøge forhold vedrørende ejendomshandel, herunder både ejendomme omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven og ejendomme, der ikke er omfattet. Endvidere præciseres det, at den undersøgelsespligt som søges belyst både vedrører den faste ejendom og eventuelle dokumenter vedrørende den fast ejendom.

⁷ Ibid, s 107

⁸ Ibid, s 108

Dermed lyder problemformuleringen således:

Hvad er omfanget af ejendoms købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom?

1.2. Metode

Dette kandidatspeciale har til formål at beskrive, systematisere og analysere gældende ret vedrørende købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom. Dette gøres ved hjælp af den retsdogmatiske metode.⁹ Den retsdogmatiske metode er en analyse af retstilstanden ved brug af flere forskellige retskilder. Der kan hermed undersøges og analyseres forskellige retskilder samt litteratur til undersøgelse af problemformuleringen.

Denne metode kan også kaldes den retsvidenskabelige metode, som er den metode som anvendes ved den juridiske videnskab, hvor gældende ret fortolkes, beskrives og systematiseres. Den juridiske videnskabs opgave er mere omfattende end den juridiske metode, idet denne også omfatter systematisering og teoridannelse og ikke blot forholder sig til løsningen af konkrete problemer og søger at opnå konkrete resultater.

10

Kandidatspecialet undersøger problemstillinger vedrørende købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom. Købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom, er reguleret i dansk ret, hvorfor de gældende regler på området analyseres ved at undersøge relevante love og lovbekendtgørelser. I specialet er der anvendt forarbejder til lovene for at analysere, hvad hensynene bag den lovgivning, der regulerer købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom, er. Disse forarbejder er ikke en selvstændig retskilde, men indgår i fortolkningen, hvorfor de har en retskildemæssig værdi.¹¹

Afgørelser fra Højesteret inddrages i kandidatspecialet. Domme afsagt af Højesteret, kan have en høj præjudikatsværdi.

⁹ Munk-Hansen, Carsten: Retsvidenskabsteori, 2. udgave, Djøf Forlag, (2018), s. 64

¹⁰ Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab, 2. udgave, Djøf Forlag (2020), s. 209

¹¹ Ibid, s. 299-302

For at anvende den juridiske metode til at lave en fyldestgørende beskrivelse og analyse af gældende ret, er det relevant at inddrage retslitteratur.¹² Dette inddrages, selvom det ikke anses som værende en retskilde. Retlitteratur anvendes som supplement til de anvendte retskilder samt som baggrundsviden for problemformuleringen vedrørende omfanget af købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom.

1.3. Lovgrundlaget (retsgrundlaget)

Oprindeligt har retsforholdet mellem sælger og køber ved handel af fast ejendom været ulovreguleret. Senere er der blevet skabt lovregulering på området, der dækker dele af retsgrundlaget. Lovreguleringen blev skabt med forbrugerbeskyttelsesloven, der trådte i kraft den 1. januar 1996.¹³

At reglerne, vedrørende retsstillingen mellem køber og sælger ved handel med fast ejendom, som udgangspunkt har været ulovreguleret, har den betydning, at reglerne herom i vidt omfang er skabt gennem retspraksis.

Parternes aftale tager udgangspunkt i den almindelige obligationsret, som bygger på retspraksis og retsgrundsætninger.¹⁴

I relation til selve aftaleindgåelsen reguleres denne af aftaleloven¹⁵. Heri indgår blandt andet reglerne vedrørende tidspunktet for indgået aftale, en aftales bindende karakter samt mulighed for at erklære en aftale for ugyldig. Dog må man her være opmærksom på, at aftaleloven ikke er formuleret specifikt med henblik på handel med fast ejendom, men derimod på aftaler i almindelighed.¹⁶ Der forekommer ikke specifikt i aftaleloven nogen regulering af købers undersøgelsespligt.

Et andet væsentligt regelsæt, som regulerer retsforholdet mellem en køber og en sælger, findes i købeloven.¹⁷ Det fremgår af købelovens § 47, vedrørende købers

¹²Munk-Hansen, Carsten: Den juridiske løsning, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, (2017), s. 74

¹³ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 31

¹⁴ Ibid, s. 31

¹⁵ LBK nr 193 af 02/03/2016 Bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område

¹⁶Theilgaard, Søren: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag (1996), s. 25

¹⁷ LBK nr 1853 af 24/09/2021 Bekendtgørelse af lov om køb

undersøgelse, at såfremt køber har haft anledning til at undersøge genstanden, kan denne ikke påberåbe sig mangelsbeføjelser, såfremt manglen burde være opdaget ved en sådan undersøgelse, medmindre sælger har handlet svigagtigt. Købeloven finder imidlertid ikke anvendelse på køb af fast ejendom, jf. lovens § 1 a, stk. 1. Alligevel er det almindeligt anerkendt, at købeloven i et vist omfang kan anvendes analogt på handel med fast ejendom. Ved denne analoge anvendelse er det dog vigtigt at være opmærksom på, hvordan handel med fast ejendom adskiller sig fra købelovens anvendelsesområde, hvilket særligt skyldes, at fast ejendom i forhold til værdi og oplysninger har en særligt kompliceret karakter, hvilket skaber særlige loyalitetspligter, der har betydning for retsforholdet og anvendelsen af retsreglerne.¹⁸

Forbrugerbeskyttelsesloven finder anvendelse ved aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens § 1, stk. 1. Undtaget fra lovens anvendelsesområde er dog aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. lovens § 1, stk. 2. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 regulerer anvendelse af huseftersynsordningen til afhjælpning af tvister vedrørende mangler ved fast ejendom. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2 regulerer indgåelse af aftaler om køb af fast ejendom, hvor køber umiddelbart efter aftalens indgåelse fortryder aftalen og købet.¹⁹ I specialet vil fokus være på forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, vedrørende huseftersynsordningen.

Selv efter indførelsen af forbrugerbeskyttelsesloven, er den retlige ramme for bolighandler den samme. Angående retsstillingen for forhold, som ikke er reguleret af forbrugerbeskyttelsesloven, gælder samme udgangspunkt som ovenfor omtalt, nemlig den almindelige obligationsret, de almindelige aftaleretlige regler og den analoge anvendelse af købeloven vedrørende visse problemstillinger. Dette vil eksempelvis gælde for så vidt angår retsmangler, ulovlige bygningsindretninger i almindelighed,

¹⁸Theilgaard, Søren: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag (1996), s. 25

¹⁹Theilgaard, Søren: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag (1996), s. 27

faktiske mangler, som ikke er “skade på bygninger”, forurening mv., samt direkte krav.

20

2. Undersøgelsespligten

En køber har en obligationsretlig forpligtelse til efter omstændighederne at udvise en vis påpasselighed, hvilket følger af grundsætningen om “caveat emptor”.²¹

Købers forpligtelse til at udvise påpasselighed er ikke entydig, idet forpligtelsens omfang afhænger af den samlede situation.²²

På baggrund heraf, samt på baggrund af ejendomsrettens ulovbestemte karakter, findes det relevant at undersøge retstilstanden på området, med det formål at forsøge at fastlægge, i hvilke tilfælde, køber henholdsvis har eller ikke har opfyldt sin undersøgelsespligt. Dette undersøges ved at tage udgangspunkt i tilfælde, hvor sælger enten har eller ikke har oplyst om defekter ved ejendommen, hvor sælger har fremlagt dokumenter, opfordret til undersøgelse eller har oplyst om selvbyg, med henblik på at vurdere, hvordan dette påvirker købers undersøgelsespligt.

3. Betydningen af sælgers oplysninger

I dette afsnit skal det undersøges, hvilken betydning sælgerens eventuelle oplysninger har for køberens undersøgelsespligt.

Da omfanget af købers undersøgelsespligt afhænger af den samlede situation, vil eventuelle oplysninger eller undladelser af oplysninger fra sælger indgå i vurderingen af omfanget af købers undersøgelsespligt. Det er derfor relevant at undersøge, i hvilket omfang oplysninger fra sælger, eller mangel på samme, påvirker vurderingen.

Sælger skal give køber oplysning om mangler, som sælger kender eller burde kende. Hvis sælger undlader dette, kan det få den betydning, at sælger ifalder mangelshæftelse over for køber. Dette kan således have den betydning, at køber formentlig ikke kan

²⁰Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016), s. 15

²¹Ibid, s. 227

²²Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 130

forventes at have undersøgt forholdet, og at sælgers undladelse således muligvis påvirker undersøgelsespligten.²³

Betydningen af sælgers manglende oplysninger og dermed i hvilket omfang købers undersøgelsespligt bliver påvirket heraf, afhænger af, om der er gjort brug af huseftersynsordningen eller ej. Ved ejendomshandler uden anvendelse af huseftersynsordningen, kan sælger ifalde ansvar ved simpel uagtsomhed, men hvis huseftersynsordningen er anvendt, ifalder sælger kun ansvar for manglende oplysninger ved udvist grov uagtsomhed eller svig, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2. pkt.²⁴

Det gør sig generelt gældende, at sælger udelukkende skal oplyse om forhold, som køber ikke kunne være forberedt på og ikke burde opdage ved en almindelig besigtigelse af ejendommen.²⁵ Af denne grund, samt da loyalitetspligten er udviklet gennem retspraksis, vil nærværende afsnit undersøge, hvornår en manglende eller forkert oplysning fra sælgers side, kan udgøre en mangel og hvornår en mangel i stedet burde være opdaget af køber.

Der vil således både blive gennemgået praksis, hvor henholdsvis købers undersøgelsespligt samt sælgers oplysningspligt har været opfyldt, samt tilfælde, hvor en af loyalitetspligterne har været tilsidesat.

3.1. Når sælger intet har oplyst

Sælger har, i kraft af sin loyale oplysningspligt, pligt til at oplyse om alle egenskaber ved ejendommen, som denne må indse kan have betydning for køberen. Heri ligger, at såfremt sælger har kendskab til forhold, som denne bør indse kan have betydning for køberen, skal sælger oplyse herom.²⁶ På baggrund heraf er det relevant at undersøge, hvad der kan forventes, at køberen undersøger, når sælgeren har undladt at oplyse om sådanne forhold.

²³Rosenmeier, H.P.: Mangler ved fast ejendom 7. udgave, Karnov Group (2018), s. 287

²⁴Ibid, s. 287

²⁵Ibid, s. 288

²⁶Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 110-113

3.1.1. Almindelig obligationsret

Det følger af det almindelige mangelsbegreb, at en ydelse lider af en mangel, såfremt den ikke opfylder de egenskaber, som køber efter aftalen kan kræve. Udgangspunktet for mangelsbedømmelsen er således aftalen. Heraf følger, at et forhold ikke udgør en mangel, der kan give køber mangelsbeføjelser, såfremt sælger har oplyst herom, og forholdet således er en del af aftalegrundlaget og dermed ikke kan anses for en mangel. Dette gælder også, såfremt forholdet må vurderes at være omfattet af købers undersøgelsespligt. Dette betyder omvendt, at såfremt der er forhold ved ejendommen, som sælger ikke har oplyst om, og som ikke må vurderes at være omfattet af købers undersøgelsespligt, kan dette udgøre en mangel ved den faste ejendom.

Hvis en sælger har kendskab til defekter eller forhold, som sælger bør indse kan have betydning for køber, har sælger en pligt til at oplyse om disse forhold. Dette følger af den almindelige loyalitetspligt i forbindelse med handel med fast ejendom. Hvis sælger modsat undlader at oplyse herom, på trods af kendskab hertil, er sælger i ond tro og dermed ansvarlig, hvilket formentlig kan have betydning for købers undersøgelsespligt. Det må formodes, at en sælger, der har benyttet ejendommen til bolig, enten kender eller burde have grund til mistanke om potentielle defekter ved den faste ejendom.

Sælger kan have udvist forskellige grader af skyld ved undladte oplysninger. Graden af skyld strækker sig fra *dolus in contrahendo*, hvor sælgeren bevidst har undladt at oplyse om forhold ved ejendommen, som denne er bevidst om er væsentlige, eller undlader at opklare køberens åbenbare vildfarelse, til grader af *culpa in contrahendo*, hvor sælgeren ved manglende agtpågivenhed ikke har oplyst om forhold. Derudover er der tilfælde, som er hændelige, idet forholdene må vurderes at være så fjerntliggende, at manglende oplysning herom ikke skal være sælgerens ansvar.²⁷

Et eksempel fra retspraksis på, at sælger havde undladt at oplyse om et forhold, der havde betydning for køber, er dommen U 1984.191/3 H. Dommen U 1984.191/3 H, som er gennemgået yderligere under afsnittet vedrørende særlige behov hos køber, er med til at vise, hvordan sælgers tilbageholdelse af oplysninger påvirker købers undersøgelsespligt. Højesteret lægger vægt på, at sælger på baggrund af de foretagne

²⁷Ibid, s. 110-113

undersøgelser burde indse, at grundvandsstanden kunne give problemer for en potentiel køber, som ønskede at bebygge grunden. Idet sælger ikke i forbindelse med handlen havde henledt købers opmærksomhed på problemerne med grundvandsstanden, lægges det til grund, at køber ikke havde mulighed for at foretage yderligere undersøgelser for at undersøge jordbundsforholdene.

I denne sag bliver der altså lagt vægt på, at sælger har nogle oplysninger, som han undlader at give til køber. Idet sælger ikke loyalt har oplyst om forholdene, kan køber således ikke forventes at have undersøgt disse yderligere. Således har sælgers undladelse af at oplyse om forholdet den konsekvens, at det ikke kan anses for at være omfattet af købers undersøgelsespligt.

Et eksempel på, at sælger undlader at opklare køberens åbenbare vildfarelse, fremgår af dommen FED 2010.136 Ø.

Dommen FED 2010.136 Ø, som er gennemgået yderligere under afsnittet vedrørende særlige behov hos køber, er med til at vise, hvordan sælgers oplysninger påvirker købers undersøgelsespligt. Denne dom viser betydningen af sælgers oplysningspligt i forhold til købers undersøgelsespligt i et tilfælde, hvor der er givet en oplysning på en indirekte måde. Denne indirekte oplysning og berettigede forventning om hestehold var givet ved, at der i salgsoptillingen var fremvist heste, samt ved, at sælger havde heste på ejendommen, da besigtigelsen fandt sted. Dette havde virkning som en undladelse af at give en relevant oplysning, idet sælger var velvidende om det faktum, at man ikke måtte holde heste på ejendommen, men alligevel havde dette, da køber besigtigede ejendommen, uden at gøre opmærksom på reglerne. Denne dom er således med til at vise, at en køber må kunne stole på salgsoptillingen og de fysiske faktiske forhold, som kan opdages ved en besigtigelse. Det fandtes altså ikke, at køber havde anledning til at foretage yderligere undersøgelser, fordi man stoledes på sælger, herunder oplysninger afgivet fra en ejendomsmægler samt salgsoptilling.

Sælger kan have undladt at give oplysninger enten bevidst eller ubevidst, og vurderingen foretages efter den almindelige culpastandard efter forskellige grader af skyld. Her kan sælger både have undladt at give oplysninger og dermed have handlet enten uagtsomt eller svigagtigt. Bedømmelsen af sælgers adfærd vedrørende disse oplysninger er som udgangspunkt en objektiveret bedømmelse, hvor det vurderes, hvad

en ejer af en fast ejendom i almindelighed må antages at vide. Der kan dog foreligge konkrete elementer, der kan tilsidesætte denne bedømmelse.²⁸

Der kan også foreligge tilfælde, hvor sælger ikke ifalder ansvar, på trods af ikke at have oplyst om et forhold, som køber retter krav vedrørende. Dette gælder, såfremt det må vurderes, at sælger ikke havde anledning til at være bekendt med forholdet. Dette fremgår af dommen U 2022.256 om ulovlig bygningsindretning ved en kloak.

Dommen U 2022.256, vedrører en køber, der købte en villa af sælger i 2016. Sælger havde i købsaftalen blandt andet oplyst, at huset var blevet totalrenoveret i 2007, og at der ikke havde været rørskader på kloak/skjulte rør. Sælger havde derudover givet oplysning om, at der en enkelt gang havde været trængt vand ind i kælderen. I marts 2018 reklamerede køber over kloakken. Dette på baggrund af, at køber både i sommeren 2016 og sommeren 2017 havde været ude for, at der var steget vand op fra et kloakdæksel, og at der havde været vand i kælderen. En kloakmester havde via tv-inspektion konstateret, at kloakken var ulovlig. Køber gør herefter krav gældende om erstatning eller et afslag i købesummen svarende til udbedringsudgifterne. Skønsmanden udtalte, at kloakinstallationen ikke var lovligt udført, og at ulovlighederne medførte risiko for opstigning af vand i kælderen gennem to afløb. Skønsmanden vurderede endvidere, at det var meget sandsynligt, at der tidligere var sket vandindtrængning.

Til støtte for påstanden anførte køber blandt andet, at den ulovlige kloak ikke var omfattet af huseftersynsordningen, og ejerskifteforsikringen derfor ikke dækkede skaderne. Køber fandt på denne baggrund, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet sælger måtte have været bekendt med manglen og havde dermed tilbageholdt oplysninger.

Sælger gjorde på den anden side gældende at være ansvarsfri, begrundet i, at køber ikke havde bevist, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

²⁸Ibid, s. 110-113

Byretten kom frem til, at køber ikke havde løftet bevisbyrden for, at sælger skulle have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet der ikke var ført bevis for, at sælger havde vidst eller burde have vidst, at der var problemer med kloakken, som de skulle have gjort køber opmærksom på, og betingelserne for at give K et afslag i købesummen var ikke opfyldt henset til udbedringsomkostningernes størrelse. Byretten fandt på denne baggrund, at sælger skulle frifindes. Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom.

Dommen viser, at hvis sælger hverken vidste eller burde vide at der var problemer med kloakken, har de ikke mulighed for at oplyse om forholdet og derfor kan køber ikke forvente at være blevet oplyst herom.

Bedømmelsen af uagtsomhed adskiller sig ved tilfælde med og uden brug af huseftersynsordningen. Generelt er simpel uagtsomhed tilstrækkeligt, for at sælger kan blive ansvarlig for manglende opfyldelse af oplysningspligten. For så vidt angår tilfælde, hvor sælger har gjort brug af huseftersynsordningen, ifalder sælger kun ansvar for manglende oplysninger, såfremt denne har udvist grov uagtsomhed eller svig, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.²⁹

3.1.2. Huseftersynsordningen

Forbrugerbeskyttelseslovens formål er blandt andet, at køber kommer i besiddelse af oplysninger vedrørende ejendommen ved tilstands- og elinstallationsrapporter, samt at overføre risikoen for ikke beskrevne fejl ved bygningerne fra sælgeren til forsikringselskabet.³⁰

Såfremt en ejendom er solgt med anvendelse af huseftersynsordningen gælder det, at køberen ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

En undtagelse hertil er dog, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 2. pkt. hvor det gælder, at køber i så fald kan gøre enhver mangelsbeføjelse gældende. I tilfælde af grov uagtsomhed, hæfter både

²⁹ Rosenmeier, H.P.: Mangler ved fast ejendom 7. udgave, Karnov Group (2018), s. 287

³⁰ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016), s. 201

sælgeren og en eventuelt tegnet ejerskifteforsikring.³¹ Retsvirkningen for køberen af, at der foreligger en fælles hæftelse er, at købere, der ikke har tegnet en ejerskifteforsikring, kan rette krav mod sælgeren, og at købere der har tegnet en ejerskifteforsikring kan rette krav mod forsikringsselskabet og derefter kan opnå kompensation fra sælger for selvriskoen.

I modsætning til tilfælde, hvor huseftersynsordningen ikke finder anvendelse, har det altså betydning for ansvaret, om der er tale om simpel eller grov uagtsomhed. Hertil gælder efter justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget,³² at det må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil være at karakterisere som svigagtig eller grov uagtsom. Derudover gælder det, at det ikke er manglens alvor, der er afgørende, men derimod hvor nært det har stået for sælger, at der var tale om et forhold, der havde betydning for køber, at få oplyst.³³

I dommen U 2013.293 V fandtes sælger, på trods af tilsidesættelse af god håndværksmæssig skik ved oplægning af et nyt tag, ikke at have handlet groft uagtsomt.

