Indholdsfortegnelse

Forkortelser 3

1.0 Indledning 4

1.1 Afgrænsning 5

1.2 Metode og systematik 5

1.3 Begreber 7

1.3.1 Fast ejendom 7

1.3.2 Skade 7

1.3.3 Bygning 8

1.3.4 Fysisk tilstand 8

2.0 Huseftersynsordningen 9

2.1 Anvendelsesområde for LFFE’s kap. 1 9

2.2 Sælgerbeskyttelsens udstrækning 10

2.2.1 Bygningens fysiske tilstand 11

2.2.2 Fejl der burde have været omtalt i tilstandsrapporten 11

2.3 Krav for sælgers fritagelse 12

2.3.1 Tilstandsrapport 12

2.3.2 Ejerskifteforsikring 14

2.3.3 Betaling af præmie 15

2.3.4 Retsvirkningerne 16

2.4 Undtagelserne til sælgerbeskyttelsen 18

3.0 Ulovlige elinstallationer i LFFE 20

3.1 Ulovlige bygningsindretninger 20

3.1.1 Offentligretlige forskrifter 20

3.1.1.1 Ulovlige elinstallationer 22

3.2 Retlige og faktiske mangler 24

3.2.1 Ulovlig elinstallation konstateres 24

3.2.2 Påbud om ændring af elinstallation 26

3.2.3 Risiko for skade 28

3.2.4 Skade 31

3.2.5 Sammenfatning 33

3.3 Ledende dom - U.2002.828H 34

3.3.1 Byrettens dom 35

3.3.2 Landsrettens dom 36

3.3.3 Højesterets dom 37

3.3.4 Dækningsomfanget for ejerskifteforsikring 40

3.4 Anvendelsesområdet for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. 43

4.0 Ulovlige elinstallationer i L89 46

4.1 Sælgerbeskyttelsen i L89 § 1, stk. 2 47

4.2 Undtagelsesbestemmelsen i L89 § 1, stk. 4 48

4.3 Definitioner i L89 49

4.3.1 Tilstandsrapport 49

4.3.2 Typebeskrivelse 50

4.3.3 Elinstallationsrapport 51

4.4 Professionsansvar 52

4.4.1 Elinstallatørens professionsansvar 53

4.5 Dækningsomfang af ejerskifteforsikringer 54

4.5.1 Omfang 54

4.5.2 Tidshorisont 55

5.0 Betydning i praksis 57

5.1 Praksis med LFFE 57

5.2 Praksis med L89 59

5.2.1 Sælgerbeskyttelsen 59

5.2.2 Undtagelsesbestemmelsen 62

5.2.3 Ejerskifteforsikringen 63

5.2.4 Professionsansvar 66

6.0 Konklusion 68

7.0 Engelsk resumé 70

8.0 Litteratur 72

8.1 Bøger 72

8.2 Andet materiale 72

8.3 Webadresser 72

# Forkortelser

AK Ankenævn for forsikring

BK Bekendtgørelse

Bet. Betænkning

L Lovforslag

LBK Lovbekendtgørelse

LOV Lov

ESBK Bekendtgørelse om dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse ved fast ejendom mv. (BK nr. 705 af 18/07/2000)

HEBK Huseftersynsbekendtgørelsen (BK nr. 1667 af 21/12/2010 som senest ændret ved BK nr. 840 af 06/07/2011)

L89 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (Lov nr. 609 af 14/06/2011)

LFFE Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LBK nr. 1142 af 28/09/2007 som senest ændret ved Lov nr. 609 af 14/06/2011)

SL Bekendtgørelse om lov om elektrisk stærkstrømsanlæg og elektrisk materiel (LBK nr. 990 af 08/12/2003 som senest ændret ved LOV nr. 375 af 27/05/2008 § 1)

SSBK Bekendtgørelse om stærkstrøm, afsnit 6, Elektriske installationer (BK nr. 12502 af 01/07/2001 som senest ændret ved BK nr. 1155 af 06/10/2010)

# 1.0 Indledning

LFFE er vedtaget på baggrund af den store mængde sager, som opstod pga. mangler ved fast ejendom. Loven trådte i kraft d. 1. januar 1996, og har efterfølgende givet anledning til løbende debat.

Indtil LFFE’s ikrafttræden var retsområdet ulovreguleret, og derfor udviklet af retspraksis.[[1]](#footnote-1) En tvist om mangler ved fast ejendom var før LFFE’s ikrafttræden til købers fordel, idet der havde vist sig en tendens til et objektivt ansvar for sælger. Dette viste sig i forbindelse med afslag i købesummen, idet der blot skulle være tale om en værdiforringende mangel, før sælger ifaldt ansvar. I 1980’erne skete der en ændring i retspraksis til sælgers fordel, således at der blev indført en bagatelgrænse for afslag i købesummen, og derved skete der en reducering af sager, hvor sælger ifaldt et ansvar. Udviklingen i retning af indskrænkning af sælgers mangelshæftelse fortsatte op i 1990’erne, og toppede med vedtagelsen af LFFE.[[2]](#footnote-2) Loven har medført et væsentligt mindre antal sager ved domstolene vedrørende sælgers hæftelsesansvar overfor køber.[[3]](#footnote-3)

Den første udgave af LFFE fra 1996 var til gunst for sælger, eftersom sælger, ved at opfylde en nærmere række krav, kunne fritage sig for ansvar ved fysiske mangler. Hensynet til køber derimod blev tilsidesat i det omfang, at LFFE ikke gav tilstrækkelig oplysning til køber, hvorfor tendensen hos denne var at undlade at tegne ejerskifteforsikring. Nogle købere havde den opfattelse, at prisen for ejerskifteforsikringen var for høj, og de ønskede derfor ikke at tegne denne.[[4]](#footnote-4) Samtidig var der en tendens til, at køber opfattede tilstandsrapporten, som en garanti fra sælger om, at huset var uden mangler, udover de nævnte i tilstandsrapporten.[[5]](#footnote-5) Der blev løst op på pengeproblemet ved lovændringen i 2000, hvor sælger for at få beskyttelse, skulle betale halvdelen af præmien til ejerskifteforsikringen.[[6]](#footnote-6) Resultatet var at der skete en radikal ændring af tegning af ejerskifteforsikringer, idet køber nu fik betalt noget af forsikringspræmien. Dette løste imidlertid ikke problemet med, hvad købers generelle opfattelse af tilstandsrapportens formål var, men flyttede blot tvisterne fra domstolssystemet over i forsikringsregi.

De følgende ændringer af loven har ikke haft betydning for dette speciale før L89, som udvider kravene til sælgers mulighed for at opnå beskyttelse, og giver køber en bredere viden om ejendommen, samt tilstandsrapportens formål, før denne træffer beslutning om indgåelse af endelig handel. Formålet med dette speciale er at vise, hvorledes gældende ret er på området i dag ud fra LFFE, og hvilke konsekvenser det får for køber og sælger, når L89 træder i kraft 1.1.2012. Den gældende ret er berørt af mange teorietikere, hvor de nye regler udelukkende er berørt af udvalget, som har stået for Bet. nr. 1520/2010, og derfor er et forholdsvist urørt område.