Køber havde købt en ejendom af sælger med overtagelse den 15. marts 2017. Denne ejendomshandel var omfattet af huseftersynsordningen, og der var hermed udarbejdet tilstandsrapport, køber havde fået tilbudt ejerskifteforsikring, og det fremgik af købsaftalen, at køber ikke overfor sælger ville kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand var mangelfuld eller at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Sælgeren af ejendommen havde oplagt et nyt tag som selvbyg. Af tilstandsrapporten fremgik, at sælger havde boet i huset i 2 år, samt at husets tag var blevet udskiftet som selvbyg eller medbyg. Køberen konstaterede efter overtagelsen, at undertaget havde huller og var utæt ved en gammel aftræksrørføring og ved tagstensbindere. Køber nedlagde påstand om, at undertaget ikke var monteret i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, og at sælger havde handlet groft uagtsomt efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Sælger gjorde gældende, at han ikke

³¹Ibid s. 202-203

³²Justitsministerens bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2993

³³Ibid, s. 210-212

havde handlet groft uagtsomt ved oplægningen af taget. Ved syn- og skøn var det blevet vurderet, at taget var groft sjustet oplagt, idet taget lå i bølger og buler, undertaget ikke var strammet op, og at tagoplægningen ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Det konstateres, at hullerne i taget var opstået som følge af manglende opstramning af undertaget, og at der var tale om en fatal fejl, der betød, at der kunne komme vand ind.

I dommen fremhæver Landsretten, at det i vurderingen af, om sælger havde handlet groft uagtsomt efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, skulle indgå, at sælger i tilstandsrapporten havde oplyst, at der var oplaget nyt tag som selvbyg.

Landsretten vurderede, at sælger ikke fandtes at have handlet groft uagtsomt og dermed ikke blev fundet ansvarlig efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. At sælger havde tilsidesat god håndværksmæssig skik ved oplægningen af taget, medførte således ikke her, at sælgers adfærd kunne karakteriseres som grov uagtsom.

Dommen er således med til at vise, at det ikke nødvendigvis er tilstrækkeligt til at statuere grov uagtsomhed, at sælger har handlet mod håndværksmæssig skik. At arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt medfører således ikke i sig selv, at der er handlet groft uagtsomt.

Et eksempel på et tilfælde, som også angår selvbyg, hvor der derimod forelå et tilfælde af grov uagtsomhed fra sælger, fremgår af dommen U 2013.72 V.

I dommen U 2013.72 V som omhandlede mangler ved gulvisolering udført af sælger, fandtes sælger at have handlet groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

Sælger blev fundet ansvarlig overfor køber for mangler ved gulvisolering, idet det fandtes, at handlingen havde karakter af grov uagtsomhed.

Køber havde købt ejendommen med overtagelse den 1. februar 2007. Huset var solgt under anvendelse af huseftersynsordningen, og der var hermed udarbejdet

en tilstandsrapport. I tilstandsrapporten var anført, at huset var totalt renoveret indvendigt, og at noget af arbejdet var udført som selvbyg eller medbyg. Efter at køber havde overtaget ejendommen, opdagede køber flere fejl og mangler ved ejendommen, herunder manglende isolering under gulvet, idet gulvisoleringen kun bestod af 100 mm flamingo. Sælger havde forinden renoveringen ansøgt om byggetilladelse til isolering af gulvet. Af denne ansøgning og tilladelse fremgik, at gulvisoleringen ville være 200 mm. Sælger gør dog gældende, at han af sin svigerfar, der har bistået ham med renoveringen, havde fået at vide, at 100 mm flamingo i gulvet svarede til 200 mm murbatts. På baggrund heraf mente sælger ikke, at han ved salget havde tænkt over, at dette kunne have betydning for køber.

Landsretten anfører, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke på nogen måde at sikre sig sagkyndig vejledning om den særlige isoleringsevne, som svigerfaderen havde sagt, at flamingoen havde, og ved at isolere med den halve tykkelse og ikke oplyse om dette forhold ved salget.

Denne dom er med til at vise, at der kan statueres grov uagtsomhed, når sælger har handlet imod en byggetilladelse uden at undersøge grundlaget herfor og uden at oplyse køber om afvigelsen forinden indgåelse af købsaftalen.

De to ovennævnte domme omhandler begge en situation, hvor sælger har udført selvbyg, og hvor huseftersynsordningen anvendes. I begge situationer er der oplyst om, at der er foretaget selvbyg. Forskellen ved de to domme er, at der i U 2013.293 V ikke statueres grov uagtsomhed, hvor det modsatte er tilfældet i U 2013.72 V. Landsretten begrundes den ene vurdering med, at der ikke statueres grov uagtsomhed, fordi køberen er blevet oplyst om, at taget er oplagt som selvbyg, selvom der er handlet mod håndværksmæssig skik. Landsretten begrundes den anden vurdering med, at sælger ikke har foretaget undersøgelser vedrørende isoleringsevnen og har handlet mod byggetilladelsen, selvom køberen var blevet oplyst om, at gulvet var udført som selvbyg.

I relation til købers undersøgelsespligt viser dette, at såfremt sælger har handlet groft uagtsomt i forbindelse med afgivelse af oplysninger vedrørende ejendommen, kan køber ikke forventes at have undersøgt forholdet nærmere og vil derfor kunne rette

mangelsbeføjelser mod sælger. Såfremt sælger ikke vurderes at have handlet groft uagtsomt, vil køber derimod ikke kunne rette mangelsbeføjelser mod sælger og må i stedet rette krav mod ejerskifteforsikringen.

Vurderingen af, hvorvidt sælger har handlet groft uagtsomt ved ikke at have oplyst om forhold ved ejendommen fremgår også af retspraksis, som angår øvrige tilfælde end situationerne vedrørende foretaget selvbyg på ejendommen.

Dette følger blandt andet af dommen U 2012.89 V, som handler om problemer med kloakken til den faste ejendom. Heri vurderes det, om problemerne med kloakken havde været af et omfang, der kunne give anledning til, at sælger måtte have indset, at dette var relevant for køber, og at det måtte anses for groft uagtsomt.

Dommen omhandler, hvorvidt ejendommens kloaksystem kan anses for at være mangelfuldt, og i denne forbindelse bliver der foretaget en vurdering af, om sælger har handlet groft uagtsomt ved angivelse af sine oplysninger.

Køber havde købt en nedlagt landbrugsejendom af sælger ved købsaftale af 12. maj 2008. Ejendomshandlen var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, og der var i forbindelse hermed udarbejdet tilstandsrapporten, hvori sælgeroplysningerne var gennemgået med sælger i forbindelse med huseftersynet, og den bygningsagkyndige havde ikke haft bemærkninger til vvs-installationer. I påsken 2009 opstod der problemer med kloaksystemet, hvor køber kunne konstatere, at der stod 10 centimeter vand i kælderen, og på baggrund heraf reklamerede køber over mangler herved. I forbindelse med købet havde køber ikke spurgt nærmere ind til kloaksystemet, og det blev herved ikke undersøgt nærmere. Køber er vognmand og er ikke professionel indenfor kloaksystemer. Sælger er chauffør, og er således heller ikke professionel indenfor byggeri eller kloaksystemer. Sælger havde selv overtaget ejendommen i 1991, hvor der tidligere havde været problemer med kloakken, men den tidligere sælger havde forestået at etablere kloaksystemet, inden det blev solgt videre, og arbejdet hermed var således afsluttet inden overtagelsen af ejendommen. Sælger har boet på ejendommen i 17 år, og der har i denne tid været tilstopning af kloakken 2-3 gange, hvor sælger hver gang selv har rensset kloakrør manuelt fra

rensebrønden. Sælger havde opdaget tilstopningerne af kloakken ved, at ejendommens toilet var begyndt at trække langsomt. Derudover blev septiktanken blev tømt en gang om året af kommunen, og der havde herved aldrig været nogen påtaler i den forbindelse. Sælger mener på denne baggrund at have været af den opfattelse, at der intet var i vejen med kloaksystemet.

Under punktet "Sælgerens oplysninger om ejendommen" var der svaret nej til punktet vedrørende, om der er problemer med opstigende kloakvand eller er tilstoppede kloakker, samt til punktet vedrørende, hvorvidt der er problemer med afløb.

Køber gør gældende, at kloaksystemet er behæftet med mangler, da kloakken jævnligt tilstopper, at sagsøgte har været eller burde have været bekendt med manglen, som ikke er oplyst overfor køber, hvorfor sælger ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, og at sælger som følge heraf er ansvarlig overfor køber. Der blev afholdt syn og skøn, hvor skønsmanden konstaterede, at der ikke var tilstrækkeligt fald på afløbet, og at der var "lommer", som af og til ville bevirke tilstopning.

Sælger bestrider at skulle være ansvarlig og gør herved gældende, at sælger har overholdt sin oplysningspligt ved loyalt at have oplyst om relevante forhold ved ejendommen, at køber har modtaget tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, hvorfor sælger er fri for ansvar.

Køber gør ydermere for Landsretten gældende, at sagen drejer sig om, hvorvidt sælger har udvist grov uagtsomhed i forbindelse med hussalget ved ikke at have oplyst om, at der var en mangel ved kloakken, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt. i forbrugerbeskyttelsesloven.

Landsretten finder, at uanset at de beskrevne gener ved kloaksystemet kan give anledning til en vis mistanke om, at der kunne foreligge en mangel ved ejendommens kloaksystem, er generne at anse for at have så beskeden karakter

og begrænset omfang, at det ikke kan anses for groft uagtsomt, at sælger undlod at oplyse køber herom i forbindelse med salget af ejendommen.

Problemer med tilstopning af kloak havde haft et så begrænset omfang, at sælgerne ikke havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om manglen ved kloakken,

jf. § 2, stk. 5, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Dommen viser samtidig, at der i relationen til vurderingen af, hvorvidt sælger har handlet groft uagtsomt, foretages en vurdering af, hvorvidt sælgeren måtte anse det for at have en karakter, der gjorde det nødvendigt at oplyse om, og ikke selve manglens omfang. Dog kan en mangel have en så beskeden karakter, at sælger ikke kan anses for at burde have oplyst herom.

Et eksempel fra praksis, hvor sælger omvendt fandtes at have handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om en mangel ved den faste ejendom fremgår af dommen U 2006.1382 Ø, som angår mangler vedrørende frostsprængte rør, hvor sælger var klar over, at ejendommen ikke var frostsikret.

Køber havde købt ejendommen til overtagelse den 1. september 2003, men med rådighed over ejendommen fra den 30. maj 2003 for at kunne sætte huset i stand inden den egentlige indflytning. Salget af ejendommen var omfattet af huseftersynsordningen, og der var derfor udarbejdet tilstandsrapport. Efter tidspunktet, hvor køber havde fået rådighed over ejendommen, konstateredes flere lækager i ejendommens rørsystem, der måtte antages at skyldes frostsprængninger, som der ikke havde været oplyst om i tilstandsrapporten. Dette medførte, at køber ved skrivelse af 30. juli 2003 til sælger annullerede handlen.

Køber har blandt andet gjort gældende, at sælger har handlet groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, og at sælger herved ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, hvilket har gjort køber berettiget til at ophæve købsaftalen.

Sælger gør gældende, at huseftersynsordningen er anvendt ved købet, hvorfor køber på baggrund af udleveret tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring samt at sælger ikke vurderer at have handlet groft uagtsomt, efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, er afskåret fra at gøre krav gældende vedrørende ejendommens fysiske stand.

Sælger mener ikke, at han har været bekendt med mangler ved ejendommen ud over en revnet slange i udhuset, og mener herved ikke at have været bekendt med frostsprængninger og risiko for skader efter vandudtrængninger. Derudover gør sælger gældende, at skaden først er sket efter overtagelsesdagen og således er købers risiko, hvilket også betyder, at sælger ikke har kunnet konstatere manglerne inden overdragelsen.

Det fremgår dog af sagens faktum, at sælger den 4. marts havde været på ejendommen for at gøre rent, og at han her ikke havde åbnet for vandet, da han havde fået af vide, at der var lukket, og ikke turde at gøre det, hvis der var en rørsprængning, hvorfor han i stedet havde hentet vand til rengøringen et andet sted.

Både byretten og landsretten kommer på denne baggrund frem til, at sælger, idet han var vidende om, at der var lukket for vandet, og at huset havde stået uopvarmet i en periode i vinteren umiddelbart inden salget, fandtes at have handlet groft uagtsomt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, ved ikke at have oplyst køber om dette. Køber fandtes på baggrund heraf at have været berettiget til at ophæve handlen.

Når man sammenholder dommene U 2012.89 V og U 2006.1382 Ø kan det fremhæves, at der ikke bare foretages en vurdering af manglernes karakter og omfang, men en vurdering af sælgers mulighed for at kende til de mangler, som sagerne angår. I sagen U 2012.89 V vedrørende problemer med kloaksystemet forelå der ikke forhold, der havde givet sælger anledning til at burde kende hertil, men der var samtidig også tale om mangler af mere beskedent omfang. I denne sag havde sælger oplevet tilstopning af kloakken 2-3 gange i sin ejertid. Men det faktum at der var tale om mangler af bekendt

omfang gjorde, at dette ikke havde givet sælger anledning til at skulle vurdere dette som en mangel ved kloaksystemet. I sagen U 2006.1382 Ø var der tale om skader ved rørene af mere omfattende karakter, og her havde sælger undgået at åbne for vandet for ikke at opdage rørsprængninger. I relation til købers undersøgelsespligt viser dette, at såfremt der er tale om skader af mere omfattende karakter, kan køber ikke forventes at have undersøgt dette selv for at gøre krav gældende, men derimod kan forvente at sælger har været bevidst herom og loyalt har oplyst herom.

3.2. Når sælger har oplyst om defekt

Som det fremgår af ovenstående afsnit vedrørende tilfælde, hvor sælger ikke har givet oplysning omkring relevante forhold vedrørende ejendommen, følger det af det almindelige mangelsbegreb, at den faste ejendom kun lider af en mangel, såfremt den ikke er i overensstemmelse med det aftalte. Herved gælder, at i tilfælde, hvor sælger har oplyst om disse forhold, vil de ikke være at betragte som mangler.³⁴

Det findes derfor relevant i nærværende afsnit at undersøge tilfælde, hvor sælger har oplyst om forhold, samt tilfælde, hvor der, på trods af at være givet oplysning om forholdene, ikke er oplyst i tilstrækkeligt omfang. Denne opdeling findes relevant, da det har betydning for vurderingen af købers undersøgelsespligt.

3.2.1. Almindelig obligationsret

Som nærmere gennemgået ovenfor, gælder det, at såfremt sælger oplyser køberen om alle egenskaber ved ejendommen, som denne ved eller burde vide vil være relevante for køberen, foreligger der ikke en mangel³⁵. Det samme gælder såfremt det pågældende forhold må antages at være omfattet af købers undersøgelsespligt.

Et eksempel fra praksis på, at sælger har oplyst om en defekt ved ejendommen og givet en ansvarsfraskrivelse i forbindelse hermed fremgår af dommen U 2004.769/2 H.

Dommen omhandler handel med en ejendom beliggende på en stejl skrænt. Købsaftalen indeholdte en ansvarsfraskrivelsesklausul, hvoraf fremgik, at køber

³⁴ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 110-111

³⁵ Ibid, s. 112

var blevet gjort bekendt med revner i facaderne og at der i de første år efter husets opførelse forekom revner i stueetagens gulv, ved at "huset satte sig". Køber var derudover blevet gjort bekendt med, at der ikke var foretaget reparation af gulvet i stuen. Køber skulle overtage huset "som det er og forefindes med den ovenfor anførte tilstand", hvorfor køber selv skulle afholde udgifter, som kunne følge af revnedannelsen. Køber købte ejendommen i 1991 og konstaterer i 1997, at der er alvorlige fejl ved opførelsen af huset, idet fundamentet ikke var ført til bæredygtig bund, og der ikke var sket tilstrækkelig komprimering af tilfyldning under huset.

På baggrund heraf gør køber krav gældende om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Ved syn og skøn viste det sig, at skråningen, som huset lå på, var ustabil, hvilket fik køber til at hæve handlen i 1998.

Højesteret udtalte, at sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt, og at de under skønsforretningen konstaterede forhold ikke lå uden for, hvad køber efter indholdet af ansvarsfraskrivelsesklausulen selv måtte bære risikoen for.

Dommen kan bruges til at vise, at når sælger både har givet en klar oplysning, og der er aftalt en ansvarsfraskrivelsesklausul vedrørende forholdet, påvirker det købers pligt til at undersøge nærmere. Dette er med til at vise betydningen af en tilstrækkelig klar ansvarsfraskrivelsesklausul, idet Højesteret lægger vægt på denne i sin begrundelse og konkluderer, at forholdene grundet indholdet af ansvarsfraskrivelsesklausulen, ikke findes at ligge udenfor, hvad køber selv måtte bære risikoen for.

Der kan derudover foreligge tilfælde, hvor sælger har oplyst om en defekt, men hvor denne oplysning ikke findes at være tilstrækkeligt beskrevet.

I UfR 2009.1636 V, havde køber og sælger handlet en ejendom, hvor der af slutsedlen og skødet fremgik, at huset var forsynet af vand fra eget vandværk. Sælger havde indsat en ansvarsfraskrivelsesklausul, som beskrev, at sælger var uden ethvert ansvar for vandets fremtidige kvalitet. Endvidere forelå der en prøverapport af vandet, hvor det fremgik, at vandet havde en svag lugt af metal og at vandet var svagt gult. Køber flytter ind i huset, og reklamerer herefter over

vandkvaliteten. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt køber har fået tilstrækkelige oplysninger til, at køber selv burde have undersøgt vandkvaliteten nærmere, såfremt det var af betydning for køber, eller om sælger har opfyldt sin loyale oplysningspligt, ved at oplyse tilstrækkeligt vedrørende vandkvaliteten, forinden købsaftalens underskrift.

Under sagen blev der indhentet syn og skøn, hvor sælger oplyste til skønsmanden, at vandet havde en bismag som blev fjernet ved at køre vandet gennem en kaffemaskine. Ved skønsforretningen blev der også fundet et indhold af jern og mangan, som oversteg de tilladte grænseværdier.

Køber påstår, at vandkvaliteten udgør en mangel. Til støtte herfor anføres, at vandet lugtede og saniteten blev misfarvet, at rent drikkevand er en klar forudsætning ved enhver ejendomshandel og at ansvarsfraskrivelsen ikke kan tillægges retsvirkning, da den loyale oplysningspligt ikke var opfyldt. Endvidere anføres, at forbrugerbeskyttelseslovens § 2 ikke finder anvendelse, da vandforsyningen ikke er en del af bygningerne og derfor er vi her uden for huseftersynet.

Sælger påstår frifindelse, og anfører til støtte herfor, at der aldrig havde været anledning til anmærkninger i prøver fra vandet, at ansvar var udelukket efter forbrugerbeskyttelsesloven, da vandforsyningen må anses for en integreret del af ejendommen og at køber burde have undersøgt nærmere og burde selv have lagt mærke til striber på saniteten ved besigtigelsen.

Landsretten udtalte, at fordi brønden ikke er en del af ejendommens bygninger, er problemstillingen vedrørende vandkvaliteten undtaget fra huseftersynet. Derfor bedømmes problemstillingen efter reglerne om sælgers oplysningspligt.

Landsretten udtalte følgende:

*"en oplysning om, at vandet på grund af en bismag ikke umiddelbart var egnet til drikkevand og af ejeren blev kørt gennem kaffemaskinen, er af så væsentlig betydning for køberne af ejendommen, at [sælger] ved at undlade at give den oplysning har tilsidesat sin loyale oplysningspligt."*³⁶

³⁶ UfR 2009.1636 V, s. 8

Denne udtalelse viser, at der foretages en væsentlighedsvurdering i forhold til, hvor væsentlig oplysningen ville være for købers beslutning om at erhverve sig den faste ejendom. Det følger også af ovenstående udtalelse, at oplysninger omkring vandkvaliteten og fordi sælger først efter indgåelse af købsaftalen oplyser, at vandet normalt bliver kørt gennem en kaffemaskine, før det drikkes, gør, at væsentlighedsvurderingen falder ud til, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt og at køber dermed ikke burde have undersøgt nærmere.

På baggrund heraf udtaler landsretten, at ejendomskøber har krav på erstatning, fordi sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt vedrørende vandkvaliteten på ejendommen. Der skal derfor foretages en væsentlighedsvurdering af selve oplysningen, når det skal vurderes, om der er oplyst tilstrækkeligt eller ej.

Denne dom viser, at i de tilfælde hvor sælger oplyser noget vedrørende forholdet, men samtidig undlader at oplyse det hele, indgår det i vurderingen af, om køber burde have undersøgt forholdet nærmere. På denne måde kan sælger i et sådant tilfælde ifalde ansvar på trods af at have oplyst omkring et forhold, såfremt at der samtidig er tilbageholdt væsentlige oplysninger eller væsentlige detaljer vedrørende dette. Dette er altså et tilfælde, hvor man har vurderet en direkte oplysning fra sælger, men hvor der samtidig har foreligget en undladelse af oplysning fra sælger. I denne konkrete sag vægtede undladelse af oplysningen om, at vandet havde været kørt igennem en kaffemaskine, inden det kunne anvendes som drikkevand, højere i vurderingen. På denne baggrund havde køber således ikke tilsidesat sin undersøgelsespligt på trods af oplysninger om vandets kvalitet, idet sælger samtidig hermed havde undladt en væsentlig detalje i relation til oplysningen om vandkvaliteten.