## 1.1 Afgrænsning

Den lovændring, der er vedtaget i form af L89, er en udvidelse af de oplysninger, som sælger skal informere køber om, når sælger ønsker at opnå beskyttelse mod fysiske mangler efter LFFE’s kap. 1. Derudover bliver der indført definitioner på en nærmere række begreber. Udvidelsen består i en elinstallationsrapport, og definitionerne er af denne rapport og tilstandsrapporten. Eftersom ulovlige elinstallationer tidligere er faldet helt udenfor LFFE’s anvendelsesområde, og sælger dermed ikke har kunne opnå fritagelse for denne form for mangler, vil hovedvægten i dette speciale ligge på, hvilken betydning det har haft, at ulovlige elinstallationer har været udenfor LFFE’s anvendelsesområde, og hvilken betydning det får, at ulovlige elinstallationer nu er en del af beskyttelsesordningen i L89.

Undtagelserne til beskyttelsesordningen som findes i LFFE § 2, stk. 5 bliver kort gennemgået i afsnit 2.4, men det er kun undtagelsen om ulovlige bygningsindretninger med fokus på elinstallationer, der vil blive gennemgået mere dybdegående.

I dette speciale er fokus rettet mod huseftersynsordningen med henblik på ulovlige elinstallationer. Mange emner grænser meget tæt op hertil, men vil dog ikke blive genstand for nærmere gennemgang i dette speciale. Læseren vil i en fodnote løbende blive gjort opmærksom på, at disse ikke blive genstand for nærmere gennemgang.

## 1.2 Metode og systematik

I dette speciale anvendes den retsdogmatiske metode. Retsdogmatikken er en samlet betegnelse for juraens praktiske discipliner, og beskæftiger sig med løsningen af problemstillinger inden for gældende ret. Til at belyse gældende ret anvendes nationale love og betænkninger, retspraksis samt juridisk litteratur.

I specialet betegnes den anvendte retspraksis og LFFE, som værende gældende ret. L89 er vedtaget 30. maj 2011, og det vil derfor være mest korrekt at betegne denne, som værende gældende ret, idet denne er den nyeste udgave af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Eftersom formålet med specialet er, at vise hvorledes praksis har formet sig i dag i forhold til, hvordan praksis kommer til at ændre sig, når L89 træder i kraft 1. januar 2012, bliver LFFE i dette speciale betegnet som værende gældende ret. Dette fordi, LFFE stadig er gældende, idet L89 endnu ikke er trådt i kraft for den enkelte borger.

Specialet er opbygget med to hoveddele, hvor første del indeholder en beskrivelse af gældende ret i forhold til huseftersynsordningen for, at give et helhedsbillede af, hvordan der kommes frem til LFFE § 2, stk. 5. Første del er opbygget således, at anvendelsesområdet for LFFE beskrives, dernæst skildres selve ordningen i LFFE’s kap. 1 for til sidst at fremstille undtagelsen om ulovlige bygningsindretninger i LFFE’s § 2, stk. 5. Den anden del er en gennemgang af undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5 med fokus på ulovlige elinstallationer, som viser sælger og købers retsstilling før og efter L89. Denne del er opbygget således, at kap. 3.0 skildrer undtagelsesbestemmelsen med fokus på ulovlige elinstallationer, som den ser ud efter LFFE. Kapitlet er delt op i fire emner, som søger at belyse hvorledes ulovlige elinstallationer skal behandles ud fra teori og retspraksis. Næste kapitel i anden del er kap. 4.0, som fremstiller undtagelsesbestemmelsen ud fra hvorledes denne er udformet efter L89. Efter L89 bliver ulovlige elinstallationer medtaget i beskyttelsesordningen, hvorfor sælgerbeskyttelsen er medtaget. Undtagelsesbestemmelsen, hvor ulovlige elinstallationer før var en del af, er medtaget for at give et billede af, hvorledes denne udformer sig efter L89. Derudover findes der et emne om professionsansvar og et emne om ejerskifteforsikringer. Sidste kapitel i anden del er en sammenholdelse af reglerne om ulovlige elinstallationer i LFFE og bestemmelserne herom i L89. Afslutningsvis findes der et kapitel, som omhandler specialets konklusion. Dette kapitel giver et billede af, hvilken betydning L89 får i praksis.

Til at belyse anvendelsesområdet for elinstallationer anvendes bl.a. afgørelser fra Ankenævnet for forsikring. Ankenævnet for forsikring afsiger kendelser og udtalelser i forbindelse med klager over forsikringsdækning. Idet ejerskifteforsikringen dækker de skjulte faktiske skader, som en bygningssagkyndig ikke har kunnet afdække ved sin bygningsgennemgang, er formålet med ejerskifteforsikringen og bygningsgennemgangen, at de skal supplere hinanden, og derved dække de faktiske mangler, som sælger bliver fritaget at hæfte for. Når formålet med ejerskifteforsikringen er at dække de faktiske mangler, som sælger får fritagelse at hæfte for, kan ankenævnets udtalelse anvendes analogt på at fastslå de skader, der er omfattet af sælgerbeskyttelsen. Der er ligeledes igennem specialet anvendt retspraksis fra både landsretterne og Højesteret. At der anvendes retspraksis af så forskellig rangering begrundes i, at Højesteret ikke har haft anledning til at tage stilling til alle de spørgsmål, der måtte opstå i forbindelse med fortolkningen af LFFE. For at belyse gældende ret, anses det derfor nødvendigt at medtage retspraksis af forskellige rangering, for at give et billede af, hvorledes ankenævn og forskellige domstole anvender bestemmelserne i LFFE.

Der er undervejs i specialets fodnoter henvist til litteratur og afgørelser. Der kan findes uddybende oplysninger herom bagerst i litteraturlisten.

## 1.3 Begreber

Nedenstående fastlægger begreber, som anvendes i dette speciale for, at der ikke skabes tvivl om begreber, der har flere betydninger, alt afhængig af, hvilken sammenhæng de anvendes i. Begreberne fastlægges ud fra den betydning de har, når de anvendes i forbindelse med LFFE.

### 1.3.1 Fast ejendom

LFFE anvender en bred definition af begrebet ”fast ejendom”, idet det tilsigtes, at domstolene til enhver tid kan fortolke overdragelsesaftaler som værende omfattet af LFFE’s regler.[[7]](#footnote-7) Dette kommer også til udtryk ved at den opregning, der findes i bemærkningerne til lovforslaget og i betænkningen ikke er udtømmende, eftersom der kan opstå andre ejendomsbegreber med tiden, som lovgiver ikke har været forberedt på ved lovens udarbejdelse.[[8]](#footnote-8) Ejendomsbegrebet beskrives som fx. en bebygget grund, der i matriklen er anført med et eller flere sammenhørende matrikelnumre, eller som værende en del af et matrikelnummer. Derudover kan der være tale om bygninger på lejet grund eller på søterritoriet, samt ejerlejligheder med tilhørende fællesareal eller en ideel anpart af en ejendom.

### 1.3.2 Skade

En skade i forbindelse med et huseftersyn er karakteriseret ved at være afhængig af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i intakte bygninger af samme alder, jf. Huseftersynsbekendtgørelsen (HEBK) § 13, 1. led. Vurderingen skal følgelig foretages ud fra de byggeteknikker, som fandtes på tidspunktet for opførslen af bygningen eller de bygningsdele, som er behæftet med fejl.[[9]](#footnote-9) Med dette menes, at et forhold på en ny bygning, som er en skade efter byggeteknikken på opførslen for denne bygning, ikke behøver at være en skade på en gammel bygning, hvis byggeteknikken var anderledes på opførselstidspunktet. Skaden skal indføres i tilstandsrapporten, jf. HEBK §18. At der er en skade på en bygning medfører ikke automatisk, at der foreligger en retlig relevant mangel ved ejendommen, som indgår i bedømmelsen af om køber er berettiget til erstatning. Dette gælder også den anden vej, at en mangel ikke behøver at være en skade i byggeteknisk forstand. Forskellen på disse begreber er, at mangelsituationen vurderes ud fra et juridisk perspektiv, hvor en skade er en byggeteknisk vurdering.[[10]](#footnote-10) Ordene ”skade” og ”fejl” anvendes synonymt i dette speciale.

### 1.3.3 Bygning

Begrebet ”bygning” i HEBK’s forstand er beskrevet som værende det samme som en bygning i LFFE’s forstand, som igen er det samme som en bygning i bekendtgørelse om dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringer’s (ESBK) forstand. Imidlertid er der en mindre afvigelse med hensyn til en bygnings afgrænsning i forhold til omgivelserne, når det gælder de tre områder.[[11]](#footnote-11) En bygning dækker beboelsesbygninger, samt sekundære bygninger som stalde, udhuse, drivhuse og carporte. Eftersom LFFE § 1, stk. 2 anfører, at kap. 1 ikke omfatter bygninger under opførsel, må det antages, at der skal være tale om færdigbyggede bygninger, også når det gælder HEBK og ESBK.

### 1.3.4 Fysisk tilstand

Den fysiske tilstand angår skader, som har indflydelse på en bygningsdels eller en bygnings funktion.[[12]](#footnote-12) Et eksempel her på kan være hul i taget, således at hullet givet anledning til indtrængning af regnvand. Dette er en fejl, som har indflydelse på bygningsdelens funktion, idet tagets funktion bl.a. er, at være tæt, og dette er ikke tilfældet, når der forefindes et hul.

Den fysiske tilstand dækker ikke kun over allerede opstået skader, men ligeledes fare for at skade vil indtræde pga. bygningens fysiske tilstand. Derudover er den fysiske tilstand det samme som faktiske mangler i den almindelige obligationsret.[[13]](#footnote-13)

# 2.0 Huseftersynsordningen

Hovedformålet med LFFE er, at sikre sælger og køber en rimelig og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om erhvervelse af fast ejendom.[[14]](#footnote-14) Med dette menes, at både køber og sælger er beskyttet af LFFE. Før denne lov og udenfor LFFE’s anvendelsesområde er det hovedsageligt hensynet til køber, der har været beskyttet. Dette i form af, at det ikke kræver grov uagtsomhed eller svig fra sælgers side, for at køber kan kræve forholdsmæssigt afslag. Der skal blot være tale om en værdiforringende mangel, som overstiger den bagatelgrænse, der er fastsat ud fra retspraksis. Med LFFE har sælger nu mulighed for at sikre sig imod ansvar for faktiske mangler samtidig med, at køber bliver gjort bekendt med ejendommens nuværende fysiske tilstand, og køber kan blive beskyttet mod skjulte faktiske mangler af en ejerskifteforsikring.

Lovens kap. 1 om tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring er medvirkende til at begrænse tvister i forbindelse med mangler ved fast ejendom. Ordningen tilskynder sælger til at forebygge mangelsproblemer ved at sørge for, at køber modtager en rapport om ejendommen, der indeholder detaljerede oplysninger om ejendommens nuværende fysiske tilstand. Derudover tilskynder ordningen til, at køber tegner en ejerskifteforsikring, som sikrer, at der er penge til at betale eventuelle mangler, som den bygningssagkyndige ikke har afdækket, og som derfor ikke er omtalt i tilstandsrapporten.[[15]](#footnote-15)

## 2.1 Anvendelsesområde for LFFE’s kap. 1

LFFE § 1, stk. 1 fastlægger anvendelsesområdet for lovens kap. 1. Denne bestemmelse anfører, at kapitlet om tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber. Dette betyder, at der skal være tale om, at minimum den ene part handler udenfor sit erhverv, således som privat. Køber kan derfor være erhvervsdrivende, hvis blot der er tale om salg til en privat, der har i sinde at anvende ejendommen til beboelse til sig selv. Ligeledes kan situationen vendes om, således at sælger, som selv har beboet ejendommen inden salget, sælger til en erhvervsdrivende, som ønsker at anvende ejendommen til sin virksomhed. Til sidst er der den situation, hvor to private indgår en aftale om køb af fast ejendom, altså hvor både køber og sælger er private. Anvendelsesområdet har derfor tre forskellige grene.

LFFE § 1, stk. 2 fastsætter undtagelserne til hovedreglen for anvendelsesområdet. Denne bestemmelse anfører, at aftaler om køb af ubebyggede grunde eller grunde med bygninger under opførsel ikke er omfattet af kapitlet om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer. Hvis der fx. er tale om en ejendom, hvor der er en bygning, som anvendes til beboelse, og en tilbygning, der er under opførsel, vil det kun være den færdigbyggede beboelsesejendom, som kan bringes ind under LFFE’s anvendelsesområde. En anden undtagelse til hovedreglen om, at der skal være tale om køb af fast ejendom er, at der ikke må være tale om en landejendom, der er undergivet landbrugspligt. Ved afgørelse af dette, bliver der i Bet. nr. 1276/1994 lagt vægt på, om landejendommen fremtræder som erhvervsmæssig.[[16]](#footnote-16) I lovændringen i 2000 er indsat bestemmelsen § 1, stk. 2, 2. pkt. som anfører, at hvis købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, er landbrugsejendommen alligevel omfattet af kapitel 1 i LFFE. Dette gør, at såfremt ejendommen fremtræder som en landbrugsejendom, men der ikke er tilknyttet landbrugspligt, er den omfattet af LFFE.

Der skal følgelig være tale om køb af en bygning, som har til formål at blive anvendt som beboelse for enten køber eller sælger for, at reglerne i LFFE’s kap. 1 finder anvendelse. Derudover skal der være tale om en færdigbygget bygning, der er bygget enten på ejet eller lejet grund.[[17]](#footnote-17)

## 2.2 Sælgerbeskyttelsens udstrækning

Dette afsnit indeholder en gennemgang af den beskyttelse, som sælger opnår, hvis denne opfylder lovens krav. Derudover bliver den bygningssagkyndiges ansvar kort gennemgået.

Ifølge LFFE § 2, stk. 1 kan sælger blive fritaget for mangelsansvar, såfremt denne opfylder nogle nærmere fastsatte krav.[[18]](#footnote-18) Dette betyder, at sælger kan vælge, hvilken risiko denne vil løbe i forbindelse med salg af en ejendom. Bestemmelsen er udformet således, at sælger kan bestemme om denne vil bære risikoen selv, eller blive fritaget for risiko ved at opfylde kravene i loven, jf. afsnit 2.3 Det er følgelig en obligatorisk ordning, såfremt denne vælges af sælger, som imidlertid ikke kan fraviges til skade for hverken køber eller sælger, jf. LFFE § 21.[[19]](#footnote-19) Ulempen for sælger ved at frembringe de fejl, der er synlige for en bygningssagkyndig før ejendommen bliver solgt er, at sælger risikerer, at prisen bliver tilsvarende reduceret. Derimod er fordelen, at sælger undgår, at blive ansvarlig for mangler adskillige år efter overdragelsen af ejendommen til køber, og sælger kan derved indrette sin økonomi efter, at ejendommen er endelig afhændet. Sælger skal således opveje ulempen mod fordelen, når denne tager beslutning til ønsket om at opnå beskyttelse mod mangelskrav om ejendommens fysiske tilstand.