I Højesterets begrundelse lægges der vægt på, at sælger senere fremkommer med den yderligere oplysning, at han kørte vandet gennem en kaffemaskine, før han brugte det. Da det fremgår af oplysningerne, at køber inden indgåelse af købsaftale, havde fået oplysninger omkring vandkvaliteten på ejendommen, må det antages at såfremt sælger ikke var fremkommet med yderligere oplysninger, kunne afgørelsen være faldet ud til, at køber ikke havde opfyldt sin undersøgelsespligt. Derfor skulle køber formentlig have undersøgt forholdet nærmere inden indgåelse af købsaftale, men fordi sælger senere fremkom med oplysninger vedrørende forholdet og derfor havde tilbageholdt

oplysninger af relevans for ejendommen, fik afgørelsen det resultat, at sælger i stedet ikke havde opfyldt sin loyale oplysningspligt.

3.2.2. Huseftersynsordningen

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at sælger ved anvendelse af huseftersynsordningen, kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningerne m.v. Sælger kan således ved anvendelse af huseftersynsordningen give køber et fyldestgørende beslutningsgrundlag, og køberen slipper formentlig for ubehagelige overraskelser efter købet.³⁷

Ved anvendelse af huseftersynsordningen er der således forsøgt at oplyse om alle relevante forhold vedrørende ejendommen ved hjælp af diverse rapporter som skal afdække ejendommens tilstand og samtidig give køber adgang til disse oplysninger i rapporterne. Køber vil således have adgang til samtlige dokumenter vedrørende ejendommen og på den måde have anledning til at vurdere, om nogle forhold bør undersøges yderligere.

I U 2002.2289 V, som er nærmere gennemgået nedenfor, er der indgået aftale om handel med en ejendom med anvendelse af huseftersynsordningen. Køber har fået udleveret en tilstandsrapport, som anbefaler, at der foretages en geoteknisk rapport vedrørende jordbundsforholdene, samt at der foretages reparation af sætningsrevnerne i bygningen. Sælger har på denne måde oplyst om en defekt ved ejendommen, hvilket derfor kan påvirke købers undersøgelsespligt, således at køber bliver forpligtet til at undersøge dette forhold yderligere, såfremt det har betydning for køber. Ved at oplyse om forholdene i tilstandsrapporten og opfordre til nærmere undersøgelse, har sælger således givet køber et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag, som køber derfor selv må undersøge yderligere, såfremt der ønskes en yderligere afdækning af forholdet.

³⁷Kromann, Joachim og Hjortnæs, Lars: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. - med kommentarer, 2. udgave, DJØF forlag (2021), s. 59-61

3.3. Når sælger har fremlagt dokumenter

I en handel med en fast ejendom, foreligger der utvivlsomt en del dokumenter i forbindelse med handlen. Spørgsmålet bliver i den forbindelse, hvad omfanget af købers undersøgelsespligt bliver i forhold til disse dokumenter.

De dokumenter, som foreligger forinden indgåelse af købsaftale, vil typisk være følgende: salgsoptilling, tingbogsoplysninger, BBR-meddelelse, ejendomsdatarapport, tilstands- og elinstallationsrapport såfremt huseftersynsordningen anvendes, sælgers oplysninger og eventuelle øvrige dokumenter.

I forhold til samtlige af de ovennævnte dokumenter kan det siges, at når køberen får stillet oplysningerne til rådighed, er køberen også forpligtet til at undersøge oplysningerne. Så snart køberen er bekendt med oplysningerne, vil det fratage køberen mangelsbeføjelser.³⁸

I de ejendomshandler, som falder uden for forbrugerbeskyttelsesloven, og hvor der derfor ikke sker anvendelse af huseftersynsordningen, vil der formentlig ikke foreligge hverken en tilstandsrapport eller en elinstallationsrapport, som fritager sælgeren for ansvar. Som nævnt ovenfor, vil køberen ikke kunne rette mangelsbeføjelser mod sælger, såfremt køberen er blevet oplyst om det pågældende forhold. Derfor vil sælgeren i ejendomshandler, som falder uden for forbrugerbeskyttelsesloven, formentlig have et ønske om at begrænse ansvaret på samme vis som ved anvendelse af huseftersynsordningen. I disse tilfælde kan sælger i særlige tilfælde vælge at få lavet en rapport, som skal fungere som en hæftelsesfritagelse, for at begrænse ansvaret. Spørgsmålet bliver her, hvordan det påvirker køberens undersøgelsespligt.

Et eksempel på en sådan situation ses i FED 1998.1778, hvor en sælger fik et arkitektfirma til at udarbejde en tilstandsrapport over ejendommen. Efter overdragelsen til køber konstaterede køber, at der var rådangreb i ejendommen samt mangler ved taget. Køber krævede på baggrund deraf, erstatning over for sælger og arkitektfirmaet. Køber gør gældende, at arkitektfirmaet havde udvist professionel fejl ved udarbejdelse af rapporten. Køber gør endvidere gældende at

³⁸ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), 120

have undersøgt ejendommen tilstrækkeligt og at der foreligger en klar professionel fejl vedrørende væsentlige mangler ved ejendommen, som ikke kunne være opdaget ved en almindelig besigtigelse og at arkitektfirmaet som professionel burde have undersøgt ejendommen bedre med henblik på udarbejdelse af rapporten over ejendommen.

Arkitektfirmaet påstod frifindelse da de ikke mener at have handlet uprofessionelt i forbindelse med udarbejdelse af rapporten og at de i øvrigt ikke mener at hæfte over for køber, da der intet kontraktsforhold foreligger mellem disse. Endvidere mener arkitektfirmaet at udarbejdelsen af rapporten umuligt kunne indebære en fuldstændig gennemgang af ejendommen, da der ifølge retningslinjerne udelukkende skal foretages en stikprøvevis kontrol af udvalgte trædele. Arkitektfirmaet mener samtidig, at de har foretaget en særlig grundig undersøgelse af bindingsværket og at intet pegede i retning af, at der var noget galt med de undersøgte bjælker, dog udelukkes det ikke, at de har stukket i bjælken uden at råd har kunnet konstateres. Det menes i øvrigt, at køber burde forvente de konstaterede rådskader henset til ejendommens alder.

Landsretten fandt, at arkitektfirmaet ikke havde undersøgt forholdet tilstrækkeligt ved udarbejdelse af rapporten og at de burde have opdaget rådgangbet samt gjort anmærkning vedrørende tagets forhold. Landsretten udtaler, at der er begået en ansvarspådragende fejl ved udfærdigelse af rapporten, dog menes det ikke, at det kunne forventes, at samtlige bjælker blev gennemgået og prøvet manuelt for at kontrollere råd.

Denne dom viser, at når sælger antager en sagkyndig til at udarbejde en rapport over ejendommen, skal denne korrekt angive faktiske oplysninger vedrørende ejendommen, før den kan friholde sælger og den sagkyndige for ansvar. Køber skal kunne stole på, at oplysningerne i rapporten er korrekte og såfremt rapporten ikke giver anledning til nærmere undersøgelse af specifikke forhold, kan køber ikke forventes at foretage en undersøgelse af disse forhold, ud over hvad der er beskrevet i rapporten.

Det må på baggrund af ovenstående antages, at den udarbejdede rapport skal gennemgås på samme vis som en potentiel tilstandsrapport efter

huseftersynsordningen, da denne rapport bliver lavet for at oplyse om alle relevante forhold ved ejendommen. Køberens undersøgelsespligt rækker dog ikke videre end oplysningerne i rapporten, da køberen ikke kan forventes at kontrollere, hvorvidt de afgivne oplysninger er korrekte.

I huseftersynsordningen indgår blandt andet tilstandsrapport og elinstallationsrapport som dokumenter (se nærmere vedr. huseftersynsordningen under afsnit 8. huseftersynsordningen). Det må antages at være en udfordring for nogle købere at overskue indholdet af samtlige dokumenter. På den baggrund bliver spørgsmålet, om køber har pligt til at undersøge samtlige dokumenter og i så fald i hvilken grad køber skal forstå dokumenterne for at have opfyldt sin undersøgelsespligt. Købers undersøgelsespligt omfatter oplysninger beskrevet i tilstands- og elinstallationsrapporten, og køberen bærer objektivt risikoen for forhold beskrevet i rapporterne, da der ikke kan rejses krav mod sælger for disse forhold. Dette gælder uanset om køber har forstået oplysningerne på en korrekt måde og om køber har været i stand til at læse dokumenterne.³⁹

Der fremgår ikke i forbrugerbeskyttelsesloven nogen fritagelse for køber i forhold til forståelsen af disse dokumenter. Det må derfor antages, at køber forventes at undersøge samtlige dokumenter og forstå de tilgængelige oplysninger heri. Der er dog ikke grundlag for at fastslå en yderligere undersøgelsespligt vedrørende grundlaget for de afgivne oplysninger i de pågældende dokumenter.⁴⁰

For at statuere et eksempel på købers undersøgelse af dokumenter, undersøges to domme af meget forskellig alder, som dog begge anses som relevante for klarlæggelsen af retstilstanden på området: U 1929.562 V og U 2011.3255 V.

I U 1929.562 V, er der indgået købsaftale vedrørende en grund og køber har overtaget ejendommen. Køber ønsker at benytte grunden til høj bebyggelse og

³⁹ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016), s. 88-89

⁴⁰ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 139)

dette er tilkendegivet over for sælger. Køber ønsker at hæve købet, da det ikke er muligt at foretage denne bebyggelse, hvilket følger af en servitut på ejendommen. Køber gør gældende, at det er tilkendegivet over for sælger, at der ønskes høj bebyggelse på grunden og at sælger var bekendt med servituten på ejendommen som forbød denne bebyggelse, men undlod at oplyse køber herom. Rettens resultat bliver, at køber ikke er berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende og begrundelsen herfor er, at sælger forinden indgåelse af købsaftale havde sendt et skødeudkast til køber, hvori fremgik at det ikke var muligt at opføre huse af 5 etagers højde.

Køber havde i ovennævnte sag ikke opfyldt sin undersøgelsespligt. Det kan udledes vedrørende omfanget af undersøgelsespligten, at køber forventes at have læst og dermed undersøgt dokumenter som servitutter og skøder på ejendommen. Såfremt køber ikke har undersøgt disse dokumenter, kan køber altså ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende vedrørende forhold som fremgår af dokumenterne.

I U 2011.3255 V, havde køber og sælger indgået købsaftale vedrørende en udlejningsejendom. Køber er forinden indgåelse af købsaftalen opfordret af sælger til at gennemgå ejendommen sammen med en bygnings sagkyndig og køber har endvidere gjort sig bekendt med forsikringsvilkårene der påhviler ejendommen. Det er anført i købsaftalen, at salgsprospektet og lejemålsoversigten indgår som et bilag til købsaftalen.

Køber ønsker erstatning fra sælger, da der i prospektet for ejendommen ikke var oplysninger om udgifter til trappevask og renholdelse af udlejningsejendommen. Køber havde forinden indgåelse af købsaftalen modtaget lejekontrakter men modtog først varslingskrivelserne som lå til grund for lejeopkrævningerne, efter underskrift af købsaftalen. Køber gør gældende, at udgiftsposterne til trappevask og anden renholdelse ikke var nævnt i salgsmaterialet, hvorfor det ikke har været muligt at kende til disse poster forinden indgåelse af købsaftalen og at den heraf følgende manglende nettolejeindtægt er udtryk for en retlig relevant

mangel. Køber gør endvidere gældende, at sælger burde vide, at disse poster eksisterede og at sælger derfor har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Sælger har gjort gældende, at de ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt da driftsudgifterne er angivet med oplysning om en udgift til vicevært og renholdelse samt at driftsudgifterne er opgivet anslåede. Sælger gør endvidere gældende, at køber ikke har ønsket at overtage servicekontrakter, herunder vicevært eller anden renholdelse og at købers handelsomkostninger ikke er sælger bekendte.

Landsrettens resultat bliver, at køber ikke kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, da en undersøgelse af det pågældende forhold ville have givet køber adgang til oplysningerne forinden indgåelse af købsaftalen. Dermed havde køber ikke opfyldt sin oplysningspligt. Landsretten begrundet endvidere resultatet med, at den normale fremgangsmåde ved et sådant salg er, at prospektet inddrager alle ejendommens indtægter og udgifter, hvilket det lægges til grund også har været tilfældet i den pågældende sag. Det er angivet i prospektet, at driftsudgifterne er vejledende og anslåede samt at udgiften afhænger af hvem der ejer ejendommen.

Af denne dom kan det udledes, at når det angives i et materiale vedrørende indtægter og udgifter på en ejendom, at beløbene er vejledende og anslåede, skal køber selv søge at undersøge forholdene nærmere, såfremt der ønskes yderligere præcisering af beløbene. Dommen indikerer også, at når køber får adgang til nogle udgifter, er det op til køber selv at afklare eller spørge ind til, hvad disse beløb indeholder, hvis der ønskes en sådan specificering forinden indgåelse af købsaftale. I den pågældende dom kan det dog formentlig tillægges vægt, at køber handler erhvervsmæssigt med udlejning af ejendomme og derfor er sagkyndig inden for handel med fast ejendom. I den pågældende dom antages en skærpet vurdering af købers undersøgelsespligt, da køber fortaber sine misligholdelsesbeføjelser ved ikke at have undersøgt forholdet tilstrækkeligt. Det kan formentlig ikke bekræftes at den samme vurdering ville antages, såfremt køber ikke var fagperson.

Det vil sige, at når sælger har fremlagt dokumenter for køber, vil der formentlig generelt være en strengere undersøgelsespligt for så vidt angår disse oplysninger, der er afgivet skriftligt.⁴¹ Køber vil således både forventes at undersøge ejendommen ved en besigtigelse, men det samme gælder vedrørende dokumenter på ejendommen.

3.4. Når sælger har opfordret til at undersøge

I handel med fast ejendom kan der forekomme situationer, hvor sælger har opfordret køber til at undersøge nogle specifikke forhold nærmere. Spørgsmålet bliver herefter, hvorvidt dette bevirker, at der opstår en pligt for køber til at undersøge disse forhold nærmere. Disse opfordringer fra sælger til at undersøge noget nærmere, kan forekomme både i form af generelle og konkrete opfordringer.

En generel opfordring fra sælger om at undersøge ejendommen vil formentlig ikke bevirke, at købers undersøgelse bliver skærpet. I kraft af købers almindelige undersøgelsespligt, vil en generel opfordring fra sælger formentlig blot bevirke, at køber skal undersøge ejendommen vedrørende konstaterbare forhold ved en sædvanlig besigtigelse.⁴² En konkret opfordring fra sælger vil være en opfordring til at undersøge bestemte bygningsdele nærmere. Spørgsmålet om, om dette bevirker en skærpet undersøgelsespligt for køber, vil kunne besvares ved en afvejning af, om sælger i det pågældende tilfælde har opfyldt sin loyale oplysningspligt vedrørende det omtalte forhold. Såfremt den konkrete opfordring skal kunne bevirke en skærpet undersøgelsespligt, vil denne opfordring formentlig skulle være yderst klar og præcis.⁴³

U 2002.2289 V omhandler handel med en ejendom med sætningsskader, og tager stilling til, hvorvidt sælger er erstatningsansvarlig for sætningsskaderne, eller om køber har krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Herved bliver der taget stilling til omfanget af købers undersøgelsespligt, idet det bliver vurderet, hvorvidt det har betydning, at køber ikke har foretaget nærmere

⁴¹ Ibid, s. 139

⁴² Ibid s. 152

⁴³ Ibid s. 155

undersøgelser af ejendommen, på trods af at være blevet opmærksom på revner i bygningen ved henholdsvis besigtigelse og i tilstandsrapporten. I sagen havde køber besigtiget ejendommen to gange forinden købet. Køber blev ved besigtigelserne opmærksom på mindst to revner i husets udvendige murværk. Forinden købet havde køber derudover modtaget en tilstandsrapport, hvori der blev anbefalet geotekniske undersøgelser på grund af sætningsrevner samt reparation. Køber havde ikke foretaget nærmere undersøgelser på trods af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ved den første besigtigelse havde køber udelukkende fået salgsopstillingen og ikke andre dokumenter udleveret. Ved besigtigelsen opdagede køber en revne i huset udvendigt ved stuen. Her gjorde både sælger og ejendomsmægler opmærksom på, at revnen havde sat sig, og at den bare skulle fuges op, samt at den ikke ville gå videre. Dette havde givet køber det indtryk, at sælger havde undersøgt forholdene. Køber gør herved blandt andet gældende, at ejendommen i salgsopstillingen er beskrevet som "tip top vedligeholdt overalt - fremtræder som nyt hus", at sælger skulle have oplyst, at det i tilstandsrapporten angivne dels var udbedret og dels var uden betydning, samt at et forsikringselskab havde gennemgået ejendommen uden at angive sætningsproblemer. Køber mener på denne baggrund ikke, at køber har haft anledning til at foretage nærmere undersøgelser forud for købsaftalens indgåelse. Køber mener derimod, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Sælger mener på den anden side, at have opfyldt sin loyale oplysningspligt, da de har gjort opmærksom på sætningsskader i ejendommen. Sælger mener, at køber ikke kan gøre krav gældende, idet køber ikke har udnyttet muligheden for at foretage en geoteknisk undersøgelse vedrørende sætningsskaderne før købet. Sælger mener på baggrund af dette, at køber har accepteret forholdene og derfor ikke kan gøre disse gældende som mangler. Sælger mener, at køber har påtaget sig risikoen samt har egen skyld, i og med, at køber ikke har valgt at få foretaget

en geoteknisk undersøgelse. Sælger mener derudover ikke, at køber har ført bevis for, at sælger skulle have oplyst, at eventuelle sætningsskader, mangler m.v. var udbedret ved aftalens indgåelse.

Byretten kommer frem til, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt for så vidt angår sætningsskaderne, men at køber samtidig har været opmærksom på skaderne, da disse var synlige, hvilket skaber en forpligtelse til at undersøge forholdet nærmere.

Landsretten kommer dog modsat frem til en frifindelse af sælger. Her lægges der vægt på, at køber har besigtiget ejendommen to gange inden købet, hvor man er blevet opmærksomme på mindst to revner i husets udvendige murværk. Det fremgår af købsaftalen, som køber har underskrevet, at der er modtaget en kopi af tilstandsrapporten. Landsretten finder ikke, at køber har godtgjort, at de ikke har modtaget rapporten i forbindelse med, at de indgik handlen. Det fremgår af rapporten, at den bygnings sagkyndige har anbefalet, at der skulle foretages geotekniske undersøgelser af sætningsrevner samt reparation.

På denne baggrund og i og med, at køber ikke har foretaget nærmere undersøgelser på baggrund af oplysningerne i rapporten, er der ikke grundlag for at gøre sælger erstatningsansvarlig eller for at tilkende køber et forholdsmæssigt afslag.

Dommen er med til at vise, at købers undersøgelsespligt i særlige tilfælde kan indebære en pligt til at antage sagkyndig bistand og iværksætte nærmere undersøgelser. I forhold til købers undersøgelsespligt ved oplysninger fra sælger viser denne dom, at såfremt oplysningerne er skrevet direkte i tilstandsrapporten og køber har været bekendt hermed, kan det give køber en skærpet undersøgelsespligt. I denne konkrete sag gav anbefalingen af en geoteknisk undersøgelse en pligt for køber til at antage sagkyndig bistand for at have opfyldt sin forpligtelse. Denne direkte opfordring påvirker købers

undersøgelsespligt, idet der på baggrund af denne oplysning fra sælger stilles højere krav til køber, end hvis sælger ikke havde givet en sådan oplysning.

Sammenfattende kan det siges, at en besvarelse af, om en opfordring fra sælger bevirker en skærpet undersøgelsespligt for køber, formentlig kræver en afvejning af parternes adfærd i forhold til loyalitetspligterne.⁴⁴

3.5. Når sælger har oplyst om selvbyg

3.5.1. Almindelig obligationsret

Ved nogle ejendomme er der foretaget selvbyg, hvorved forstås, at en ejer af en fast ejendom selv eller med hjælp fra venner og bekendte udfører byggearbejder ved ejendommen. Selvbyg udgør ikke i sig selv en faktisk mangel, men der gælder ved selvbyg et særligt ansvar, idet der opstår et to-leddet ansvar. Der er for sælger både et ansvar for loyalt at opfylde sin forpligtelse til at oplyse om defekter ved ejendommen, og derudover et ansvar for selve udførelsen af det håndværksmæssige arbejde. Området for handel med ejendomme udført med selvbyg er et område, hvor det får særlig betydning, hvorvidt salget er omfattet af huseftersynsordningen eller ej. I tilfælde, hvor huseftersynsordningen ikke finder anvendelse på salget, er det den almindelige obligationsret som finder anvendelse.