På trods af at det er sælger, der har valget om, at beskyttelsesordningen skal anvendes, er der ligeledes fordele for køber ved, at være omfattet af lovens anvendelsesområde, idet lovens formål er, at beskytte begge parter. Købers fordel er, at denne får mulighed for at danne sig et overblik over de eventuelle mangler, der findes på ejendommen, og kan derved indrette sit tilbud efter dette. Køber bliver imidlertid ikke fritaget for risikoen for at blive overrasket over mangler, som først viser sig senere, de såkaldte skjulte mangler. Købers risiko for disse skader, overgår således til et forsikringsselskab, hvis køber har tegnet en ejerskifteforsikring. I modsat fald bærer køber selv risikoen for disse mangler.

Til sidst er det væsentligt at bemærke at sælgers beskyttelse er uden tidsbegrænsning, hvorved købers beskyttelse i form af ejerskifteforsikringen er begrænset til forsikringens varighed.[[20]](#footnote-20)

### 2.2.1 Bygningens fysiske tilstand

Sælgerbeskyttelsen dækker en bygnings mangelfulde fysiske tilstand, jf. LFFE § 2, stk. 1. Idet tilstandsrapporten har til formål at afdække bygningers fysiske tilstand, er der sammenhæng mellem sælgerbeskyttelsen og tilstandsrapportens formål. Opnår sælger beskyttelse, bliver denne beskyttet mod, at køber overfor sælger kan påberåbe sig de mangler, som er nævnt i tilstandsrapporten. Derudover dækker ejerskifteforsikringen de faktiske skjulte mangler, som en bygningssagkyndig ikke har mulighed for at afdække under sin bygningsgennemgang.[[21]](#footnote-21) Dette bevirker, at sælger ligeledes er beskyttet mod købers påberåbelse af skjulte faktiske mangler, som viser sig efter overdragelsestidspunktet.

### 2.2.2 Fejl der burde have været omtalt i tilstandsrapporten

Der kan vise sig skader efter overdragelsesdagen, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten. I HEBK er faslagt, hvilke skader den bygningssagkyndige med dennes fagkundskab skal være opmærksom på, og gerne skulle konstatere under en bygningsgennemgang. Hvis den bygningssagkyndige således ikke er opmærksom på disse skader, anses det som værende forsømmelighed fra den bygningssagkyndiges side. Disse skader er sælger beskyttet imod, idet dette er skader, som falder ind under den bygningssagkyndiges ansvar, som er et professionsansvar.[[22]](#footnote-22)

Hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved at have undladt at fortælle den bygningssagkyndige om skader, som sælger har kendskab til, og som den bygningssagkyndige ikke har afdækket, hæfter sælger imidlertid solidarisk med den bygningssagkyndige.[[23]](#footnote-23) Sælgers svigagtige handlinger bliver kort gennemgået i afsnit 2.4 om undtagelserne til sælgerbeskyttelsen.

## 2.3 Krav for sælgers fritagelse

For at sælger kan opnå beskyttelse efter LFFE, er der en nærmere række krav, som skal være opfyldt. Hvis sælger opfylder kravene, opnår denne beskyttelse mod, at køber påberåber sig faktiske mangler overfor sælger.

Kravene til sælger er:

At køber skal have modtaget en tilstandsrapport, jf. LFFE § 2, stk. 1.

At køber har modtaget oplysninger om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1

At sælger overfor køber har forpligtet sig til at indbetale mindst halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 3.

At sælger har sikret sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af, at LFFE er gældende for parternes aftale, jf. LFFE § 2, stk. 4.

Nedenfor vil ovenstående krav blive gennemgået for at danne et overblik over, hvorledes sælger kan opnå fritagelse for ansvar.

### 2.3.1 Tilstandsrapport

Dette afsnit omhandler for det første kravet om, at køber skal have modtaget en tilstandsrapport fra sælger. For det andet omhandler afsnittet selve tilstandsrapporten og dennes indhold.

For at sælger kan opnå beskyttelse skal denne som en betingelse have afleveret en tilstandsrapport til køber, der indeholder en beskrivelse af ejendommens nuværende fysiske tilstand, jf. § 2, stk. 1, 1. pkt. Det vigtige i denne sammenhæng for at sælger kan opnå beskyttelse er, at køber modtager rapporten fra sælger selv eller en person, der træder i stedet for sælger, at køber har modtaget tilstandsrapporten inden denne binder sig ved afgivelse af tilbud, jf. LFFE § 2, stk. 2, og at tilstandsrapporten opfylder kravene hertil. Det er derimod ikke nogen betingelse, at sælger sikrer sig, at køber rent faktisk læser og forstår tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er resultatet af den bygningsgennemgang, som en beskikket bygningssagkyndig skal foretage på ejendommen for, at sælger kan opnå beskyttelse efter LFFE. En tilstandsrapport skal være udarbejdet på et skema, som er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren for at kunne overholde de krav, der er til den tilstandsrapport, som sælger skal fremlægge for at opnå beskyttelse, jf. LFFE § 4, stk. 1.

Hvem der kan blive beskikket som bygningssagkyndig, hvordan bygningsgennemgangen skal foregå og hvilket formål bygningsgennemgangen har, er reguleret i HEBK, som er udstedt af økonomi- og erhvervsministeriet efter bemyndigelse i LFFE § 4, stk. 2 og 3. HEBK’s anvendelsesområde er ejendomme, som er omfattet af LFFE, jf. HEBK § 1.[[24]](#footnote-24) Selve bygningsgennemgangen er reguleret i HEBK’s kap. 5. Bygningsgennemgangen har til formål at fastlægge, hvorledes den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er i forhold til andre intakte bygninger af samme standard og alder, jf. HEBK § 13, 1. pkt. At der tales om intakte bygninger betyder, at sammenligningsgrundlaget skal være en bygning, der fremstår uden væsentlige mangler, idet køber må formodes at kunne forvente, at selvom bygningen har nået en vis alder, har ejendommen fx. et tæt tag.[[25]](#footnote-25) Den bygningssagkyndige skal ved gennemgangen af ejendommen afdække skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser, jf. HEBK § 13, 2. pkt. Omfattet af skader er ligeledes manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når der er nærliggende fare for skade, hvis ikke der sættes ind med omfattende vedligeholdelser.[[26]](#footnote-26)

Bygningsgennemgangen skal ikke indeholde bagatelagtige forhold, som ikke har betydning for bygningens brug og værdi. Dette kunne være forhold, som køber, uden sagkyndig hjælp, forventes at opdage i sin gennemgang af ejendommen. Den skal derudover ikke indeholde løsøre, såsom hårde hvidevarer og bygningsdele, som ikke kan gennemgås. Gennemgangen skal heller ikke indeholde bygningens lovlighed efter offentligretlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser, jf. HEBK § 15, nr. 1-9. Dette kunne være elinstallationer, som hænger med fritstående ledninger ud af væggen. Den bygningssagkyndige skal, medmindre andet aftales, udføre en visuel gennemgang af ejendommen, med brug af enkelte tekniske hjælpemidler og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb, jf. HEBK § 14, 4. pkt. Dette er baggrunden for, at det kun er åbenlyse lovovertrædelser, som falder ind under bygningsgennemgangen.