I de ejendomshandler, hvor forbrugerbeskyttelsesloven ikke finder anvendelse, har en sælger ingen pligt til at oplyse om, at der er udført selvbyg. Oplysningspligten angår alene egenskaber ved ejendommen, hvor disse må antage at have betydning for køber. Sælger har naturligvis, som ved alle typer af ejendomme, en almindelig pligt til loyalt at oplyse om defekter og mulige skadesårsager, da det, selvbyg eller ej, ved enhver ejendom må kunne forventes, at denne er opført, repareret og vedligeholdt forskriftsmæssigt og håndværksmæssigt korrekt.⁴⁵

⁴⁴Ibid s 151

⁴⁵ Ibid, s. 252-254

3.5.2. Huseftersynsordningen

I de ejendomshandler, hvor huseftersynsordningen anvendes, bliver sælgers manglende oplysning om selvbyg bedømt i lyset af det sælgeroplysningsskema, som skal udfyldes i tilknytning til huseftersynet. Ved anvendelse af huseftersynsordningen er der således pligt til at oplyse omkring eventuelt selvbyg i sælgeroplysningsskemaet.

I ejendomshandler, hvor huseftersynsordningen er anvendt, opstår der sommetider problemer med selvbyg, eller blot arbejde, som er udført af ufaglærte. Boligsælgeren kan risikere at ifalde ansvar, såfremt der er handlet groft uagtsomt eller svigagtigt med hensyn til afgivelse af oplysninger eller udførelse af arbejdet.⁴⁶

Sælgeroplysningsskemaet

I sælgeroplysningsskemaet spørges der til, hvorvidt bygninger eller dele af bygninger er udført helt eller delvist som selvbyg. Såfremt sælgeren oplyser korrekt herom, vil sælger som udgangspunkt ikke ifalde ansvar herfor, og det vil således som udgangspunkt være køber, der skal undersøge forholdene nærmere, såfremt der er anledning hertil.

Dette følger blandt andet af U 2002.828 H, hvor sælger havde oplyst, at han selv havde udgravet størstedelen af kælderen og indrettet værelser og badeværelse. Køber opdagede efter overtagelse, at der trængte vand ind i kælderen og det viste sig efterfølgende, at kældergulvet ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Dette udgjorde i den pågældende sag en mangel. Spørgsmålet blev herefter, om køber kunne påberåbe sig manglen og havde opfyldt sin undersøgelsespligt, eller om sælger havde opfyldt sin loyale oplysningspligt. Højesteret udtaler i sagen, at sælger ikke har udvist grov uagtsomhed i forbindelse med salget, da sælger havde oplyst om forholdet, hvorfor køber ikke kunne påberåbe sig manglen overfor sælger.⁴⁷ Dette viser, at når sælger har udfyldt sælgeroplysningsskemaet på en måde der korrekt belyser forholdet, kan køber ikke rejse et krav mod sælgeren og må i den forbindelse selv foretage nærmere undersøgelser, såfremt forholdet ønskes yderligere belyst.

⁴⁶ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016), s. 215)

⁴⁷ Ibid, s. 216-217

På den anden side vedrører U 2012.192 en handel med en fast ejendom, hvor huseftersynsordningen anvendes. I den pågældende sag, havde sælger udfyldt sælgeroplysningskemaet med oplysning om, at bygninger eller dele af bygninger ikke var udført helt eller delvist som selvbyg. Køber opdager nogle år efter købet, at der er anvendt for lange skruer ved montering af gipsloftet, hvilket har ødelagt dampspærren i hele huset. I forbindelse hermed oplyser sælger, at en tømrermester har opsat gipslofterne. Den pågældende tømrermester forklarer i sagen, at han blot har solgt gipspladerne til sælger, men uden at udføre arbejde for sælger i forbindelse med opsætning af gipsloftet. Køber mener herefter, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse opsætningen af gipslofterne som selvbyg. Sælger påstår i den forbindelse, at gipslofterne var lovligt opsat, og at de ikke selv havde udført arbejderne. Landsretten udtaler, at det lægges til grund, at sælger selv har udført arbejdet med opsætning af gipsloftet og at de på baggrund heraf har tilsidesat deres loyale oplysningspligt, ved ikke at oplyse køber om dette.

Sælger har givet en ukorrekt oplysning ved ikke at skrive det i sælgeroplysningskemaet vedrørende selvbyg og ved at sige, at de ikke selv har udført arbejderne. I forhold til købers undersøgelsespligt, bevirker det at køber ikke bør undersøge nærmere. Købers undersøgelsespligt påvirkes altså formentlig af oplysningerne i sælgeroplysningskemaet, da der ved angivelse af, at der ikke er udført selvbyg, gives et indtryk af, at køber ikke bør undersøge forholdene nærmere. Såfremt det på den anden side angives i sælgeroplysningskemaet, at nogle arbejder er foretaget ved selvbyg eller delvis selvbyg, kan dette formentlig give køber anledning til at undersøge forholdene nærmere eller blot give køber anledning til at være særligt opmærksom på disse forhold ved en besigtigelse.

Udførelse

Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, at køber kan påberåbe sig en mangel, såfremt sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. På den baggrund vil sælger som udgangspunkt kunne blive ansvarlig for udførelsen af arbejdet ved selvbyg, såfremt dette er sket groft uagtsomt. Spørgsmålet bliver herefter, hvornår sælger kan siges at have handlet groft uagtsomt i forbindelse med udførelsen af arbejdet og

hvornår køber bærer risikoen for udførelsen af arbejdet og i den forbindelse må undersøge forholdet nærmere selv.

I U 2013.303 V, havde sælger udført selvbyg ved at lave indvendige og udvendige dræn uden anvendelse af en autoriseret kloakmester. Sælger havde i sælgeroplysningsskemaet oplyst, at der var foretaget omfattende selvbyg og renovering. Landsretten udtalte i den forbindelse, at sælger havde handlet groft uagtsomt både vedrørende udførelsen og oplysningen i skemaet.

På baggrund heraf kan det udledes, at når der skal udføres et arbejde, som kræver en form for autorisation ved udførelsen, vil det udgøre grov uagtsomhed såfremt sælger selv udfører arbejdet uden at være autoriseret hertil.⁴⁸

Omfanget af købers undersøgelsespligt afhænger dermed af sælgers handlemåde i forbindelse med udførelsen af selvbyg.

3.6. Delkonklusion vedrørende betydningen af sælgers oplysninger

På baggrund af ovenstående undersøgelse af retspraksis kan det udledes, at sælgerens oplysninger påvirker, hvorvidt køber har opfyldt sin undersøgelsespligt eller ej. Dette hænger sammen med, at der gælder en loyalitetsforpligtelse for begge parter, og derfor er tale om en afvejning, som falder ud til, at sælger enten har tilsidesat sin oplysningspligt, eller at køber ikke har foretaget tilstrækkelig undersøgelse.⁴⁹

Af ovenstående praksis fremgår, at sælgers oplysninger i visse tilfælde kan skabe en pligt for køber til at undersøge nærmere. Dette fremgår af dommen U 2002.2289 V, hvor købers undersøgelsespligt indebar en pligt til at antage sagkyndig bistand og foretage geotekniske undersøgelser, idet sælger havde givet oplysninger vedrørende et specifikt forhold, og at yderligere undersøgelse var blevet anbefalet i tilstandsrapporten. Omvendt er det ikke i alle tilfælde, at sælgers oplysninger om forhold ved ejendommen udgør en tilstrækkelig oplysning til at det skaber en pligt til undersøgelse fra købers side. Dette fremgår af dommen U 2009.1636 V, hvor sælger godt nok havde oplyst om problemer ved vandkvaliteten, men samtidig havde tilbageholdt oplysninger omkring

⁴⁸Ibid, s. 224

⁴⁹ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 111

forholdets fulde omfang. Dette er et eksempel på et tilfælde, hvor sælger har givet oplysninger, men hvor der, til forskel fra U 2002.2289 V, ikke vurderes, at dette skaber en pligt for køber til at undersøge. På denne baggrund kan det altså udledes, at sælgers oplysninger kan skabe en pligt til at undersøge nærmere for køber, og at køber kan miste muligheden for at gøre mangelsbeføjelser gældende ved ikke at iagttage sin undersøgelsespligt. Samtidig kan det udledes, at sælgers oplysninger skal være tilstrækkelige, førend at det kan forventes, at køber kan forventes at undersøge forholdene nærmere. Denne virkning kan, udover ved anvendelse af huseftersynsordningen og angivelse af forholdene i tilstandsrapporten, også skabes af en tilstrækkelig ansvarsfraskrivelse. Dette fremgår blandt andet af dommen U 2004.769/2 H, hvor Højesteret i sin begrundelse lagde vægt på denne ansvarsfraskrivelsesklausul og konkluderede, at forholdene grundet indholdet af ansvarsfraskrivelsesklausulen, ikke findes at ligge udenfor, hvad køber selv måtte bære risikoen for. Forhold vedrørende ansvarsfraskrivelsesklausuler undersøges nærmere nedenfor.

Det kan derudover udledes, at sælgers oplysninger både kan være direkte oplysninger, som det eksempelvis var tilfældet med oplysningerne om sætningsrevner og vandkvaliteten, men også kan være indirekte oplysninger, hvor der er blevet skabt en berettiget forventning for køber omkring visse forhold. Dette fremgår af dommen FED 2010.136 Ø om hestehold i en byzone. Heraf fremgår det, at det kan have virkning, som om sælger har undladt at oplyse om relevante forhold. Dermed bliver udfaldet, i et sådant tilfælde, hvor der har været hestehold i salgsopstilling og ved besigtigelsen, at sælger ikke har opfyldt sin oplysningspligt, og at køber ikke kunne forventes at undersøge dette nærmere.

Af ovenstående fremgår, at sælgers oplysningspligt indebærer en pligt til at give oplysning omkring forhold, som sælger vidste eller burde vide. Heraf, samt af dommen U.2022.256 om ulovlig bygningsindretning af en kloak, følger at sælger ikke har tilsidesat sin oplysningspligt, for så vidt angår forhold, som sælger hverken vidste eller burde vide. For købers undersøgelsespligt har det den betydning, at køber ikke kan forvente at blive oplyst om forhold, som sælger ikke kendte til.

Udenfor disse tilfælde, er de tilfælde, hvor sælger helt har undladt at oplyse omkring forhold ved ejendommen, og hvor køber således ikke er blevet givet en oplysning, som skaber en forpligtelse til nærmere undersøgelse. Dette fremgår for det første af dommen U 1984.191/3 H, hvor der blev lagt vægt på, at sælger havde oplysninger omkring grundvandsstanden, som han undlader at fortælle til køber, hvilket har den virkning, at køber ikke har mulighed for at undersøge dette nærmere, og at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Dette fremgår også af dommen U.2021.192 vedrørende selvbyg.

4. Særlige behov hos køber

Efter ovenstående gennemgang af retspraksis vedrørende sælgers oplysninger, er det relevant at berøre tilfælde, hvor køber har nogle særlige behov i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom. Ved erhvervelse af fast ejendom, har køber i nogle tilfælde nogle særlige behov som forudsætning for indgåelse af købsaftale. Såfremt køber har disse særlige behov, er udgangspunktet at køberen selv må sikre opfyldelsen heraf.⁵⁰ Køber har endvidere bevisbyrden for at have tilkendegivet særlige behov inden indgåelse af købsaftalen.⁵¹

Spørgsmålet bliver herefter, hvorvidt disse særlige behov hos køber kan have en indvirkning på købers undersøgelsespligt.

4.1. Almindelig obligationsret og huseftersynsordningen

Såfremt køber har et særligt forhold eller en særlig forventning ud over hvad en normal sælger må forvente, at køber har, må køber som udgangspunkt selv igangsætte en undersøgelse for at klarlægge det pågældende forhold. Der skal foretages en afvejning af, hvornår det er et væsentligt forhold, som sælger burde have oplyst om, og hvornår det er noget som er et særligt forhold for køber, som sælger ikke bør vide var særligt og som køber derfor selv bør undersøge.⁵²

⁵⁰ Ibid, s. 133

⁵¹ Ibid, s. 289

⁵² Ibid, s. 132

For at belyse denne afvejning, nævnes U 1968.799 /2V, som vedrører en handel med en ejendom som er et nyopført parcelhus. Køber havde forinden købet besigtiget ejendommen. Køber havde ved besigtigelsen fået forevist en tegning, som viste husets placering i forhold til verdenshjørnerne. Placeringen af verdenshjørnerne havde betydning for køber i forhold til placering af en terrasse på ejendommen. Der indgås aftale om handel med ejendommen men køber hæver herefter handlen med den begrundelse, at husets reelle placering i forhold til verdenshjørnerne ikke stemmer overens med den foreviste tegning. Tvisten i sagen er herefter hvorvidt køber har været berettiget til at hæve handlen på baggrund af afvigelsen i tegningerne, eller om køber i stedet burde have undersøgt forholdet nærmere inden indgåelse af købsaftale og dermed uberettiget har hævet handlen.

Køber gør gældende, at han har været berettiget til at stole på, at tegningens angivelse var korrekt. Sælger gør gældende, at nordpilens misvisning på tegningen var en væsentlig afvigelse fra det rigtige, men bestrider, at forholdet er en væsentlig mangel og mener samtidig, at såfremt køber ønskede at lægge vægt på placeringen af huset i forhold til verdenshjørnerne, måtte de have undersøgt det nærmere, eller taget forbehold.

Landsretten kommer frem til, at køber ikke, på baggrund af disse forhold, har været berettiget til at hæve købet. Det lægges til grund, at der ved besigtigelsen af huset, har været talt om hvordan huset lå i forhold til verdenshjørnerne, men *“Når henses til, at sagsøgte og dennes hustru inden slutsedlens oprettelse har været opmærksomme på visse ejendommeligheder med hensyn til husets orientering i forhold til verdenshjørnerne uden at undersøge forholdet nærmere, findes sagsøgte ikke at kunne påberåbe sig dette forhold som grundlag for en ophævelse af handelen.”*

Da der således ikke under drøftelserne forud for salget om husets placering i forhold til verdenshjørnerne kunne antages at være blevet henvist til tegningens (urigtige) angivelser, og da køber havde undladt at undersøge forholdet nærmere, fandtes han ikke at kunne hæve købet på dette grundlag.

I denne sag havde køber altså nogle særlige behov i forhold til husets placering i forhold til verdenshjørnerne. Afgørelsen viser, at såfremt køber har disse særlige behov og vil lægge vægt på dem i forbindelse med en eventuel ophævelse, må køber gøre opmærksom på dette og have undersøgt forholdene nærmere i relation hertil. Dermed påvirkes købers undersøgelsespligt formentlig af eventuelle særlige behov hos køberen, da denne må forventes at undersøge de pågældende forhold nærmere på eget initiativ.

En anden dom fra landsretten er FED 2010.136 Ø, som omhandler en køber, som har købt en ejendom som både ligger i en byzone og en landzone. I salgsmaterialet fremvistes to heste, som gik i en hestefold på den del af ejendommen, der lå i en byzone. Kommunen har udtalt, at der ikke må være dyrehold på ejendommen, men i forbindelse med købers besigtigelse af ejendommen, har sælger to heste gående på ejendommen. Spørgsmålet i sagen var, hvorvidt sælger kunne ifalde mangelsansvar grundet en tilsidesættelse af loyal oplysningspligt.

Køber mener, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, da køber talte med ejendomsmægler om hestehold som hele ideen med købet og at de ikke blev oplyst om, at det ikke var tilladt at anvende ejendommen til heste.

Sælger og ejendomsmægler forklarer i forbindelse med sagen, at køber har tilsidesat sin undersøgelsespligt, da man ikke kan regne med, at man må holde heste i en byzone, at køber ikke stillede som betingelse i købsaftalen, at der kunne være dyrehold samt at der er sket accept af risiko, da køber var oplyst om, at ejendommen var beliggende i en byzone.

På baggrund af oplysningerne lægges det til grund, at køber har fået en berettiget forventning om, at der må holdes heste på ejendommen og sælger har i den forbindelse tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Denne dom viser hvilke forventninger en køber kan få ud fra oplysningerne i salgsopstillingen i sammenhæng med oplysninger som undlades fra både ejendomsmægler og sælgers side. Når køber giver udtryk for, at noget er væsentligt i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, kan det give sælger og ejendomsmægler en pligt til at oplyse nærmere om forholdet, i stedet for at give køber en pligt til at undersøge forholdet nærmere.

I forhold til købers særlige behov, havde køber her som forudsætning for indgåelse af købsaftale, at der måtte holdes heste. Køber gjorde opmærksom på sine særlige behov vedrørende hestehold og havde derfor ikke tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Denne afgørelse viser i modsætning til dommen ovenfor, at når køber tilkendegiver et særligt behov og dette ikke bliver afkræftet af ejendomsmægler, skal køber formentlig ikke selv undersøge nærmere.

Endvidere skal nævnes to domme fra Højesteret, UfR 2010.556 H og U 1984.191/3 H. UfR 2010.556 H, vedrører en sag hvor en køber havde erhvervet en ejendom med henblik på opførelse af boliger i ejendommen. Den pågældende ejendom havde været brugt som grafisk virksomhed. Af den årsag var der indskrevet en ansvarsfraskrivelsesklausul, hvorefter køber overtager ejendommen således som den er og forefindes med total ansvarsfraskrivelse fra sælger. Da ejendommen havde været anvendt til grafisk virksomhed, var ejendommen registreret som forurenede på vidensniveau 1. Den centrale problemstilling i dommen var, om sælger blev erstatningsansvarlig ved tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt, ved ikke at have oplyst om forureningen, eller om køber skulle have undersøgt ejendommens potentielle

forureningsniveau nærmere, ved modtagelse af oplysning om, at ejendommen var blevet anvendt til grafisk virksomhed.

Køber gør gældende, at fordi det var blevet oplyst, at ejendommen skulle anvendes til opførelse af boliger, har sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt, ved hverken i udbudsmaterialet eller på anden måde have orienteret forud for salget om at ejendommen var kortlagt som forurenede og at køber i øvrigt havde foretaget de undersøgelser, som med rimelighed kunne forlanges ud fra de givne oplysninger.

Sælger gør gældende, at køber har tilsidesat sin undersøgelsespligt, ved ikke at indhente oplysning hos kommunen omkring forurening, ved oplysningen om, at ejendommen var anvendt som grafisk virksomhed.

Højesteret udtaler følgende: *"Højesteret finder, at Orla W. Grafisk Hus herved klart har tilsidesat sin oplysningspligt vedrørende et forhold af væsentlig betydning. Heroverfor kan der hverken lægges vægt på, at Julsø Ejendomme - på trods af selskabets kendskab til, at ejendommen havde været anvendt til grafisk virksomhed - undlod at foretage nærmere undersøgelser vedrørende ejendommens forureningsforhold, eller på den aftalte ansvarsfraskrivelsesklausul"*

Der lægges vægt på, at sælger ikke har givet køber oplysninger om forureningsrisikoen, som sælger burde have vidst var af væsentlig betydning for køber. Derfor kunne der ikke lægges vægt på, at køber ikke havde undersøgt forholdet nærmere, selvom han var vidende om, at der havde været grafisk virksomhed i ejendommen.

Denne dom viser igen, at der foretages en vurdering af, hvor væsentlig oplysningen har været for køber og dette sættes i forhold til, hvilke oplysninger køber har givet i forbindelse med erhvervelse af ejendommen samt hvilke oplysninger sælger har givet eller undladt at give, forinden indgåelse af købsaftalen.

Det særlige behov for køber er i denne afgørelse, at de vil opføre boligejendomme. Fordi sælger er klar over, at der er forurening på ejendommen og ikke oplyser herom, selvom sælger samtidig er klar over, at køber skal opføre boligejendomme, har sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Køber har her tilkendegivet et formål med ejendommen, ligesom i ovennævnte dom FED 2010.136 Ø, vedrørende hestehold. Denne dom bekræfter, at når køber har tilkendegivet et formål med køb af ejendommen, kan det give sælger nogle forpligtelser i forhold til oplysning og giver ikke nødvendigvis at køber selv skal undersøge nærmere.