Tilstandsrapporten er gældende for 6 mdr. af gangen, såfremt der er tale om en tilstandsrapport, der er udarbejdet til brug for ordningen i LFFE, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt.

En tilstandsrapport er følgelig en rapport om en forudgående bygningsgennemgang, hvor beboelsesbygninger og tilhørende bygningers fysiske tilstand bliver gennemgået for skader, som er en vurdering af om bygningerne afviger fra andre intakte bygninger med samme alder. Denne tilstandsrapport skal udleveres af sælger eller dennes repræsentant til køber, inden køber afgiver sit endelige tilbud.

### 2.3.2 Ejerskifteforsikring

Dette afsnit indeholder en gennemgang af kravet til sælger om at fremkomme med et tilbud på en ejerskifteforsikring til køber, og hvad dette tilbud skal indeholde. Derudover omfatter afsnittet en introduktion til ESBK med gengivelse af en relevant bestemmelse.

Udover at udlevere en tilstandsrapport til køber, skal sælger fremkomme med et bindende tilbud på en ejerskifteforsikring til køber, som kan indgås indenfor en rimelig frist, jf. LFFE § 5, stk. 2. Oplysningerne om ejerskifteforsikringen skal være skriftlige, og skal indeholde på, hvilke vilkår køber kan tegne forsikringen, jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 1. Forsikringen skal have en dækningsperiode på mindst 5 år, og med mulighed for udvidelse på op til 10 års dækning. Dækningsomfanget er fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 1. Der kan opstå en situation, hvor det ikke er muligt at indhente et tilbud på en ejerskifteforsikring, fordi der er så graverende fejl på ejendommen, at det er for risikabelt for forsikringsselskabet at indgå forsikringen. Såfremt sælger skal opnå beskyttelse i denne situation, skal køber oplyses om, hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der medfører, at der ikke kan tegnes forsikring, jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 2. Dette skal meddeles skriftligt til køber for, at sælger kan opnå beskyttelse.

Justitsministeriet har udarbejdet en bekendtgørelse om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer efter bemyndigelsen i LFFE § 5, stk. 3.[[27]](#footnote-27) ESBK beskriver de nærmere krav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, mens de specifikke krav til selve dækningen er beskrevet i bilaget til bekendtgørelsen. I dette speciale er det i denne sammenhæng en af undtagelserne til dækningsomfanget, som er interessant:

*”Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning: …forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter…, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. bilagets nr. 2”[[28]](#footnote-28)*

Ovenstående bestemmelse vil blive gennemgået i afsnit 3.2.3 om risiko for skade.

Sammenfattende skal sælger indhente et tilbud om en ejerskifteforsikring til køber, og denne ejerskifteforsikrings indhold og dækningsomfanget er afdækket af ESBK. Elinstallationer er undtaget fra dækningsomfanget.

### 2.3.3 Betaling af præmie

Dette afsnit omhandler sælgers pligt til at tilbyde at betale halvdelen af præmien til den tilbudte ejerskifteforsikring. Selve ejerskifteforsikringen og dens indhold er behandlet i afsnit 2.3.2 om ejerskifteforsikringer ovenfor.

Når sælger fremkommer med tilbud om ejerskifteforsikring til køber, skal sælger samtidig fremkomme med et skriftligt og bindende løfte om at forpligte sig til at betale et beløb til køber svarende til mindst halvdelen af forsikringspræmien, såfremt køber tegner denne eller en anden ejerskifteforsikring., jf. LFFE § 2, stk. 3. Beløbet sælger skal tilbyde, skal fremstå i rede penge, og må ikke foreslås, som en reducering i købesummen eller tilbydes modregnet på anden måde.[[29]](#footnote-29) At løftet skal være bindende betyder, at løftet skal være uigenkaldeligt.[[30]](#footnote-30) Derudover må løftet ikke være betinget af andre krav, end dem der er fastsat i bestemmelsen, hvilket kan ses ud fra LFFE § 21, som bestemmer, at loven ikke må fraviges til skade for hverken køber eller sælger.[[31]](#footnote-31) Hvis køber vælger at tegne en anden ejerskifteforsikring end den sælger har tilbudt, skal sælger imidlertid kun betale mindst halvdelen af præmien på den forsikring, som sælger har tilbudt.[[32]](#footnote-32) Det er derfor kun præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, der kan anvendes til beregning af, hvor meget sælger skal tilbyde køber at betale. Såfremt sælger tilbyder at betale mindre end halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, opfylder sælger ikke kravet, og falder derved udenfor LFFE’s anvendelsesområde.

Sælgers betalingsforpligtelse skal udløses, når købsaftalen er indgået, og køber har indgået en bindende aftale med et forsikringsselskab om tegning af en ejerskifteforsikring, der overholder minimumskravene. Det er uden betydning for sælgers betalingsforpligtelse om køber skal betale præmien som et engangsbeløb eller over flere omgange.[[33]](#footnote-33)

Derved er retstilstanden således, at sælger har indflydelse på, hvor meget denne skal betale til købers forsikringspræmie i form af, at det er sælger, som vælger hvilket forsikringsselskab, der skal afgive et tilbud på en ejerskifteforsikring. Det er køber selv, der bestemmer om denne ønsker at tegne en ejerskifteforsikring og i givet fald, hvilket forsikringsselskab denne ønsker at tegne forsikringen hos.[[34]](#footnote-34)

### 2.3.4 Retsvirkningerne

Dette afsnit skildrer, hvordan sælger skal sikre sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af sælgers udlevering af tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, således at sælger bliver omfattet af beskyttelsesordningen.

LFFE § 2, stk. 4 anfører, at sælger, inden køber afgiver et bindende tilbud, skal sikre sig, at køber er bekendt med konsekvenserne af, at sælger har valgt at udlevere en tilstandsrapport og et tilbud på en ejerskifteforsikring. At ”sikre sig” henviser til, at sælger ikke blot kan udarbejde et standarddokument, som bliver vedhæftet købsaftalen.[[35]](#footnote-35) Sælger skal være sikker på, at retsvirkningerne er kommet til købers kundskab. Der er ikke noget formkrav til, hvordan informationen skal gives, men i bevismæssig henseende vil det være mest hensigtsmæssigt for sælger at sikre sig, at køber bliver bekendt med retsvirkningerne ved at udforme et skriftligt dokument. I dette dokument skal det gøres gjort klart for køber, hvad beskyttelsesordningen indeholder, og hvad den får af betydning for køber.[[36]](#footnote-36) Bestemmelsen stiller ikke noget krav til den præcise information, og derfor er det op til sælger, hvor meget denne vil gøre køber opmærksom på, så længe sælger blot oplyser om retsvirkningerne af ordningen.[[37]](#footnote-37)

Hvis det derimod fremkommer meget tydeligt, at køber er bistået af en advokat eller lignende, bortfalder sælgers informationskrav om retsvirkningerne, idet advokaten hermed overtager denne forpligtelse, jf. LFFE § 2, stk. 3, 2. pkt. Der skal dog være tale om en rådgiver, som er dækket af en obligatorisk ansvarsforsikring, idet rådgiveren skal have mulighed for at få dækket et eventuelt erstatningsansvar, som måtte opstå i forbindelse med fejlagtig rådgivning. Det er derfor ikke nok, at rådgiveren har den fornødne viden. Denne skal drive virksomhed som professionel rådgiver på området, før denne kan erstatte sælgers informationspligt om retsvirkningerne af beskyttelsesordningen.[[38]](#footnote-38)

Køber har ikke noget valg med hensyn til om beskyttelsesordningen skal gælde eller ej, og derfor er det vigtigt, at køber er bekendt med konsekvenserne, hvis denne anvendes. Køber skal være bekendt med, at fejl indeholdt i en tilstandsrapport ikke kan påberåbes senere, hverken overfor sælger eller overfor et forsikringsselskab, hvor en eventuel ejerskifteforsikring er tegnet. Derudover skal køber gøres klart, at det ikke er muligt, at påberåbe sig en bygnings fysiske tilstand overfor sælger, og heller ikke udover, hvad der står i tilstandsrapporten, idet sælger er fritaget for dette ansvar. Det er pålagt et forsikringsselskab at afdække dette ansvar mod den forudsætning, at køber har tegnet en ejerskifteforsikring i pågældende selskab.

Samlet gælder følgelig, at sælger skal oplyse køber om, at køber er blevet afskåret fra at påberåbe sig fysiske mangler overfor sælger, hvor disse må vise sig i fremtiden. Derudover skal sælger gøre køber opmærksom på, hvad konsekvenserne ved ikke at tegne en ejerskifteforsikring er, således at køber er gjort bekendt med muligheden for at komme til at stå med risikoen for mangler, selv.

## 2.4 Undtagelserne til sælgerbeskyttelsen

Ovenfor er gennemgået, hvilke betingelser sælger skal opfylde for, at opnå beskyttelse mod købers eventuelle mangelskrav efter overtagelsesdagen. Nedenfor bliver behandlet de undtagelser, der er til sælgerbeskyttelsen, følgelig de områder, hvor sælger ikke kan opnå beskyttelse efter LFFE.

LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. anfører, at skader, der er opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, men før overtagelsesdagen, ikke er dækket af sælgers opnåede beskyttelse. At skaden skal være opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten betyder, at der skal være tale om en pludseligt opstået skade. Der må således ikke være tale om en skade, som blot viser sig efter udarbejdelsen, idet disse enten er dækket af en ejerskifteforsikring eller af den bygningssagkyndige.[[39]](#footnote-39) Et eksempel på en pludselig opstået skade kan være en frostsprængning af et vandrør. Dette er en hændelig skade, som en bygningssagkyndig ikke ville kunne afdække før skadens indtræden. Det skal således være tale om en hændelig skade, for at denne kan falde ind under undtagelsesbestemmelsen.

I LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. findes endnu en undtagelse. I bestemmelsen anføres, at køber kan påberåbe sig ulovlige bygningsindretninger og servitutter.[[40]](#footnote-40) Servitutter kan påberåbes af køber overfor sælger, hvor der er tale om vanhjemmel og rådighedsmangler. Vanhjemmel falder udenfor LFFE’s anvendelsesområde, idet anvendelsesområdet er fysiske mangler, og vanhjemmel går under kategorien retsmangler. Ved vanhjemmel foreligger der et objektivt ansvar for sælger.[[41]](#footnote-41) Hvis der derimod er tale om rådighedsmangler, bliver sælger kun ansvarlig ved erstatningspådragende adfærd. Hertil gælder at reglerne for at ifalde et erstatningsansvar skal være opfyldt.[[42]](#footnote-42)

Såfremt sælger yder en garanti til køber, kan køber påberåbe sig denne garanti på trods af, at sælger har opnået beskyttelse mod fysiske mangler, jf. LFFE § 2, stk. 5, 2. pkt. En garanti kan være givet stiltiende eller som en egentlig garanti-erklæring. En privat sælger kan ikke afgive en blanco-garanti.[[43]](#footnote-43) Der skal være tale om garanti af et bestemt forhold, før end det falder ind under anliggender, som køber kan påberåbe sig overfor sælger. At køber kan påberåbe sig en garanti er ikke det samme som, at sælger er ansvarlig. Erstatningsbetingelserne skal være opfyldt, før end sælger bliver ansvarlig.[[44]](#footnote-44)

Sælger kan ikke blive fritaget for ansvar, når denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. LFFE § 2. stk. 5, 2. pkt. Dette gælder kun de forhold, der omfatter svigagtig adfærd, og ikke hele sælgerbeskyttelsen, således at sælger stadig opnår beskyttelse for andre fysiske mangler på ejendommen. Sælger skal følgelig gøre den bygningssagkyndige opmærksom på, hvis der er nogle skader, som det må stå klart for sælger, at den bygningssagkyndige ikke vil opdage ved sin gennemgang af ejendommen. Dette kunne fx. være, at der trænger vand ind, når det regner mv.[[45]](#footnote-45) Sælgeroplysningsskemaet er et skema, som sælger og den bygningssagkyndige skal udfylde sammen ved udarbejdelse af en tilstandsrapport. Dette skema søger at imødegå ovenstående problem ved, at sælger skal svare på spørgsmål om ejendommen. Derved bliver sælger opmærksom på, at denne skal oplyse den bygningssagkyndige om forhold, som sælger har fået eller burde få kendskab til ved at bebo ejendommen. Såfremt sælger ikke svarer korrekt på disse spørgsmål, kan sælger have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Dette er en individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde.[[46]](#footnote-46)

Sidste undtagelse findes i LFFE § 2. stk. 5, 3. pkt., og i denne anføres, at køber kan gøre erstatningsansvar gældende efter almindelige regler, hvis sælger har opført bygningen med salg for øje. Hensigten med denne bestemmelse er, at sælger kan blive fritaget for, at køber hæver eller påberåber sig forholdsmæssigt afslag ved, at sælger opfylder de betingelser, der er til at opnå beskyttelse, men sælger kan ikke opnå beskyttelse for erstatningsansvar, når denne fremtræder som bygherre.

Samlet gælder beskyttelsesordningen ikke for skader, der opstår efter tilstandsrapportens udarbejdelse og inden overtagelsesdagen, ulovlige bygningsindretninger og servitutter, svigagtig eller groft uagtsom adfærd fra sælgers side, hvis sælger har ydet en garanti og for bygninger, der er opført med salg for øje af sælger.