I U 1984.191/3 H, var der tale om en ejendomshandel vedrørende en grund. Køber ville anvende grunden til at bygge en villa med delvis kælder. Ved udgravningen viste det sig, grundvandet stod så højt, at et påtænkt byggeri med delvis kælder, ikke kunne gennemføres uden ekstraudgifter. Spørgsmålet i sagen er, om køber kan forlange erstatning herfor, fordi sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, eller om køber selv burde have undersøgt jordbundsforholdene nærmere og i den forbindelse ikke har opfyldt sin undersøgelsespligt. Køber mener at sælger ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, idet køber forinden købsaftalens indgåelse, har gjort sælger opmærksom på, at hensigten med købet er at opføre en villa med delvis kælder.

Sælger mener i denne sag ikke at være ansvarlig og gør til støtte herfor gældende, at der ikke foreligger en mangel fordi forholdene ikke går ud over, hvad man altid må være forberedt på. Sælger mener i øvrigt ikke at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, da køber ikke særligt har tilkendegivet, at en forudsætning for køber var at opføre et hus med kælder.

Landsretten udtaler følgende:

"Som følge af de undersøgelser af grundvandstanden, som sagsøgte havde foretaget med henblik på spildevandskloakeringen, findes sagsøgte i hvert fald at burde have indset, at grundvandstanden kunne give problemer, når grundene skulle bebygges."

Landsretten lægger altså vægt på, at sælger på baggrund af de foretagne undersøgelser, burde indse, at grundvandstanden kunne give problemer for en potentiel køber, som ønskede at bebygge grunden. Idet sælger ikke i forbindelse med handlen har henledt købers opmærksom på problemerne med grundvandstanden, lægges det til grund, at køber ikke havde mulighed for at foretage yderligere undersøgelser for at undersøge jordbundsforholdene. Højesteret stadfæster afgørelsen.

I denne sag bliver der lagt vægt på, at sælger har nogle oplysninger, som han undlader at fortælle til køber. Dette bevirker, at køber ikke har mulighed for at undersøge forholdet nærmere og derfor har sælger ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt.

Det særlige behov for køber er i denne afgørelse, at der ønskes opførsel af en villa med delvis kælder. Denne afgørelse viser, at der kun er anledning til at rette krav mod sælger, såfremt denne har haft konkret anledning til at indse, at grunden ikke var egnet til den af køber påtænkte anvendelse uden ekstra foranstaltninger.

4.2. Delkonklusion om købers særlige behov

Ovennævnte viser, at der opstår en anden vurdering af parternes loyalitetspligter forud for indgåelse af købsaftale, såfremt køber har nogle særlige behov i forbindelse med erhvervelse af den faste ejendom. Udgangspunktet er, at køber selv må bære risikoen for eventuelle særlige behov. Det vil sige, at køber selv skal foretage nærmere undersøgelse for at klarlægge disse forhold forinden aftaleindgåelse.⁵³

I samtlige af ovennævnte afgørelser, har køber tilkendegivet et særligt behov eller et formål med erhvervelse af ejendommen overfor sælger og/eller ejendomsmægler, forinden indgåelse af købsaftale. I forbindelse med vurderingen af, om parterne har opfyldt deres loyalitetspligter efter købers tilkendegivelse, inddrages blandt andet følgende momenter: 1) hvor nemt er det for ejendomskøber at klarlægge forholdet, 2) hvor væsentligt er forholdet i forhold til anvendelse af ejendommen til formålet, 3) er sælger klar over forholdet og har sælger oplysninger som er af relevans herfor, 4) har

⁵³ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 133

sælger haft konkret anledning til at indse, at ejendommen ikke var egnet til den af ejendomskøber påtænkte anvendelse.

5. Åbenbare og skjulte mangler

I forlængelse af ovennævnte gennemgang af retspraksis, som vedrører en situation, hvor køber har tilkendegivet et særligt behov i forbindelse med handel med fast ejendom, er det relevant dernæst at undersøge omfanget af købers undersøgelsespligt ved henholdsvis åbenbare mangler og skjulte mangler.

I de fleste tilfælde vælger køber at foretage en besigtigelse af ejendommen forinden indgåelse af købsaftale. Spørgsmålet bliver herefter, om det har betydning for købers undersøgelsespligt og eventuelle mangelsbeføjelser, om forholdet kunne konstateres af køberen forud for købsaftalens indgåelse. En køber, der omvendt uden særlig grund undlader at besigtige ejendommen, undlader at udvise sædvanlig adfærd og undlader at udvise en sædvanlig agtpågivenhed og kan dermed potentielt fortabe sine eventuelle mangelsbeføjelser.

En følge heraf er, at køber, der ubeset erhverver en ejendom behæftet med konstaterbare afvigelser fra det normale, potentielt vil fortabe eventuelle mangelsbeføjelser.⁵⁴

I den situation hvor køber har foretaget en besigtigelse af ejendommen, skal det undersøges om der kan opstilles krav til denne besigtigelse i forhold til omfanget af købers undersøgelsespligt, og i den situation hvor køber ikke har foretaget en besigtigelse af ejendommen, skal det undersøges om der gælder en anden vurdering af undersøgelsespligten.

Købers undersøgelsespligt ved handel med fast ejendom kan medføre, at køber ikke har mulighed for at gøre mangelsbeføjelser gældende vedrørende forhold, som køber burde have opdaget eller undersøgt nærmere. Ifølge retspraksis, vedrørende konsekvensen af en manglende besigtigelse forud for indgåelse af købsaftale, synes der at gælde, at køber

⁵⁴ Ibid, s. 134

har en pligt til at besigtige ejendommen forud for købet, og at en manglende besigtigelse vil betyde, at køber ikke har mangelsbeføjelser for så vidt angår mangler, som køber ville eller burde have opdaget ved en sådan besigtigelse. På denne måde adskiller handel med fast ejendom sig fra løsøre køb, da der almindeligvis ikke gælder en pligt til undersøgelse efter købelovens § 47.⁵⁵

Således fremgår af retspraksis, at i tilfælde, hvor køber har besigtiget ejendommen, kan denne ikke gøre mangelsbeføjelser gældende vedrørende mangler, som denne burde have opdaget her. Dette kan udledes af dommen U 1968.799/2V som også omtalt ovenfor under "særlige behov hos køber" hvor verdenshjørnernes placering i nogle papirer forvist køber ved besigtigelsen afveg fra de faktiske forhold. Det vurderes i denne afgørelse, at det var nemt for køber at konstatere de faktiske forhold vedrørende verdenshjørnernes placering og derfor kunne køber ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Denne afgørelse viser, at såfremt køber har besigtiget ejendommen og senere påberåber sig forhold, som enten burde være opdaget ved besigtigelsen eller som ville have været nemt for køber at undersøge yderligere og dermed klarlægge, kan denne køber ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Det åbenlyse som køber burde have opdaget kan også relatere sig til, at der for eksempel er tale om en ældre ejendom, hvorfor det må forventes at nogle forhold som en gammel brønd kan have defekter, som man måtte være klar over ved besigtigelsen.

Den afsagte dom U 1972.622 H, vedrører en landbrugsejendom og mangler ved ejendommens vandkvalitet og lovliggørelseskrav. I skødet på ejendommen var anført, at dens vandforsyning leverede godt og rigeligt vand til ejendommens forbrug. Køber havde forinden købet foretaget en besigtigelse af ejendommen samt brønden og var blevet forklaret af sælger, hvordan brønden fungerede.

Sælger blev frifundet, idet det fandtes at køber måtte være klar over, at der var tale om et gammelt anlæg og at ulemper kunne opstå ved mangelfuld renholdelse.

Der lægges i sagen vægt på, at køber havde besigtiget ejendommen og at det ved denne besigtigelse var let for køber at konstatere forholdene.

⁵⁵ Rosenmeier, H.P.: Mangler ved fast ejendom 7. udgave, Karnov Group (2018), s. 348-349

Denne dom bekræfter det ovennævnte konstaterede omkring at såfremt køber har besigtiget ejendommen og senere påberåber sig forhold, som enten burde være opdaget ved besigtigelsen, kan køber ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Såfremt køber ikke har foretaget denne besigtigelse gælder det samme, som i tilfældet, hvor køber havde besigtiget ejendommen.

Dette fremgår af dommen U 1983.889 H, som vedrører en situation hvor køber, som var ejendomshandler, købte et hus af sælger. Sælger havde ved handelen oplyst, at huset var en helårsbolig med weekendattest, og at restaurering ikke var tilendebragt. Køber havde, på trods af opfordring hertil, ikke foretaget en besigtigelse af huset inden købet men gav i stedet udtryk for, at han kendte den pågældende egn og husets beliggenhed, hvorfor han ikke var interesseret i at se ejendommen forinden købet.

Køber valgte efter indgåelse af købsaftale og efterfølgende besigtigelse af ejendommen at hæve handlen på baggrund af en retlig mangel, da huset havde været angivet som en forkeret status. Senere påberåbte køber yderligere, at køkkenet var nedrevet. Sælger solgte herefter ejendommen til anden side og krævede erstatning for tabet. Spørgsmålet i sagen blev herefter, hvorvidt henholdsvis den retlige mangel i relation til husets status som sommerhus, samt den faktiske mangel ved det manglende køkken, gav køber grundlag for at hæve handlen.

Huset var blevet solgt "*som det nu er og forefindes og beset af køberen*". I forhold til den retlige mangel vurderes det af både Landsretten og af Højesteret, at forskellen mellem et helårshus med weekendattest og et sommerhus beliggende i et helårsområde, ikke har en så væsentlig retlig og økonomisk betydning, at køber kunne hæve handlen på baggrund heraf.

I forhold til den faktiske mangel påstået på baggrund af det manglende køkken i huset, vurderes det at have betydning, at køber havde undladt at besigtige

ejendommen forinden indgåelse af købsaftale og ikke i forbindelse med den senere besigtigelse foretog sig noget overfor sælger og først efter indgåelse af købsaftale påberåbte sig, at køkkenet var nedrevet. Her vurderes det, at en besigtigelse af ejendommen klart ville have konstateret forholdene og købers undladelse af at besigtige ejendommen gjorde, at han havde tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Denne afgørelse viser altså, at der lægges vægt på, hvorvidt der er foretaget en besigtigelse af ejendommen eller ej, samt hvor let det ville have været at konstatere det påberåbte forhold ved en besigtigelse.

Som det fremgår af U 1983.889 H, gælder det generelt i praksis, at købers undersøgelsespligt og dermed forventningen om, at køber opdager sådanne eventuelle åbenlyse mangler, har størst betydning for købere, der er ejendoms- eller bygningssagkyndige.⁵⁶

I FED 2012.73, er køber ligeledes beskæftiget med ejendomshandel. Ejendommen i den pågældende sag er annonceret således:

"Ejendom med 3 lejligheder - til totalrenovering! Denne ejendom/byhus er beliggende i midtbyen i Aalborg. Ejendommen indeholder 3 lejligheder samt kælder med 3 disponible rum og fremtræder i oprindelig stand = til totalrenovering".

Køber har grundigt gennemgået ejendommen og er i øvrigt også udtrykkeligt blevet opfordret hertil. På baggrund heraf er han blevet bekendt med og har accepteret, at ejendommen åbenlyst er til totalrenovering/genopførsel. Der er i prissætningen af ejendommen taget højde for dennes ringe stand.

Da lejligheden ikke har tjent til bolig for sælger og heller ikke skal tjene som bolig for køber, er boligen ikke omfattet af reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven.

Køber gør gældende, at sælger har annonceret ejendommen til salg med en oplysning om, at ejendommen består af 3 lejligheder, og at ejendommen er beskrevet på samme måde i salgsopstillingen, som blev udleveret. Køber mener

⁵⁶ Ibid, s. 348-349

på baggrund heraf at have haft en berettiget forventning om at erhverve en ejendom indeholdende tre lejligheder til særskilt udlejning. Sælger har gjort gældende, at det var oplyst, at ejendommen åbenlyst trængte til en totalrenovering eller genopførelse, og at der ved prissætningen af ejendommen var taget højde for ejendommens ringe stand.

Landsretten finder, at køberen, der er erhvervsmæssigt beskæftiget med opkøb af ejendomme til istandsættelse og renovering med henblik på udlejning og videresalg, har haft særlig anledning til at undersøge, om ejendommen lovligt var indrettet med 3 selvstændige lejligheder. Da der ikke er foretaget nærmere undersøgelser af køber, tiltrædes det på denne baggrund, at køber har været, eller i det mindste burde have været, klar over, at ejendommen næppe lovligt kunne være indrettet med 3 selvstændige lejligheder. Køber kan derfor ikke gøre noget erstatningskrav gældende overfor sælger. Landsretten konkluderer hermed, at sælger har handlet ansvarspådragende, men at køber ikke kan gøre krav gældende på baggrund af manglende overholdelse af undersøgelsespligten, idet køber burde have undersøgt, hvorvidt der faktisk var tale om tre selvstændige lejligheder i ejendommen.

Dommen viser herved også, at købers undersøgelsespligt kan være skærpet i et sådant tilfælde, hvor køber selv er sagkyndig inden for ejendomsbranchen.

Denne dom viser at når køber er beskæftiget med ejendomshandel, er der større krav til undersøgelsespligten ved besigtigelse af ejendommen. Hvis køber i den pågældende situation ikke havde været beskæftiget med ejendomshandel, havde dommen måske haft et andet udfald. Købers forudgående viden har altså betydning for vurderingen af, hvilke opdagelser der forventes ved en besigtigelse.

Der er imidlertid grænser for, hvad det kan forventes at køber kan opdage ved en besigtigelse af ejendommen, således kan det ikke forventes at køber opdager skjulte mangler på ejendommen, som ikke er gjort opmærksom på.

Dommen U 1992.393/1 H vedrører handel med en ejendom, hvor der havde været kattehold som havde resulteret i kraftige lugtgener. Spørgsmålet i sagen var, om køber havde tilsidesat sin undersøgelsespligt, ved ikke at have bemærket generne under besigtigelse af ejendommen før købsaftalens indgåelse. Under sagen blev der udført syn og skøn og der blev inddraget vidneforklaringer, som alle nævnte, at lugtgenerne var meget kraftige. Sælger mener derfor, at køber burde have bemærket generne. Højesteret udtaler i sagen, at sælger burde være klar over, at ejendommens anvendelsesmuligheder var væsentligt nedsat som følge af lugtgener. Da sælger ikke havde gjort køber opmærksom herpå, havde sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

I alle ovennævnte sager er der tale om situationer, hvor de omtvistede forhold omhandler noget fysisk konstaterbart. I denne sag er der omvendt tale om et forhold som ikke fysisk kan konstateres. Spørgsmålet bliver herefter, hvad der i et sådant tilfælde kan kræves af købers undersøgelsespligt.

Denne afgørelse er med til at vise, at der formentlig foreligger en grænse for, hvad en køber kan forventes at bemærke ved en besigtigelse. Afgørelsen giver en indikation af, at der skal være tale om åbenlyst konstaterbare forhold, såfremt dette skal kunne begrunde en undersøgelsespligt for køber.

5.1. Delkonklusion om åbenbare mangler

Ovennævnte gennemgang af retspraksis viser, at der lægges vægt på følgende momenter i vurderingen af, om køber har tilsidesat sin undersøgelsespligt: 1) manglens karakter, 2) købers forudgående viden, samt 3) købers besigtigelse af ejendommen.

I forhold til, om der er forhold, som ved en besigtigelse kan kræves opdaget af køber, således at disse forhold ikke senere kan påberåbes som en mangel, kan det udledes, at køberen ikke kan påberåbe sig forhold, som denne skulle have set ved en sædvanlig

besigtigelse.⁵⁷ Spørgsmålet bliver dermed, hvilke forhold en køber skulle have opdaget, samt hvad der kan kræves af en sædvanlig besigtigelse. Handel med fast ejendom er kompliceret, hvorfor det ofte ikke er praktisk muligt for køber at undersøge enhver tænkelig egenskab. Her spiller det ind i vurderingen, om køber beskæftiger sig erhvervsmæssigt med ejendomsbranchen, jf. bl.a. den ovennævnte gennemgåede dom FED 2012.73. Om købers undersøgelsespligt kan det i disse situationer siges, at køber ikke kan påberåbe sig faktiske egenskaber ved ejendommen som mangler, "hvis disse let kunne konstateres ved en almindelig besigtigelse, eller hvis disse er påregnelige efter omstændighederne, herunder besigtigelsen, i øvrigt." ⁵⁸

Efter gennemgang af U 1992.393/1 H, hvor tvisten omhandler et forhold som ikke er fysisk konstaterbart ved en besigtigelse, kan det udledes, at der praktisk betragtet er grænser for, hvad den almindeligt forsigtige køber, som ikke er beskæftiget inden for ejendomsbranchen skal kunne konstatere.⁵⁹ Afslutningsvis bemærkes det, at vurderingen af købers undersøgelsespligt skal ses i sammenhæng med sælgers oplysningspligt.

6. Forholdet mellem sælgers oplysningspligt og købers undersøgelsespligt

Efter ovenstående gennemgang af retspraksis vedrørende købers undersøgelsespligt, er det relevant at undersøge forholdet mellem sælgers oplysningspligt og købers undersøgelsespligt. Ud fra ovenstående gennemgang af retspraksis ses det, at der foretages en afvejning af købers undersøgelsespligt over for sælgers oplysningspligt i forhold til de konkrete oplysninger i sagen. Såfremt afvejningen falder ud til, at sælger har tilsidesat sin oplysningspligt, kan dette udløse misligholdelsesbeføjelser og såfremt køber har tilsidesat sin undersøgelsespligt, medfører dette bortfald af misligholdelsesbeføjelser.⁶⁰

⁵⁷ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), 140

⁵⁸ Ibid 1, s. 289

⁵⁹ Ibid, s. 141

⁶⁰ Mehl, Rasmus og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 Retspraksis og formueretlig teori vedrørende fast ejendom, 1. udgave, Karnov Group (2018), s. 233

En række af ovenstående domme viser, at købers forhandlinger med sælger kan bevirke, at køber kommer i besiddelse af oplysninger om ejendommen, som udløser en pligt for denne til at undersøge det pågældende forhold yderligere, såfremt denne oplysning er væsentlig for køber. Eksempler på tilfælde, hvor køber modtager en oplysning fra sælger, men undlader at undersøge forholdet yderligere og senere vil påberåbe sig en mangel herfor, er blandt andet Ufr 2010.556 H om forurening på ejendommen, Ufr 2009.1636 V om vandkvaliteten på ejendommen, og U 2002.2289 V om sætningsrevner ved ejendommen, som alle er gennemgået ovenfor.

I Ufr 2010.556 H og Ufr 2009.1636 V bliver udfaldet, at køber ikke har tilsidesat sin undersøgelsespligt, selvom sælger har givet nogle oplysninger, som måske krævede nærmere undersøgelse for at afdække forholdet helt. I U 2022.2289 V bliver udfaldet derimod, at køber burde have undersøgt forholdet nærmere og dermed har tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Disse afgørelser viser, at retten inddrager følgende momenter i vurderingen af, om køber har tilsidesat sin undersøgelsespligt 1) hvor nemt det har været for køber at foretage en undersøgelse af forholdet, 2) om køber har beset ejendommen, 3) om sælger har givet alle oplysninger som han har været i besiddelse af, 4) hvor væsentligt forholdet er for køber og om køber har gjort dette bekendt for sælger.

Generelt viser dommene, at sælgers oplysningspligt vejer tungere end købers undersøgelsespligt i disse tilfælde. Købers undersøgelsespligt er derfor næppe lige så omfattende som sælgers oplysningspligt i de tilfælde, hvor sælger har givet køber en oplysning som kræver yderligere undersøgelse for at afdække forholdet helt.

Endvidere ses tilfælde, hvor køber har givet udtryk for et forhold af væsentlighed for dennes beslutning om indgåelse af købsaftale over for sælger. Retspraksis vedrørende tilfælde hvor køber har tilkendegivet et særligt behov viser, at et sådant tilfælde senere kan give anledning til en tvist mellem køber og sælger, såfremt sælger har oplysninger vedrørende forholdet, som denne ikke giver til køber. I FED 2010.136 Ø havde køber givet udtryk for, at indgåelse af købsaftale forudsatte, at køber kunne holde heste på ejendommen. Sælger var vidende om, at det ikke var tilladt at holde heste på ejendommen, men samtidig forelå der en oplysning fra kommunen om, at dyrehold ikke var tilladt på en del af ejendommen. Derfor havde køber mulighed for selv at undersøge

dette forhold samtidig med, at sælger kunne have oplyst køber herom. Her foretager retten igen en afvejning af forholdene i sagen og kommer frem til, at sælgers oplysningspligt vejer tungere end købers undersøgelsespligt i det pågældende tilfælde. Det vil sige, at når køber oplyser sælger om specifikke forhold af betydning for køber i forbindelse med handlen, har sælger pligt til at oplyse yderligere herom. Modsat har køber ikke nødvendigvis en skærpet undersøgelsespligt i disse tilfælde.