# 3.0 Ulovlige elinstallationer i LFFE

Med indførslen af beskyttelsesordningen i LFFE er der mange områder indenfor mangler ved fast ejendom, som hovedsageligt er flyttet fra domstolsregi over i forsikringsregi. Dette fordi, det nu ikke længere er sælger, der hæfter for mangler, som er opstået før overtagelsesdagen, men som først er konstateret efter denne dag, men forsikringsselskaberne. Såfremt sælger opfylder en nærmere række fastsatte krav, jf. afsnit 2.3 kan denne blive fritaget for mangelsansvar overfor køber. Sælger flytter således ansvaret fra sig selv og over på enten køber eller et forsikringsselskab.[[47]](#footnote-47) Der er imidlertid nogle områder tilbage, hvor sælger ikke kan blive fritaget for ansvar, og hvor sælger som udgangspunkt hæfter. Dette er blandt andet forhold i strid med offentligretlige forskrifter, idet disse er indført som en undtagelse til sælgerbeskyttelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. I denne bestemmelse er det ikke gjort klart, hvad der skal falde ind under betegnelsen ”offentligretlige forskrifter”. Bestemmelsen er bredt formuleret, men har i praksis et snævert anvendelsesområde. Dette bliver gennemgået nedenfor, hvor der vil være fokus på ulovlige elinstallationer.

## 3.1 Ulovlige bygningsindretninger

I LFFE § 2, stk. 5, 1 pkt. er anført, at køber kan påberåbe sig forhold, der strider imod en offentligretlig forskrift. I bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser bliver en ulovlig bygningsindretning anvendt som en samlebetegnelse for forhold, der strider imod en offentligretlig forskrift.[[48]](#footnote-48) Det må fortolkes således, at en ulovlig bygningsindretning og forhold, som strider mod en offentligretlig forskrift hænger sammen, jf. LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Nedenfor bliver fastlagt, hvad en offentligretlig forskrift er.

### 3.1.1 Offentligretlige forskrifter

For at forstå hvad offentligretlige forskrifter er i forbindelse med LFFE fastlægges først, hvad en retsforskrift er efter den juridiske metode, og derefter sammenholdes begrebet med LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Retsforskrifter er karakteriseret ved, at de formulerer de regler, der ønskes fulgt på et bestemt område.[[49]](#footnote-49) Derudover karakteriseres retsforskrifter ved deres udtrykkelige form, således at der ikke er tvivl om den autoritet, som legitimerer retsforskriftens udstedelse. Retsforskrifter kan have forskelligartet juridisk beskaffenhed, idet udformningen afhænger af det fastsættende organs status, fx. om der er tale om Folketinget eller en administrativ instans.[[50]](#footnote-50) Dette er fx love og bekendtgørelser.

Ved en lov forstås enhver retsforskrift, der er vedtaget af Folketinget i overensstemmelse med den procedure, som er fastsat i Grundloven.[[51]](#footnote-51) Hierarkiet i Danmark på det lovmæssige område gør, at en regel udstedt på et lavere niveau ikke må stride imod regler på et højere niveau. Et eksempel herpå er, at en lov vedtaget af Folketinget ikke må stride imod Grundloven. Formålet med at vedtage en lov er, at fastlægge de regler og retningslinjer, som skal finde anvendelse på et givent område. De vigtigste forskrifter i denne sammenhæng er stærkstrømsloven (SL), brandlovgivningen eller andre love, som regulerer opførelsen og anvendelsen af bygninger og disses indretninger. Forhold, som strider imod disse forskrifter anses som værende ulovlige bygningsindretninger i LFFE’s forstand.

En retsforskrift, som er udstedt af en administrativ instans, kan have samme retsvirkning for borgeren som en lov udstedt af Folketinget, såfremt retsforskriften er udstedt med hjemmel i lov, og ikke strider mod højere rangerende regler. At en administrativ forskrift skal have hjemmel i lov betyder, at forskriften skal have et grundlag eller et støttepunkt i en vedtagen lov.[[52]](#footnote-52) Det betyder derimod ikke, at en vedtaget lov rangerer højere end en udstedt administrativ forskrift overfor den enkelte borger. En borger skal følge de regelsæt, som findes i retssystemet, uanset om der er tale om en lov eller en administrativ forskrift.

I juridisk terminologi findes der to typer administrative forskrifter. Opdelingen beror på, om forskriftens regler er bindende for borgeren, således at de medfører rettigheder og pligter for denne, eller om forskriftens regler alene er rettet til myndigheder.[[53]](#footnote-53) I denne sammenhæng er det de forskrifter, som er bindende for borgeren, der vil blive genstand for gennemgang, idet det er de bindende forskrifter, som forpligter borgeren i forbindelse med en ejendom, som de ejer.

De bindende administrative forskrifter betegnes bekendtgørelser. Disse udarbejdes intern i det ministerium, som Folketinget ved lov har bemyndiget hertil. Idet der som udgangspunkt ikke findes forarbejder til bekendtgørelser, fortolkes de enkelte bestemmelser på baggrund af bekendtgørelsens tekst. Det kan dog som udgangspunkt lægges til grund, at den lov, som hjemler bekendtgørelsen, udgør en ydre ramme for fortolkningen, der selvsagt ikke kan nå et resultat, som indebærer, at der ikke længere er hjemmel.[[54]](#footnote-54) Hvis bekendtgørelsen regulerer opførelsen og anvendelsen af bygninger og disses indretning, kan bekendtgørelsen henregnes til offentligretlige forskrifter efter LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Et eksempel på sådan en bekendtgørelse er stærkstrømsbekendtgørelsen (SSBK), som er udstedt med hjemmel i SL.

Ovenstående er alle forskrifter udstedt af offentlige myndigheder. Det er ligeledes muligt for private at udstede forskrifter, fx. hvor sammenslutninger eller interesseorganisationer for visse erhverv udfærdiger forskrifter for erhvervets udførelse. En offentligretlig forskrift kan henvise til sådanne private forskrifter således, at det i den offentligretlige forskrift angives, at arbejdet skal udføres i overensstemmelse med den private forskrift. En overtrædelse af den private forskrift vil således også være en overtrædelse af den offentligretlig forskrift, fordi indholdet af den private forskrift er blevet en del af den offentligretlige forskrift. Ved at overtræde en sådan privat forskrift vil der således være tale om en overtrædelse af en offentligretlig forskrift efter LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.[[55]](#footnote-55)

Samlet er en offentligretlig forskrift i LFFE’s forstand et regelsæt, som enten er vedtaget ved lov eller udstedt med hjemmel i lov. Der er to forskellige former for regelsæt, som kan karakteriseres som offentligretlige forskrifter. Dette er love og bekendtgørelser, som begge er bindende for borgeren. De bindende offentligretlige forskrifter fastsætter en pligt for borgeren til at handle i overensstemmelse med denne.

#### 3.1.1.1 Ulovlige elinstallationer

Offentligretlige forskrifter findes i betydeligt antal. Regelsættet for elinstallationer er hovedsageligt nedfældet i SSBK. SSBK er udstedt af erhvervs- og økonomiministeren med hjemmel i SL § 3, 1. pkt. Som anført i afsnit 3.1.1 er bekendtgørelser en del af begrebet offentligretlige forskrifter. Idet regelsættet om elinstallationer er fastsat i en bekendtgørelse, er SSBK omfattet af offentligretlige forskrifter i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., og således bindende for borgeren.