Ved forholdet mellem købers undersøgelsespligt og sælgers oplysningspligt er der tale om en afvejning. Denne afvejning kan dog ikke føre til en brøkdelsfordeling. Det gælder i forhold mellem loyalitetsforpligtelser, at der er tale om en enten/eller-afgørelse, således, at afvejningen falder ud til enten, at sælger er erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt, eller at køber ikke har opfyldt sin undersøgelsespligt, og dermed har fortabt sine misligholdelsesbeføjelser. Dommene gennemgået i dette speciale er alle eksempler på en sådan afvejning, der er faldet ud til et af de omtalte tilfælde.⁶¹

Af retspraksis har der dog været en enkelt afgørelse, hvor sælger blev fundet ansvarlig for ikke at have oplyst omkring skade på et murværk, men hvor der skete nedsættelse på grund af købers egen skyld.

Køber havde købt ejendommen af sælger med overtagelse den 15. december 1975. Ejendommen var solgt med et vilkår om at "Salget sker uden ansvar for sælgeren, idet denne dog oplyser, at ejendommen ikke ham bekendt er behæftet med væsentlige skjulte fejl eller mangler, herunder at der ham bekendt ikke har været eller for tiden er angreb af svamp eller husbukke i den solgte ejendom, og at alt medfølgende tilbehør er i god og brugbar stand."

Køber havde herefter den 1. marts 1976 foretaget en besigtigelse af ejendommen med en konsulent fra et forsikringselskab, der havde gjort køber opmærksom på, at ejendommens murværk var angrebet af murbier.

Køber gør gældende, at han, da det var vinter, da han købte ejendommen, ikke gik denne nærmere igennem udvendig.

⁶¹ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 111

Sælger forklarer, at han havde ejet, at han havde lagt mærke til, at der var nogle huller i mørtelen, men at han ikke havde forbundet det med insektangreb, og har heller aldrig hørt om murbier.

Sagen bliver afgjort med udfaldet, at sælger på baggrund af sin forklaring havde foretaget udbedring af fugerne og i forbindelse hermed havde lagt mærke til hullerne i mørtelen, hvilket han findes at have burde oplyst køber omkring. Da køber forinden købet har besigtiget ejendommen, burde han dog være blevet klar over mørtelens tilstand og over, at reparation inden for en kortere tid kunne blive nødvendig.

Dette bliver til en afgørelse om, at sælger er blevet fundet ansvarlig for ikke at have oplyst omkring skade på murværket, men hvor der skete nedsættelse på grund af købers egen skyld

Dommen viser, at der foretages denne afvejning mellem købers undersøgelsespligt og sælgers oplysningspligt, og er med til at vise, som det også er beskrevet ovenfor i forbindelse med gennemgang af øvrig retspraksis, at sælgers oplysningspligt påvirker købers undersøgelsespligt.

Resultatet derimod må anses for urigtigt. Dette på baggrund af, at der ikke er overensstemmelse mellem denne og den øvrige retspraksis.⁶²

7. Ansvarsfraskrivelser

7.1. Almindelig obligationsret

Ansvarsfraskrivelser er en aftaleretlig regulering af ansvaret. I handel med fast ejendom reguleres ansvarsfraskrivelsesklausulerne af de almindelige obligationsretlige regler og principper, der gælder for alle typer af kontrakter.⁶³ Udgangspunkter er, at der er aftalefrihed, således at parterne selv kan fastlægge indholdet af

⁶² Ibid, s. 111

⁶³ Mehl, Rasmus og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 Retspraksis og formueretlig teori vedrørende fast ejendom, 1. udgave, Karnov Group (2018) s. 310

ansvarsreguleringsvilkårene⁶⁴. En ansvarsfraskrivelse vil i handel med fast ejendom sige, at den ene part vil fratage den anden part en eller flere bestemte misligholdelsesbeføjelser ved en eventuel senere misligholdelse⁶⁵ og såfremt ansvarsfraskrivelsen opretholdes vil køber i så fald miste en eller flere mangelsbeføjelser⁶⁶. En modifikation til udgangspunktet om aftalefrihed er, at domstolene kan ændre aftalevilkår ved hjælp af forskellige regler som Aftalelovens § 36, DL 5-1-2 og fortolkningsmetoder. Dette gælder også ved ansvarsfraskrivelsesklausuler ved handel med fast ejendom.⁶⁷

Dette afsnit omhandler udelukkende ansvarsfraskrivelser ved handel med faste ejendomme, der ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven samt ansvarsfraskrivelser for ejendomme, der er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, men hvor ansvarsfraskrivelsen gælder forhold, der ikke er omfattet.

I den ovenfor gennemgåede dom UfR 2010.556 H, indgår en ansvarsfraskrivelsesklausul med følgende ordlyd: *"Køber overtager ejendommen, således som den er og forefindes med total ansvarsfraskrivelse for sælger, både f.s.v. angår bygninger og grund."* Tvisten i sagen omhandlede som førnævnt en jordforurening som sælger ikke havde oplyst om og sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. I den forbindelse udtaler Højesteret følgende: *"Højesteret finder, at [...] klart har tilsidesat sin oplysningspligt vedrørende et forhold af væsentlig betydning. Heroverfor kan der hverken lægges vægt på [...] eller på den aftalte ansvarsfraskrivelsesklausul"*. Dette er et udtryk for, at såfremt sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, vil en ansvarsfraskrivelsesklausul vedrørende det pågældende forhold ikke blive tillagt vægt.

⁶⁴ Ibid, s. 207

⁶⁵ Munk-Hansen, Carsten: Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler, DJØF/Jurist- og Økonomforbundets Forlag (2007),s. 60

⁶⁶ Mehl, Rasmus og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 Retspraksis og formueretlig teori vedrørende fast ejendom, 1. udgave, Karnov Group (2018) s. 308-310

⁶⁷ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 462

I modsætning hertil skal nævnes den ovenfor gennemgåede dom U 2004.769/2 H, hvor følgende ansvarsfraskrivelsesklausul er indskrevet i købsaftalen: *”Køber har fået forevist enkelte revner i facaderne, ligesom han er gjort bekendt med, at der i de første år efter husets opførelse forekom revner i stueetagens gulv ved at »huset satte sig” samt ”enhver udgift til evt. reparation eller andre udgifter, som kunne være afledt af revnedannelsen, skal være sælger uvedkommende, - idet parterne er enige om, at der ved fastsættelse af købesummen er taget fornødent hensyn til dette.”* Tvisten omhandlede revnedannelser i murværket og Højesteret udtaler at sælger ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Vedrørende ansvarsfraskrivelsesklausulen udtaler Højesteret, at der ikke er grundlag for at fastslå, at de konstaterede forhold ligger uden for, hvad køber efter indholdet af ansvarsfraskrivelsesklausulen selv må bære risikoen for. Dette medfører, at køber i det pågældende tilfælde er afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Efter gennemgang af retspraksis, hvor en ansvarsfraskrivelsesklausul er tillagt vægt kan det udledes, at der skal foretages en rimelighedsbedømmelse af klausulen⁶⁸. I denne rimelighedsbedømmelse indgår blandt andet en afvejning mellem parternes loyalitetspligter i forbindelse med handlen med ejendommen. På den ene side skal sælger opfylde sin loyale oplysningspligt og i det tilfælde hvor denne er tilsidesat, kan sælger ikke støtte ret på en ansvarsfraskrivelse vedrørende det pågældende forhold, jf. bl.a. UfR 2010.556 H. På den anden side skal køber opfylde sin undersøgelsespligt og i de tilfælde hvor dette ikke er gjort, og hvor sælger samtidig ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt kan køber ikke kræve en ansvarsfraskrivelse tilsidesat, jf. bl.a. U 2004.769/2 H.⁶⁹ Sammenfattende bemærkes det, at ansvarsfraskrivelsesklausulerne i hvert enkelt tilfælde vurderes konkret af domstolene i forhold til samtlige forhold i forbindelse med handlen af den pågældende faste ejendom. Elementer som inddrages i vurderingen er dog ofte følgende: 1) hvem har konciperet klausulen, 2) har klausulen

⁶⁸ Ibid, s. 478

⁶⁹ Ibid, s. 479

været genstand for forhandling mellem parterne, 3) hvordan er klausulen affattet, 4) manglens karakter, og 5) parternes ageren i forhold til loyalitetspligterne⁷⁰.

7.2. Huseftersynsordningen

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

Det vil sige, at såfremt sælger har kunnet gøre brug af huseftersynsordningen, kan denne sælger ikke alternativt vælge at fraskrive sig ansvaret for fejl og mangler, som ville have været omfattet af ordningen. Sælger har derimod mulighed for at fraskrive sig ansvaret for så vidt angår andre mangler.⁷¹

8. Huseftersynsordningen

Som det fremgår af ovenstående afsnit, har køber en undersøgelsespligt i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, uanset hvilken ejendom der handles. Spørgsmålet bliver imidlertid, hvorvidt karakteren af denne undersøgelsespligt ændrer sig ved ejendomshandler, hvor huseftersynsordningen er anvendt. Det er herved relevant at undersøge hvordan købers undersøgelsespligt ved anvendelse af huseftersynsordningen adskiller sig fra tilfælde, hvor huseftersynsordningen ikke er anvendt, herunder i hvilket omfang tilstandsrapporten påvirker købers undersøgelsespligt.

Om huseftersynsordningen

Forbrugerbeskyttelsesloven indeholder regler omkring huseftersynsordningen. Huseftersynsordningen fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1. Denne ordning er en valgfri ordning for sælgeren af den faste ejendom. Sælger har således en

⁷⁰ Mehl, Rasmus og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 Retspraksis og formueretlig teori vedrørende fast ejendom, 1. udgave, Karnov Group (2018) s. 335

⁷¹ Munk-Hansen, Carsten: Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler, DJØF/Jurist- og Økonomforbundets Forlag (2007), s. 91

ret til at kunne vælge at anvende ordningen på ejendomssalget. Hvis huseftersynsordningen vælges anvendt giver denne sælger mulighed for at sælge uden at hæfte for visse mangler ved at angive disse. Der er en række betingelser, som sælger skal opfylde, før denne opnår ansvarsfritagelse for de omfattede mangler. Sælger skal give køberen en tilstandsrapport, en el-installationsrapport, et tilbud om ejerskifteforsikring, et tilbud om at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, samt en erklæring om retsvirkningerne ved ordningen. På denne måde er huseftersynsordningen en flytning af ansvaret fra sælger til en forsikringsdækning. Udgangspunktet er således ved anvendelse af huseftersynsordningen, at sælger ikke hæfter for fysiske mangler ved bygningerne.⁷²

Ved ejendomme solgt under anvendelse af huseftersynsordningen, er det væsentligt at være opmærksom på, at sælgerens hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, alene gælder for "bygning". Det følger således heraf, at sælgeren fortsat hæfter for alle andre mangler. Et eksempel på et sådant tilfælde, hvor ejendommen var solgt under anvendelse af huseftersynsordningen, men hvor defekten angik drikkevandets kvalitet fremgår af dommen U 2009. 1636 V, som gennemgås under afsnittet "når sælger har oplyst om defekt".⁷³

Tilstandsrapport

Begrebet huseftersynsordning hænger sammen med, at der foretages et huseftersyn. Det er som nævnt ovenfor en del af ordningen, at der skal udarbejdes en tilstandsrapport. Efter forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 1, 1. pkt. skal tilstandsrapporten udarbejdes af en beskikket bygningssagkyndig på grundlag af en gennemgang af huset, som danner grundlag herfor. Tilstandsrapporten er en rapport om bygningens fysiske tilstand. Det er denne tilstandsrapport, der danner grundlag for sælgers fritagelse. Det fremgår af hovedreglen i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, at når køber inden købsaftalens indgåelse har modtaget denne tilstandsrapport, og de øvrige betingelser er opfyldt, har køberen ikke mulighed for at påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.

Betydningen for købers undersøgelsespligt

⁷² Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016), s. 19

⁷³ Ibid, s. 203

Når der er udarbejdet en tilstandsrapporten, må det gælde, at køber har en almindelig pligt til at undersøge tilstandsrapporten, som køber får udleveret inden købet. På den ene side gælder formentlig, at tilstandsrapporten skaber en skærpet pligt for køber til at undersøge forhold, som er nævnt i rapporten. På den anden side gælder det formentlig, at køber ikke kan forventes at undersøge forhold, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet det ikke kan forventes at køber i kraft af sin undersøgelsespligt kan forventes at være opmærksom på forhold, som den beskikkede bygnings sagkyndige ikke har kunnet finde.

For så vidt angår oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten, er der formentlig generelt en ret streng undersøgelsespligt, idet der er tale om informationer, som er givet til køber, og som denne har haft adgang til at læse og orientere sig i og vurdere konsekvenserne heraf. Dette fremgik blandt andet af dommen U 2002.2289 V, som omtalt ovenfor, hvor der i tilstandsrapporten var anbefalet geotekniske undersøgelser på grund af sætningsrevner ved ejendommen, hvor det blev vurderet, at køber på baggrund af dette havde en undersøgelsespligt til at antage sagkyndig bistand og foretage undersøgelser. Der gælder således en strengere undersøgelsespligt for så vidt angår forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten.⁷⁴ Dette følger i forlængelse af tilstandsrapportens formål. Tilstandsrapporten har til formål at klarlægge fejl, der ville kunne give køberen mangelskrav mod sælger, hvis de ikke var omtalt i rapporten. Tilstandsrapporten har således til formål at gøre køberen bekendt med disse fejl, således at køberen kan forholde sig til disse, men samtidig også bliver afskåret fra at gøre mangelskrav gældende vedrørende fejlene. Køber må derfor i kraft af sin undersøgelsespligt handle på fejlene omtalt i tilstandsrapporten.⁷⁵ Køberen bærer således objektivt risikoen for disse informationer, uanset om vedkommende har forstået oplysningerne rigtigt, og uanset om vedkommende har de fornødne læsefærdigheder⁷⁶

⁷⁴ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016), s. 227-228

⁷⁵ Ibid, s. 82

⁷⁶ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016), s. 88-89

9. Situationer hvor der indgår en professionel på købers side

Efter en undersøgelse af, om der gælder nogle krav i forbindelse med købers besigtigelse af ejendommen, er det relevant at undersøge den situation, hvor ejendomskøber har antaget en professionel og måske har denne med ved besigtigelsen. I forbindelse med handel med fast ejendom kan der indgå forskellige aktører på henholdsvis sælgers og købers side. De forskellige aktørers interesse afhænger typisk af tilhørsforholdet til parterne.

En part som ofte indgår i en ejendomshandel, udover køber og sælger, er ejendomsmægler. Som køber kan man være tilbøjelig til at agere efter, at ejendomsmægleren er en objektiv part i ejendomshandlen. Det fremgår dog af lov om formidling af fast ejendom m.v. (formidlingsloven)⁷⁷ § 24, stk. 2, at ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage dennes behov og interesser. Dernæst fremgår det af formidlingslovens § 26, stk. 1, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Det forekommer derfor uomtvisteligt, at ejendomsmægleren er på sælgers side. Ejendomsmægleren skal yderligere oplyse køber om muligheden for at søge bistand, jf. formidlingslovens § 26, stk. 3. På den baggrund er det yderst relevant for køber at antage en rådgiver i forbindelse med en ejendomshandel.⁷⁸

Spørgsmålet bliver i den henseende, om købers antagelse af en rådgiver eller anden fagperson, eller købers egen egenskab som fagperson, kan påvirke vurderingen af købers undersøgelsespligt i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom.

9.1. Besigtigelse af ejendommen

Når køber besigtiger en ejendom, er det konstateret ovenfor, at en tilknytning til ejendomsbranchen formentlig indgår i vurderingen af undersøgelsespligten. Det vil sige, at købers sagkundskab, sagkyndige bistand og erhvervsmæssig handel med fast ejendom indgår i bedømmelsen.

⁷⁷ LBK nr 510 af 24/02/2021 Bekendtgørelse af lov om formidling af fast ejendom m.v.

⁷⁸ Mehl, Rasmus og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 Retspraksis og formueretlig teori vedrørende fast ejendom, 1. udgave, Karnov Group (2018), s. 83

I dommen U 2002.1096 V, købte en ejendomsmægler og jurist, som drev ejendomsmæglervirksomhed en ejendom med en ulovlig indretning af kælderetagen. Ejendomsmægleren, som er den oprindelige køber, sælger ejendommen videre til en anden køber, som igen sælger ejendommen videre til sidste køber. Da indretningen af kælderetagen var ulovlig, fik både sidste og anden køber et afslag i købesummen. Den oprindelige køber, ejendomsmægleren, fik derimod intet forholdsmæssigt afslag i købesummen. Landsretten begrundede dette med, at han havde besigtiget ejendommen, herunder kælderetagen og at det efter denne besigtigelse burde have stået klart for denne køber, at indretningen af rummene i kælderen sandsynligvis ikke var lovlig og at dette måtte undersøges nærmere.

Årsagen til, at det ved besigtigelsen burde være klart, at indretningen var ulovlig, var udelukkende, at køber som ejendomsmægler blev anset som sagkyndig i handel med fast ejendom. I dette tilfælde er første ejendomskøber altså selv professionel inden for ejendomsbranchen og der stilles derfor højere krav til dennes besigtigelse og eventuelle undersøgelser af ejendommen forinden indgåelse af købsaftale. Afgørelsen viser tilmed, at der ikke stilles samme krav til undersøgelser, når der er tale om en usagkyndig køber som når der er tale om en køber som samtidig er fagperson.

I dommen U 1994.79 H, blev en ejendom solgt til et typehusselskab. Typehusselskabet drev på tidspunktet for indgåelse af købsaftale erhvervsmæssig virksomhed vedrørende opførelse og handel med fast ejendom. Typehusselskabet havde forinden indgåelse af købsaftale besigtiget ejendommen med deltagelse af en ansat byggetekniker, som ingen bemærkninger havde. Efterfølgende ønsker typehusselskabet et afslag i købesummen, da der var skader på ejendommen som følge af svamp. Under sagen bliver der indhentet syn og skøn hvorefter skønsmanden konstaterer, at manglerne burde have været opdaget af byggeteknikeren og at der var anledning til yderligere undersøgelser. Højesteret udtaler i den forbindelse, at fordi køber er et typehusselskab, og derfor professionel inden for handel med fast ejendom, burde de enten have opdaget manglen eller have foretaget yderligere undersøgelser i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.

Denne dom viser, at såfremt køber selv er fagperson inden for ejendomsbranchen og tilmed har en ansat byggetekniker til at gennemgå ejendommen, er der nogle ting som køber dermed bør opdage ved en sådan gennemgang, som følge af den sagkyndiges viden på området. Dette bevirker, at der formentlig foreligger en skærpet undersøgelsespligt for disse købere.

Ovenstående to domme viser en situation, hvor køber selv er sagkyndig inden for ejendomsbranchen. Derfor findes det relevant at undersøge den situation, hvor køber ikke selv er sagkyndig, men i stedet har antaget en sagkyndig til at medvirke ved besigtigelsen. I det følgende nævnes to domme, hvor køber har antaget en arkitekt til at medvirke ved besigtigelsen. Køber kan naturligvis også have sagkyndige inden for andre brancher relateret til fast ejendom som medvirkende til en eventuel besigtigelse.

I dommen U 1960.41 H, havde en sælger solgt sit hus til en køber, som havde besigtiget ejendommen sammen med en arkitekt. I købsaftalen er anført, at køber overtager ejendommen i den stand som den er ved besigtigelsen, uden garantier fra sælgers side samt at sælger erklærer at der ikke er svamp eller husbukke i ejendommen. Køber flytter ind i ejendommen og opdager hurtigt herefter, at ejendommen var befængt med rotter i stort omfang. Køber foretog undersøgelser som viste, at kloaksystemet var defekt og at rotterne fik adgang til ejendommen via dette. Køber ønsker erstatning fra sælger for udbedring af rotteproblemet. Køber gør til støtte herfor gældende, at ejendommen ved salget har været angrebet af rotter i et sådant omfang, at det krævede handlens tilbagegang og erstatning for tabet, da køber nu er fraflyttet ejendommen, samt at manglen måtte anses som væsentlig, grundet omfang og karakter af rotteangrebet. Køber mener endvidere ikke, at sælger har opfyldt sin loyale oplysningspligt, da der tidligere havde været rotteangreb på ejendommen og at sælgeren var bekendt hermed.

Sælger påstår frifindelse og gør til støtte herfor gældende, at rotteangrebet ikke i sig selv kan anses som en mangel og at da ejendommen var af ældre årgang, måtte det have stået klart for køber, at kloaksystemet ikke var i en upåklagelig forfatning. På baggrund heraf mener sælger, at køber ikke har opfyldt sin undersøgelsespligt, ved ikke at undersøge kloaksystemet nærmere, grundet

ejendommens alder. Sælger bestrider i øvrigt at have haft kendskab til rotteangrebet.

Ud over rotteangrebet ønsker køber erstatning for fornyelse af en skorsten, som var ulovligt opført på ejendommen.

Højesteret anfører i deres begrundelse og resultat, at sælger må antages at have været bekendt med rotteangrebet, men ikke den ulovlige skorsten, hvorfor sælger udelukkende har tilsidesat sin loyale oplysningspligt med hensyn til rotteangrebet. Endvidere nævnes det, at da køber har antaget en arkitekt ved besigtigelsen, burde denne have opdaget at skorstenen var ulovligt opført, da det er inden for hans fagområde. Af samme årsag bør arkitekten ikke har opdaget rotteangrebet. Da køber har antaget en arkitekt, får han derfor ikke erstatning for udgifterne til lovliggørelse af skorstenen.

Det kan af ovennævnte dom udledes, at såfremt køber har bistand af en fagperson ved besigtigelsen af ejendommen, lægger retten vægt på hvilket fagområde denne fagperson har viden inden for. Inden for dette fagområde vil der således formentlig være en skærpet undersøgelsespligt for køberen, da det forventes at en arkitekt for eksempel vil lægge mærke til lovligheden af skorsten og andre effekter ved ejendommen.

Endnu en dom som berører området hvor køber har bistand af en arkitekt ved besigtigelsen af den faste ejendom er U 1990.381 H.

U 1990.381 H vedrører en ejendom som var befængt med et svampeangreb som gjorde ejendommen ubeboelig. Sælger oplyser køber forinden indgåelse af købsaftale om, at der foreligger en forsikringsrapport på ejendommen som siger, at ejendommen ikke kan forsikres mod svampeangreb på grund af ejendommens alder og konstruktion. Sælger havde endvidere erklæret, at der hende bekendt ikke var eller havde været konstateret eller afhjulpet svampeskader. Sælger havde ejet ejendommen i 23 år og havde anvendt den som beboelsesejendom i denne periode. Forinden indgåelse af købsaftale havde køber besigtiget ejendommen med bistand fra en arkitekt. Køber overtog ejendommen og opdagede hurtigt herefter et kraftigt svampeangreb under gulv og langs væggene. Køber ønsker på baggrund heraf at hæve handlen under henvisning til

svampeangrebet og en sagkyndig erklærer, at flere forhold tyder på, at der tidligere er gennemført svampebekæmpelse i ejendommen. Køber gør til støtte for ophævelsen gældende, at køber havde købt huset til beboelse, men at det grundet svampeangrebet var uanvendeligt hertil og at det må antages at sælger har haft kendskab til svampeangrebet forinden indgåelse af købsaftale.

Sælger ønsker frifindelse og anfører til støtte herfor, at der ikke har været grundlag for at hæve købet, da der skal tages hensyn til, at sælger er lægmand og derfor ikke kan have haft viden om svampeangrebet eller tidligere reparationer. Derudover mener sælger, at køber burde have undersøgt ejendommen nærmere, da der er tale om en ejendom af ældre alder.

Højesterets resultat blev, at ejendommen var angrebet af svamp i en sådan grad, at ejendommen var uanvendelig til beboelse. Det nævnes dog, at da sælger havde oplyst om forsikringsrapporten, burde køber have undersøgt dette forhold nærmere og havde derfor som udgangspunkt ikke opfyldt sin undersøgelsespligt. Der lægges i øvrigt vægt på, at der medvirkede en arkitekt på købers side ved besigtigelsen, som fandt indikationer på råd. På den baggrund burde køber have undersøgt forholdet nærmere, men da svampeangrebet var af en sådan art og omfang, at ejendommen var ubeboelig, tillægges dette højere vægt end købers undersøgelsespligt og retten udtaler derfor, at købsaftalen kan ophæves.

Af denne dom kan det udledes, at retten tager stilling til manglens karakter som afvejes over for købers undersøgelse i forhold til den sagkyndige, som køber har antaget under besigtigelsen af ejendommen. Selvom arkitekten i den pågældende afgørelse har fundet indikationer på råd, var manglen så væsentlig, at købet alligevel kunne ophæves. Såfremt omfanget af manglen ikke var så væsentlig at ejendommen var ubeboelig, ville det at køber ikke havde opfyldt sin undersøgelsespligt formentlig gøre at komme i den pågældende afgørelse ville have fortabt mangelsbeføjelser.

På den baggrund kan det umiddelbart udledes, at såfremt køber selv er fagperson inden for handel med fast ejendom og/eller har antaget en fagperson under besigtigelsen af ejendommen, anlægges der formentlig en strengere vurdering af undersøgelsespligten inden for netop det fagområde, der er tale om.

9.2. Dokumenter vedrørende ejendommen

Køber kan i forbindelse med handel med fast ejendom vælge at antage en rådgiver. Denne rådgiver kan bistå køber både før, under og efter indgåelse af købsaftale og indhold og omfang af rådgivningen er op til parterne.⁷⁹ Spørgsmålet bliver herefter, om købers antagelse af en rådgiver, kan påvirke undersøgelsespligten. En rådgiver vil sædvanligvis bistå køber med gennemgang af købsaftalen og andre dokumenter i forbindelse med ejendomshandlen. I forbindelse med undersøgelse af købers undersøgelsespligt, vil her blot blive gennemgået den situation, hvor køber har antaget en rådgiver til at gennemgå de dokumenter vedrørende ejendommen, som foreligger forinden indgåelse af købsaftale. Når køber har antaget en rådgiver, er det dennes ansvar at sikre sig, at alle relevante og tilgængelige oplysninger vedrørende handlen er tilvejebragt i forbindelse med den udførte rådgivning.⁸⁰ Rådgiverens opgave vil i den henseende være at gennemgå handlens dokumenter vedrørende ejendommen og forholde sig kritisk til disse dokumenter, samtidig med, at rådgiveren skal være opmærksom på eventuelle mangler og eventuelle forhold som køber bør undersøge nærmere inden indgåelse af købsaftale.⁸¹ De dokumenter, som foreligger forinden indgåelse af købsaftale, vil typisk være: salgsoptilling, tingbogsoplysninger, BBR-meddelelse, ejendomsdatarapport, tilstands- og elinstallationsrapport såfremt huseftersynsordningen anvendes, sælgers oplysninger og eventuelle øvrige dokumenter.

Det fremgår af formidlingslovens § 39, stk. 1, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling, indeholdende en udførlig beskrivelse af ejendommen. Køber kan anvende salgsoptillingen til at give et overblik over ejendommens oplysninger forud for en eventuel indgåelse af købsaftale. Rådgiverens opgave bliver i den henseende at sikre sig, at oplysningerne i salgsoptillingen stemmer overens med købers opfattelse og yderligere dokumenter vedrørende ejendommen.⁸²

Andre relevante oplysninger at kende til forinden indgåelse af købsaftale, er tingbogsoplysningerne. Disse er oplysninger om adkomstforhold, hæftelser og byrder

⁷⁹ Ibid, s. 83

⁸⁰ Ibid, s. 91

⁸¹ Ibid, s. 92

⁸² Ibid, s. 94

samt servitutter, der kan være knyttet til ejendommen. Oplysningerne kan være væsentlige at kende til for køber, da de kan skabe forpligtelser eller rettigheder for denne.⁸³ Det er derfor væsentligt, at rådgiveren gennemgår tingbogsoplysningerne og oplyser køber om eventuelle forhold som kan give anledning til yderligere undersøgelse.

Oplysninger i BBR-meddelelsen og ejendomsdatarapporten over ejendommen er begge relevante dokumenter, som en rådgiver bør gennemgå i forbindelse med undersøgelse af ejendommen. En del tredjeparter anvender BBR-meddelelsen til eksempelvis beregning af forsikringspræmier og lånemuligheder, hvorfor denne oplysning er væsentlig for køber. Ejendomsdatarapporten indeholder forskellige offentlige oplysninger vedrørende ejendommen. Disse oplysninger kommer blandt andet fra kommunen, regionen og SKAT og vedrører diverse tilstande på ejendommen.⁸⁴ Ejendomsdatarapporten indeholder blandt andet oplysning om forureningsforhold og vandforsyning på ejendommen, hvilket ved gennemgang af retspraksis ovenfor er emner som har været genstand for uenigheder mellem køber og sælger i forhold til potentiel tilsidesættelse af loyalitetspligterne. Rådgiver bør derfor gennemgå disse dokumenter nøje og gøre køber opmærksom på forholdene, således at køber undgår at have tilsidesat en undersøgelsespligt vedrørende de angivne forhold.

Yderligere kan der forekomme en situation, hvor der i den specifikke ejendomshandel foreligger nogle øvrige dokumenter og/eller sælger oplyser om yderligere forhold. Det vil i så fald være en del af rådgiverens forpligtelser at sikre sig, at sælger afgiver oplysninger om de for handlen relevante forhold.

9.3. Delkonklusion

På baggrund heraf bemærkes det, at såfremt køber har antaget en fagperson eller selv er fagperson inden for handel med fast ejendom, anlægges der en strengere vurdering af dennes undersøgelsespligt i forbindelse med besigtigelse af ejendommen. Derudover bemærkes det, at såfremt køber har antaget en rådgiver til at bistå med gennemgang af dokumenter i forbindelse med undersøgelse af ejendommen, kan dette give køber et

⁸³ Ibid, s. 94

⁸⁴ Ibid, s. 96

incitament til at undersøge nogle specifikke forhold nærmere. Det vil altså kunne indgå i vurderingen af, hvorvidt køber har opfyldt sin undersøgelsespligt, om der indgår en fagperson på købers side i processen. Dette gælder både tilfælde hvor huseftersynsordningen er anvendt og tilfælde, hvor denne ikke er anvendt.

10. Forskellige købsituationer

Idet dette kandidatspeciale undersøger omfanget af købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom, findes det relevant at belyse forskellige købsituationer. En aftale om handel med fast ejendom kan indgås både på forskellige måder, og den handlede ejendom kan forekomme på forskellig vis. Da kandidatspecialet i stort omfang har gennemgået boligejendomme, vil denne type handel ikke blive berørt yderligere her. Der vil i det følgende være fokus på følgende købsituationer: Erhvervsejendomme, landbrugsejendomme, sommerhuse, mageskifte og auktioner. Fokus bliver i det forestående på at undersøge, om omfanget af købers undersøgelsespligt er forskellig afhængig af hvilken købsituation og hvilken ejendom der er tale om.

Erhvervsejendomme

Ved handel med erhvervsejendomme, finder den almindelige obligationsret anvendelse, da reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven ikke finder anvendelse på denne type af ejendomme, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1. Spørgsmålet bliver i den henseende, hvorvidt der stilles andre krav til købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af en erhvervsejendom i forhold til erhvervelse af en boligejendom, hvor der ikke sker anvendelse af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1.

Til undersøgelse af købers undersøgelsespligt i forbindelse med erhvervelse af en erhvervsejendom, kan nævnes U.2010.556 H, som også er inddraget til belysning af betydningen af særlige behov hos køber og ansvarsfraskrivelsesklausuler. Ejendommen er en erhvervsejendom, idet den er blevet anvendt til grafisk virksomhed, og køber skal anvende ejendommen til opførelse af boliger. Køber havde i forbindelse med handlen ikke undersøgt forureningsrisikoen nærmere, og sælger havde heller ikke givet køber oplysning herom. Køber skulle ikke undersøge den potentielle forurening nærmere, da Højesteret fandt frem til, at sælger i stedet havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. I

denne afgørelse anlægges der ikke en anden vurdering af loyalitetspligterne, og det må derfor antages, at vurderingen er den samme ved handel med erhvervsejendomme.

Endvidere kan nævnes U 1992.414 H, hvor et arkitektfirma som køber indgik aftale med en sælger om at overtage en grund hvor der lå en tidligere tankstation.

Køber påberåbte sig en mangel, da det viste sig, at der var miljøskader på grunden. Køber gjorde gældende, at de ikke havde haft anledning til at undersøge grunden nærmere inden underskrift af købsaftale, og at den geotekniske rapport over grunden ikke kunne begrunde en mistanke om forurening.

Sælger anførte, at der tidligere havde ligget en tankstation på grunden og køber burde i den forbindelse have haft mistanke om forurening på grunden og burde derfor have undersøgt forholdet nærmere. Højeste udtaler herefter, at: *“Det forhold, at også de indstævnte og deres rådgiver var klar over, at der tidligere havde været drevet en benzinstation på ejendommen, kan ikke føre til bortfald af mangelsbeføjelser. Højesteret tiltræder derfor, at de indstævnte har krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen”*. Resultatet bliver dermed, at køber ikke har tilsidesat sin undersøgelsespligt og dermed kan gøre mangelsbeføjelser gældende.

Denne afgørelse er med til at understrege, at der formentlig ikke anlægges en strengere vurdering af købers undersøgelsespligt, når der er tale om handel med en erhvervsejendom.

Sammenfattende om omfanget af købers undersøgelsespligt i forbindelse med erhvervelse af en erhvervsejendom synes det på baggrund af ovenstående undersøgelse, at vurderingen af købers undersøgelsespligt ikke adskiller sig fra vurderingen ved almindelige boligejendomme uden anvendelse af huseftersynsordningen. Det nævnes i øvrigt ikke i afgørelserne, at det tillægges vægt, at der er tale om handel med en erhvervsejendom, hvorfor det må antages at dette forhold ikke tillægges vægt.

Landbrugsejendomme

Landbrugsejendomme kan ligeledes være genstand for handel. En landbrugsejendom er kendetegnet ved, at den er noteret som landbrug i Geodatastyrelsens matrikel, jf.

landbrugslovens § 2, stk. 1. Når der er tale om en landbrugsejendom, finder landbrugslovens regler anvendelse. Dette gælder blandt andet reglerne om landbrugspligt i § 2, stk. 2. I den forbindelse skal det nævnes, at der gælder nogle begrænsninger i forhold til, hvem køberen af en landbrugsejendom kan være. Det er køberens egen risiko, om køberen opfylder betingelserne for erhvervelse af ejendommen.⁸⁵ I den forbindelse skal det undersøges, om dette har indflydelse på omfanget af købers undersøgelsespligt.

For at belyse hvordan vurderingen af købers undersøgelsespligt i forbindelse med erhvervelse af en landbrugsejendom foretages, undersøges U 1969.882 H og U 1952.995 H, som begge vedrører en oplysning fra sælger angående forhold, som er af betydning, når der er tale om en landbrugsejendom.

U. 1960.882 H, omhandler en handel med en landbrugsejendom. Sælger havde ejet landbrugsejendommen i to år og havde drevet landbrug derpå. Sælger havde i forbindelse med indgåelse af købsaftalen oplyst, at der ved hans egen overtagelse var gjort opmærksom på forekomst af flyvehavre [en ukrudtsart, som landbrugsejere har pligt til at fjerne på deres arealer]⁸⁶, men at der ikke i hans tid som ejer, havde været flyvehavre. Efter købers overtagelse af landbrugsejendommen stod det klart, at der forekom flyvehavre i alvorligt omfang. Der blev foretaget syn og skøn, hvorefter det blev udtalt, at der forekom flyvehavre i meget graverende omfang og af økonomisk betydning for landbruget, samt at det var sandsynligt, at flyvehavrene havde været der længe. Højesteret lægger til grund, at der i sælgers ejertid og på salgstidspunktet forekom flyvehavre i alvorligt omfang. Endvidere udtales det, at da der forelå en erklæring fra sælger vedrørende forholdet, måtte køber gå ud fra, at forholdet var undersøgt tilstrækkeligt. Derfor havde køber opfyldt sin undersøgelsespligt og skulle derfor ikke foretage yderligere undersøgelse af forholdet på landbrugsejendommen.

U. 1952.995 H vedrører en handel med en landbrugsejendom, hvor der senere blev konstateret et angreb af kornsnudebiller [skadedyr i forbindelse med

⁸⁵ Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015), s. 45-47

⁸⁶ Landbrugsstyrelsen: <https://lbst.dk/landbrug/planteavl/flyvehavre>

kornlagre]⁸⁷. Køber besigtigede ejendommen forinden indgåelse af købsaftale, hvor der fandtes en del insekter på et kornloft på ejendommen. Efter overtagelse af ejendommen, blev der af en sagkyndig konstateret angreb af kornsnudebiller. Køber påstår, at sælger ikke har opfyldt sin oplysningspligt, ved på handelstidspunktet at være vidende om billeangrebet. Sælger påstår på den anden side frifindelse og anfører, at han ikke var bekendt med billeangrebet, da der på en landbrugsejendom findes et stort antal insekter, hvorefter køber selv må foretage nærmere undersøgelse, såfremt det er relevant for indgåelse af handlen.

Højesteret udtaler, at det ikke findes godtgjort, at sælger vidste eller burde have grund til mistanke om, at insekterne var kornsnudebiller, der findes derfor ikke at være grundlag for at misligholdelsesbeføjelser. Køber burde i den forbindelse selv have foretaget nærmere undersøgelse af forholdet.

De to ovennævnte afgørelser vedrører begge forhold, som udelukkende er relevante ved landbrugsejendomme. Selve vurderingen af loyalitetspligterne forekommer dog ikke anderledes bedømt. Højesteret anlægger altså den samme vurdering af loyalitetspligterne, uanset at der er tale om en landbrugsejendom.

Mageskifte

En fast ejendom kan erhverves via mageskifte. Mageskifte er kendetegnet ved at ejerne af to jordarealer bytter jord. Mageskifte kan også forekomme ved, at en del af vederlaget for en fast ejendom, er jord. Mageskifte kan også forekomme ved, at ejerne blot bytter ejendom for ejendom. Spørgsmålet bliver herefter, om det er muligt at anvende forbrugerbeskyttelsesloven ved handler, som foregår ved mageskifte. Det er forudsat i forarbejderne til forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, at reglerne omkring huseftersynsordningen også omfatter mageskifte. Forarbejderne omtaler derimod ikke, hvorvidt forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2 omkring fortrydelsesret, også skal gælde ved mageskifte. Mageskifte kan aftales ved alle typer af ejendomme, hvorfor det også afhænger af ejendommen, hvorvidt forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 skal finde

⁸⁷ Aarhus Universitet: Det jordbrugsvidenskabelige fakultet
<https://dcapub.au.dk/djfpdf/krnsnudbil09.pdf>

anvendelse. Derfor vil omfanget af købers undersøgelsespligt afhænge af typen af ejendommen.

Auktioner

En fast ejendom kan erhverves på en auktion. En auktion foregår således, at en ejendom udbydes, hvorefter de fremmødte opfordres til at give et bud på ejendommen. Dette bud anses som tilbud om køb af ejendommen.⁸⁸ Der sondres mellem tvangsauktioner og frivillige auktioner, hvorfor disse gennemgås adskilt nedenfor.

Tvangsauktioner

Ved salg af en fast ejendom på en tvangsauktion, adskiller sagens parter sig fra en almindelig bolighandel. Ved en tvangsauktion er parterne følgende: rekvirenten, rekvirentens advokat, skyldner og køber. Det vil sige, at ejeren af ejendommen ikke er sælger i denne situation. Ejeren af ejendommen har ikke til hensigt at sælge ejendommen, har ikke mulighed for at forhandle vilkår og skal i øvrigt forlade ejendommen uden indflydelse på, hvem køberen bliver. Derfor har ejeren af ejendommen naturligvis ikke samme mulighed for at opfylde sin loyale oplysningspligt i forbindelse med handlen, og derfor stilles der formodentlig heller ikke lige så store krav hertil. Spørgsmålet bliver herefter, hvilke krav der i sådant et tilfælde stilles til købers undersøgelsespligt.

Det fremgår af retsplejelovens § 562, stk. 3, at rekvirenten eller dennes sagkyndige skal udarbejde en salgsoptilling. Denne salgsoptilling skal oplyse om salgsvilkårene og om alle forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som er af væsentlig betydning for køber. Denne bestemmelse statuerer en oplysningspligt for den sagkyndige. Denne sagkyndige vil dog unægteligt ikke have samme kendskab til ejendommen, som en ejer af ejendommen vil have. Derfor vil det kun statuere en oplysningspligt for den sagkyndige, såfremt denne er vidende om defekter ved ejendommen. Det fremgår dog af § 562, stk. 3, .4 pkt. at *“Skyldneren og de i ejendommen berettigede skal fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsoptilling og øvrige*

⁸⁸ Ibid, s. 72-73

auktionsvilkår.” Derfor afhænger den sagkyndiges udfyldelse af salgsopstilling også af de afgivne oplysninger fra ejendommens ejer.⁸⁹

Det kan udledes heraf, at der ikke i traditionel forstand foreligger en loyal oplysningspligt for ejendommens ejer, da denne ikke har indflydelse på købsaftalens indgåelse. En køber på en tvangsauktion vil have mulighed for at foretage en besigtigelse af ejendommen, da det fremgår af retsplejelovens § 562, stk. 4, at ejeren af ejendommen skal give potentielle købere adgang til at besigtige ejendommen.⁹⁰ Køberen har derfor den samme mulighed for besigtigelse af ejendommen, som ved en ejendom som udbydes i almindeligt salg. Køber vil også have samme mulighed for at tilgå dokumenter vedrørende ejendommen, som ved en ejendom som udbydes i almindeligt salg. I overensstemmelse med det ovenfor undersøgte vedrørende omfanget af købers undersøgelsespligt i forbindelse med dokumenter og besigtigelse, antages det, at omfanget af købers undersøgelsespligt ikke er anderledes, når købet indgås på en tvangsauktion. Der kan dog i almindelighed ikke foretages en afvejning af sælgers oplysningspligt og købers undersøgelsespligt, da sælgers oplysningspligt ved en tvangsauktion ikke kan sidestilles med oplysningspligten ved almindeligt salg.

Frivillige auktioner

En frivillig auktion kommer i stand ved en auktionsbegæring fra ejendommens ejer. Der findes ikke lovregulering, som fastsætter regler for frivillige auktioner. Grundlaget for auktionen er begæringen fra ejendommens ejer, og det er samtidig ejeren, som fastsætter vilkårene for auktionen.⁹¹ I modsætning til det ovenfor anførte vedrørende handel med fast ejendom på tvangsauktioner, er ejeren af ejendommen her også sælger af ejendommen. Parterne ved en frivillig auktion vil derfor være de samme som ved handel med fast ejendom i almindeligt salg. Idet ejeren af ejendommen selv vælger, hvordan den faste ejendom skal udbydes til salg, har denne formentlig den samme loyale oplysningspligt ved en frivillig auktion som ved et almindeligt salg. Der findes dog ikke trykte afgørelser fra retspraksis som vedrører mangler ved fast ejendom købt ved frivillig auktion.⁹² På baggrund heraf må det lægges til grund, at der ikke er grundlag for

⁸⁹ Ibid, 72-74

⁹⁰ Ibid, s. 128-129

⁹¹ Ibid, s. 74-76

⁹² Ibid, s. 126-128

at antage, at omfanget af købers undersøgelsespligt ved frivillig auktion adskiller sig fra undersøgelsespligten ved almindeligt salg.

11. Konklusion

Dette kandidatspeciale har til formål at undersøge omfanget af ejendomskøbers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom. På baggrund af ovenstående analyse kan det konkluderes, at omfanget af købers undersøgelsespligt varierer alt efter omstændighederne ved den pågældende købssituation.

De omstændigheder som, efter ovenstående analyse, har indvirkning på omfanget af købers undersøgelsespligt er følgende, som alle forekommer forinden indgåelse af købsaftale:

- Hvilke oplysninger sælger giver til køber
- Hvorvidt køber har nogle særlige behov som tilkendegives over for sælger
- Forholdets karakter, hvilket vil sige hvorvidt forholdet forekom åbenbart eller skjult for køber
- Tilstedeværelsen af en ansvarsfraskrivelse, afhængig af dennes omfang
- Hvorvidt der sker anvendelse af huseftersynsordningen
- Hvorvidt køber har bistand fra en sagkyndig

I forhold til hvilke oplysninger sælger har givet til køber forinden indgåelse af købsaftale, skelnes der i specialet mellem situationer, hvor sælger intet har oplyst, hvor sælger har oplyst om en defekt, hvor sælger har fremlagt dokumenter, hvor sælger har opfordret til at undersøge, og hvor sælger har oplyst om selvbyg.

I situationer hvor sælger intet har oplyst, er der foretaget en analyse af U 1984.191/3 H, vedrørende sælgers manglende oplysning til køber omkring grundvandsstanden, FED 2010.136 Ø, vedrørende forbud mod hestehold på ejendommen og U 2022.256, vedrørende en ulovlig bygningsindretning ved en kloak som sælger ikke vidste eller burde vide var til stede. Det kan på baggrund af analysen konkluderes, at retstilstanden vedrørende omfanget af købers undersøgelsespligt påvirkes af sælgers manglende oplysninger til køber på den måde, at køber ikke kan forventes at undersøge forhold,

som denne ikke er vidende om på tidspunktet for undersøgelsen. Køber kan derfor ikke forventes at undersøge forhold nærmere, som denne ikke har fået oplyst, såfremt der er tale om forhold som ikke forekommer åbenlyse at undersøge ved en besigtigelse eller ved gennemgang af dokumenter vedrørende ejendommen.

I situationer hvor sælger har oplyst køber om en defekt ved ejendommen forinden indgåelse af købsaftale, er der i specialet foretaget en analyse af U 2004.769/2 H vedrørende en ejendom beliggende på en stejl skrænt med revner i facaderne, hvilket køber er oplyst omkring i forbindelse med købet, U 2009.1636 V vedrørende en ejendom forsynet med vand fra eget vandværk, hvor sælger forinden indgåelse af købsaftale oplyste omkring en rapport og at vandet havde en bismag og efterfølgende oplyste at sælger kørte vandet gennem en kaffemaskine inden brug, grundet vandkvaliteten og U 2002.2289 V vedrørende en anbefaling i en tilstandsrapport omkring prøvetagning af jordbundsforholdene på ejendommen. På baggrund af en analyse af disse domme kan det konkluderes, at omfanget af købers undersøgelsespligt påvirkes af sælgers oplysninger. Det vil sige, at køber bliver forpligtet til at foretage nærmere undersøgelse af forhold som sælger har oplyst omkring, såfremt det har betydning for købers erhvervelse af ejendommen. I forlængelse af situationer hvor sælger har oplyst om en defekt, forekommer den situation hvor sælger har fremlagt dokumenter vedrørende ejendommen. I forbindelse hermed er der i specialet foretaget en analyse af FED 1998.1778 som vedrører en handel uden for forbrugerbeskyttelsesloven, hvor der er udarbejdet en rapport over ejendommen. Rapporten gav ikke anledning til nærmere undersøgelse, U 1929.562 V vedrørende en købssituation hvor køber ønsker at opføre et højhus, men hvor der foreligger en servitut på ejendommen som ikke gør dette muligt samt U 2011.3255 V som vedrører en udlejningsejendom hvor der foreligger et dokument som oplyser om udgifter og indtægter i forbindelse med udlejning af lejemålene på ejendommen. På baggrund af analysen af ovennævnte domme kan det konkluderes, at køber forventes at gennemgå samtlige dokumenter vedrørende ejendommen, dette gælder ved handel med ejendomme både med og uden anvendelse af forbrugerbeskyttelsesloven. Det vil sige, at der foreligger en streng undersøgelsespligt for køber vedrørende skriftlige oplysninger om ejendommen, da køber forventes at læse og forstå samtlige dokumenter. Der er dog intet krav om, at køber kontrollerer at oplysningerne i dokumenterne er korrekte.

Dernæst forekommer den situation, hvor sælger har opfordret køber til at foretage en undersøgelse af specifikke forhold vedrørende ejendommen. I specialet er undersøgt dommen U 2002.2289 V, hvor køber blev opfordret til at foretage undersøgelser af sætningsrevner ved ejendommen og ved ikke at foretage disse undersøgelser, havde køber tilsidesat sin undersøgelsespligt. På baggrund heraf kan det konkluderes, at der stilles højere krav til hvilke forhold køber skal undersøge, når sælger specifikt har opfordret til undersøgelse af konkrete forhold ved ejendommen. I de situationer hvor der foreligger selvbyg og sælger har oplyst herom, kan det konkluderes ud fra specialets undersøgelse af retstilstanden på området, at omfanget af købers undersøgelsespligt påvirkes af oplysningerne i et sælgeroplysningsskema, da der ved angivelse af, at der ikke er udført selvbyg, gives et indtryk af, at køber ikke bør undersøge forholdene nærmere. Såfremt det på den anden side angives i sælgeroplysningsskemaet, at nogle arbejder er foretaget ved selvbyg eller delvis selvbyg, kan dette give køber anledning til at undersøge forholdene nærmere.

I forhold til købers særlige behov, som tilkendegives over for sælger, har specialet undersøgt retspraksis på området, for at afdække retstilstanden vedrørende omfanget af købers undersøgelsespligt. Følgende domme er undersøgt U 1968.799/2V, hvor køber ønskede en særlig placering af huset i forhold til verdenshjørnerne, FED 2010.136 Ø, hvor køber ønskede at holde heste på ejendommen, UfR 2010.556 H, hvor køber ønskede at opføre boligejendomme og U 1984.191/3 H, hvor køber ønskede at bygge en villa med delvis kælder. På baggrund af analysen kan det konkluderes, at såfremt køber har nogle særlige som forudsætning for at erhverve en ejendom, skal køber tilkendegive dette over for sælger. Såfremt køber har disse særlige behov, påvirkes købers undersøgelsespligt, da denne må forventes at undersøge de pågældende forhold nærmere på eget initiativ.

Endvidere har specialet analyseret den situation, hvor køber har besigtiget ejendommen og hvor forholdet som påberåbes forekom enten åbenbart eller skjult for køber. Dommene U 1968.799/2V, U 1972.622 H, U 1983.889 H, U 1992.393/1 H og FED 2012.73 blev i den forbindelse analyseret. Det kan på den baggrund konkluderes, at såfremt forholdet let kan konstateres ved en besigtigelse af ejendommen, så er det indeholdt i købers undersøgelsespligt, at det automatisk lægges til grund, at køber ved

en besigtigelse har opdaget forholdet. Såfremt køber ikke har foretaget en besigtigelse, men forholdet var åbenbart og let kunne konstateres ved en besigtigelse, lægges det stadig til grund at køber burde have opdaget forholdet. Endvidere kan det konkluderes, at såfremt forholdet ikke er noget man fysisk kan se, og derfor ikke fysisk konstaterbart, er det ikke indeholdt i købers undersøgelsespligt.

Det kan yderligere spille ind i omfanget af købers undersøgelsespligt, hvorvidt køber har haft bistand af en sagkyndig i forbindelse med undersøgelse af ejendommen. Der skelnes i specialet mellem den situation, hvor køber selv er sagkyndig og den situation, hvor køber ikke selv er sagkyndig, men derimod har bistand af en sagkyndig.

I dommene U 2002.1096 V og U 1994.79 H, er køber selv fagperson og det kan på baggrund af analysen af disse konkluderes, at der foreligger en skærpet undersøgelsespligt for købere, som selv er fagpersoner.

I dommene U 1960.41 H og U 1990.381 H, besigtiger køber ejendommen sammen med en arkitekt. På baggrund af specialets analyse af disse domme kan det konkluderes, at den sagkyndige skal opdage forhold relateret til sit eget fagområde, hvorfor der foreligger en skærpet undersøgelsespligt for forhold omfattet af det pågældende fagområde.

På den baggrund kan det sammenfattende konkluderes, at såfremt køber selv er fagperson inden for handel med fast ejendom og/eller har antaget en fagperson under besigtigelsen af ejendommen, anlægges der en strengere vurdering af undersøgelsespligten inden for netop det fagområde der er tale om.

Undersøgelsen af ejendomskøbers undersøgelsespligt viser på den baggrund at omfanget af undersøgelsespligten varierer efter forskellige omstændigheder og parternes ageren inden indgåelse af købsaftale.

12. Perspektivering

På baggrund af ovenstående gennemgang af købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom, findes det relevant at perspektivere dette til købers undersøgelsespligt ved handel med løsøre. Dette findes særligt relevant, idet handel med fast ejendom ligeledes tager udgangspunkt i den almindelige obligationsret. Selvom retsgrundlaget for handel med løsøre ikke finder direkte anvendelse i fuldt omfang på fast ejendom, vil det i dette afsnit blive undersøgt i hvilket omfang, der er en sammenhæng i vurderingen og omfanget af undersøgelsespligten.

I forbindelse med et køb indgås der en aftale mellem køber og sælger. Der er her tale om en gensidigt bebyrdende aftale, hvor parternes ydelser hver især er vederlag for en modydelse. Salgsgenstanden kan vedrøre et hvilken som helst formuegode, hvorunder både hører løsøre og fast ejendom.⁹³ Det er dog i forhold til retsgrundlaget relevant at skelne mellem køb af løsøre og køb af fast ejendom. Handel med løsøre reguleres af købeloven, som gælder for alle køb undtagen køb af fast ejendom og køb som er omfattet af den internationale købelov, jf. købelovens § 1 a, stk. 1. og 4.

Løsøre kan defineres som en juridisk betegnelse for fysiske flytbare formuegenstande, f.eks. møbler, maskiner, inventar og varelagre. Begrebet afgrænses over for fast ejendom, der som ovenfor anført må anses som en matrikel eller en del heraf, og som definitivt må anses som forplantet i jorden.⁹⁴

Ved handel med løsøre gælder der en undersøgelsespligt for køberen, som fremgår af købelovens § 47. Det fremgår af købelovens § 47, vedrørende undersøgelse af salgsgenstanden, at:

“Har køberen før køkets afslutning undersøgt salgsgenstanden eller uden skellig grund undladt at efterkomme sælgerens opfordring til at undersøge den, eller er der før køkets afslutning givet ham lejlighed til at undersøge en prøve af salgsgenstanden, kan han ikke påberåbe sig mangler, der ved sådan undersøgelse burde være opdaget af ham, medmindre sælgeren har handlet svigagtigt.”

⁹³ Edlund, Hans Henrik, Clausen, Nis jul og Ørgaard, Anders: Købsretten, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S (2018), s. 15

⁹⁴ <https://denstoredanske.lex.dk/l%C3%B8s%C3%B8re>

Denne bestemmelse er udtryk for princippet om caveat emptor, hvorefter køberen skal være opmærksom og passe på ved indgåelse af en handel. På trods af forskellen i retsgrundlaget, er det herved det samme princip, der er gældende, som ved handel med fast ejendom. Bestemmelsen giver også udtryk for, at køberen ved handel med løsøre ikke af egen drift er forpligtet til at undersøge salgsgenstanden.⁹⁵ Hvis sælger opfordrer køber til at undersøge genstanden, vil dette kunne bevirke, at købers undersøgelsespligt kan anses for ikke at være iagttaget for så vidt angår forhold, som køber burde have opdaget ved undersøgelsen. Dette gælder således ikke for skjulte mangler, da køber ikke ved denne type mangler ville kunne have opdaget disse.⁹⁶

At køber ikke af egen drift kan forventes at undersøge løsøregenstanden udgør en forskel, når sammenholdes med købers undersøgelsespligt ved handel med fast ejendom, idet det blandt andet fremgår af dommen U 1983.889 H, at køber ved en manglende besigtigelse er stillet på samme måde, som hvis køber havde besigtiget ejendommen. Her fandtes køber ikke at have overholdt sin undersøgelsespligt, da der ikke var foretaget en besigtigelse og derfor havde køber ikke opdaget det manglende køkken i ejendommen. Det fremgår af købelovens § 47, at køberen ved løsørekøb ikke kan forventes at foretage en sådan undersøgelse af egen drift, medmindre der før købet er givet ham opfordring eller lejlighed hertil.

Derudover fremgår det af købelovens § 47, at køber uanset undersøgelsespligten kan gøre krav gældende, såfremt sælger har handlet svigagtigt. Dette er også en forskel fra den tilsvarende forpligtelse ved handel med fast ejendom, idet der, som det fremgår ovenfor, er et tilstrækkeligt ansvarsgrundlag ved sælgers simple uagtsomhed, undtaget tilfældet omfattet af huseftersynsordningen, hvor sælger findes ansvarlig, såfremt denne har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

Differentieringen mellem fast ejendom og løsøre er således relevant, idet det har betydning for, om købeloven finder anvendelse på forholdet, eller om handlen er omfattet af den almindelige obligationsret og eventuelt forbrugerbeskyttelsesloven.

⁹⁵ LBK nr. 1853 af 24/09/2021 Bekendtgørelse af lov om køb, § 47, Karnov note 284

⁹⁶ LBK nr. 1853 af 24/09/2021 Bekendtgørelse af lov om køb, § 47, Karnov note 287

Denne differentiering har ligeledes betydning i vurderingen af, hvad der er omfattet af den faste ejendom, og hvad der udgør løsøregenstande, som ikke er en del af den faste ejendom. I forlængelse heraf giver dette anledning til en undersøgelse af, hvornår noget er at anse som løsøre, som eventuelt kan være aftalt at følge med i købet af den faste ejendom, og hvornår noget er at anse for en integreret del af den faste ejendom.

Ved vurderingen heraf, er det afgørende, om den pågældende genstand er at anse som en integreret del af ejendommen, hvilket fremgår af Tinglysningslovens § 38, hvor det fremgår at:

“Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.”

Løsøre er på baggrund heraf genstand, som ikke er en integreret del af den faste ejendom. Som eksempel herpå kan nævnes, at et skab som udgangspunkt ikke vil være at anse som en del af den faste ejendom. Hvis der derimod er tale om et indbygget skab, vil dette være en integreret del af ejendommen og dermed ikke blive kategoriseret som løsøre, der er omfattet af købeloven.⁹⁷

Da der er aftalefrihed kan køber og sælger vælge i købsaftalen vedrørende den faste ejendom, at bestemte løsøregenstande skal følge med i salget af den faste ejendom. Køber og sælger kan frit vælge, om løsøregenstande skal være en del af det samlede køb eller skal købes separat.⁹⁸

⁹⁷ <https://www.nemadvokat.dk/blog/bolighandel/hvad-er-loesoere/>

⁹⁸ <https://www.nemadvokat.dk/blog/bolighandel/hvad-er-loesoere/>

Litteraturliste

Litteratur

Edlund, Hans Henrik, Clausen, Nis jul og Ørgaard, Anders: Købsretten, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S (2018)

Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab, 2. udgave, Djøf Forlag (2020)

Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I Overdragelsen, 2. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2015)

Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom bind II Bolighandlen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag (2016)

Mehl, Rasmus og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 Retspraksis og formueretlig teori vedrørende fast ejendom, 1. udgave, Karnov Group (2018)

Munk-Hansen, Carsten: Retsvidenskabsteori, 2. udgave, Djøf Forlag, (2018)

Munk-Hansen, Carsten: Den juridiske løsning, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, (2017)

Theilgaard, Søren: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag (1996)

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

Munk-Hansen, Carsten: Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler, DJØF/Jurist- og Økonomforbundets Forlag (2007)

Kromann, Joachim og Hjortnæs, Lars: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. - med kommentarer, 2. udgave, DJØF forlag (2021)

Artikler

Landbrugsstyrelsen, Flyvehavre. 25. april 2023:

<https://lbst.dk/landbrug/planteavl/flyvehavre> (sidst besøgt 16. maj 2023)

Aarhus Universitet:

Det jordbrugsvidenskabelige fakultet, Kornsnudebille. 14. oktober 2009:

<https://dcapub.au.dk/djfpdf/krnsnubdil09.pdf> (sidst besøgt 16. maj 2023)

Lovgrundlag

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

LBK nr. 1853 af 24/09/2021 Bekendtgørelse af lov om køb (Købeloven)

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

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

LBK nr. 1075 af 30/09/2014 Bekendtgørelse af lov om tinglysning (Tinglysningsloven)

LBK nr. 510 af 24/02/2021 Bekendtgørelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Formidlingsloven)

Retspraksis

U.2022.256

U 1984.191/3 H

U 2013.293 V

U 2013.72 V

U 2004.769/2 H

U 2002.2289 V

U 2002.828 H

U 2009.1636 V
U 2012.192
U 2013.303 V
U 1968.799 /2V
U 2010.556 H
U 1972.622 H
U 1983.889 H
U 1992.393/1 H
U 2002.1096 V
U 1994.79 H
U 1992.414 H
U 1969.882 H
U 1952.995 H
FED 2010.136 Ø
FED 2012.73
U 2013.293 V
U 1960.41 H
U 1990.381 H
U 1929.562 V
U 2011.3255 V
FED 1998.1778 Ø
U 1978.731 V
U 2006.1382 Ø
U 2012.89 V