Anvendelsesområdet for SSBK er elektriske installationer, som hører til bl.a. boliger, jf. SSBK kap. 11.1, litra a. Begrebet ”boliger” er ikke defineret i bestemmelsen, men kan defineres ud fra begrebet ”ejendom”, som er defineret i SSBK kap. 211.7. At definitioner på begreber findes efter kapitlet med anvendelsesområdet må fortolkes således, at definitionen på begrebet dækker over anvendelsesområdet i SSBK kap. 11.1, idet der ikke findes nogle definitioner indeholdt i SSBK kap. 1, og SSBK kap. 2 dækker over definitioner og ordforklaringer for SSBK som helhed. Begrebet ”ejendom” defineres som bygninger, hvilket gør at begrebet ”boliger” ligeledes skal defineres således. Der er ikke tale om, at bygningerne skal være færdigbyggede, idet det må formodes, at elinstallationer også installeres i bygninger, som ikke kan betragtes som værende færdigbyggede. At ordet ”også” anvendes betyder således, at bygninger ligeledes omfatter færdigbyggede bygninger. I LFFE er anvendelsesområdet færdigbyggede bygninger, og derved kan det fortolkes således, at boliger er det samme som færdigbyggede bygninger i LFFE’s forstand. Eftersom anvendelsesområdet er det samme for LFFE og SSBK, er en overtrædelse af SSBK det samme som et forhold, der strider imod en offentligretlig forskrift. Elinstallationer som ikke opfylder kravene i SSBK falder således under undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Formålet med bestemmelserne i SSBK er, at opnå sikkerhed og korrekt funktion i overensstemmelse med den tilsigtede anvendelse, jf. SSBK kap. 12.1. At opnå sikkerhed angår sikkerheden for personer, husdyr og ejendom mod de farer og skader, som ellers kan opstå ved normal brug af elektriske installationer, jf. SSBK kap. 131.1. Det er ikke i SSBK fastlagt, hvad betydningen af at opnå korrekt funktion er. Det må antages, at betydningen af begrebet er, at fx en stikkontakt skal virke efter dens formål, at give strøm til det apparat, som strømmen ledes ud til. Dette kunne være et elektronisk apparat, som skal anvende strøm fra en stikkontakt for at fungere. Når det elektroniske apparat tilsluttes en stikkontakt i en ejendom, skal apparatet virke efter dets formål. Hvis dette ikke er tilfældet og apparatet fx. går i stykker, fordi stikkontakten ikke opfylder kravene i SSBK, og derved ikke har opnået korrekt funktion, er der tale om en ulovlig elinstallation, som er en ulovlig bygningsindretning i LFFE’s forstand.

Samlet set er der tale om en ulovlig elinstallation, når kravene i SSBK ikke er opfyldt.[[56]](#footnote-56) Idet SSBK er en offentligretlig forskrift i LFFE’s forstand og regulerer elinstallationers opførsel og anvendelse, er det SSBK, som skal være overholdt for, at der ikke foreligger en ulovlig elinstallation, som køber kan påberåbe sig overfor sælger.

I det nedenstående vil ulovlige elinstallationer være synonymt med forhold, som ikke er i overensstemmelse med offentligretlige forskrifter.

## 3.2 Retlige og faktiske mangler

Nedenfor bliver gennemgået om en ulovlig elinstallation er en faktisk eller retlig mangel, og hvilken betydning sondringen har for beskyttelsesordningen i LFFE.

Ulovlige elinstallationer er karakteriseret som værende retsmangler i obligationsrettens almindelige del.[[57]](#footnote-57) Dette fordi ulovlige elinstallationer, som ikke har givet anledning til en skade, ikke giver køber det, som denne har krav på, hvilket er en lovlig opført ejendom. I forbindelse med fast ejendom er ulovlige elinstallationer ikke karakteriseret endeligt som værende enten en faktisk eller en retlig mangel.[[58]](#footnote-58) Det afhænger af den enkelte situation, om der er tale om en faktisk eller retlig mangel, når der forefindes en ulovlig elinstallation i en ejendom. Der er forskel på, om der er sket en skade på baggrund er en ulovlig elinstallation, eller om der er fare for, at en skade vil opstå som følge af den ulovlige elinstallation. En anden mulighed kan være, at der er tale om, at den ulovlige elinstallation ikke har medført skade eller fare for skade, men blot er blevet konstateret eller at det er påbudt fra det offentlige at lovliggøre elinstallationen. De fire forhold vil blive gennemgået sammen med den ledende dom på området for at fastslå anvendelsesområdet for undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

### 3.2.1 Ulovlig elinstallation konstateres

I dette afsnit behandles den situation, at der konstateres en ulovlig elinstallation i en ejendom, men hvor denne elinstallation endnu ikke har medført skade eller fare for skade, og hvor skaden ikke er påbudt ændret af det offentlige. Dette for at vise, at det ikke er en betingelse, at den ulovlige elinstallation skal have frembragt en skade eller fare for skade for, men at en ulovlig elinstallation der står alene, giver køber mulighed for at påberåbe sig fejlen overfor sælger.

Til at belyse problemstillingen med anvendes dommen, U.1998.474H. Dommen omhandler en handel med en ejendom indgået før LFFE trådte i kraft, men idet dommen omhandler ulovlige elinstallationer, som må antages at ville kunne henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., vil dommen kunne anvendes analogt på handler, som er indgået efter LFFE’s ikrafttræden.

Sagen, der ligger til grund for U.1998.474H, blev anlagt af sagsøger (SGR), der fik medhold i tre instanser i, at sagsøgte (SGT) skulle betale et forholdsmæssigt afslag i købesummen, som svarede til lovliggørelse af de ulovlige elinstallationer, der fandtes i ejendommen. SGT adciterede vedkommende, som SGT købte ejendommen af, som igen adciterede dennes sælger.[[59]](#footnote-59) SGR har påstået SGT dømt til at betale udbedringsomkostninger primært som erstatning, subsidiært som forholdsmæssigt afslag.[[60]](#footnote-60) SGT har påstået frifindelse.

Sagen omhandlede en handel mellem SGR og SGT med en ejendom, hvor der efter overtagelsesdagen viste sig ulovlige elinstallationer. SGR havde henvendt sig til en elinstallatør, som fortalte dem, at noget var galt med elinstallationerne i ejendommen, og at der skulle ske lovliggørelse. Sagsøgerne havde dog endnu ikke fået noget pålæg fra elselskabet. SGT havde ikke bestridt, at der fandtes ulovlige elinstallationer på ejendommen, men blot konstateret at disse ikke var opført i dennes ejertid. Byretten lagde skønserklæringen, som var udarbejdet i forbindelse med sagen, til grund for, at ejendommens elinstallationer ikke var lovlige, da SGR købte ejendommen af SGT. Byretten dømte SGT til at betale et forholdsmæssigt afslag, der fastsattes til det beløb, som af syns- og skønsmanden var skønnet, at ville medgå til lovliggørelse af installationerne samt nødvendige udgifter til tømrer- og malerarbejde.[[61]](#footnote-61) Landsretten tiltrådte disse grunde, og tilføjede, at manglernes karakter ligeledes spillede en rolle ved bedømmelsen.

Både byretten og landsretten dømmer SGT ud fra, at der er konstateret ulovlige elinstallationer på ejendommen. I begge instanser anvendes forholdsmæssigt afslag, idet det ikke findes bevist, at SGT har handlet erstatningspådragende. Sammenholdt med at det er fremhævet, at SGR endnu ikke er blevet pålagt at lovliggøre elinstallationerne, og at det ikke noget sted er antydet, at der er sket skade eller fare for skade, kan det konstateres, at hvor der blot er tale om ulovlige elinstallationer, må det antages kun at være bagatelgrænsen, som forhindrer køber i at få et forholdsmæssigt afslag i købesummen.[[62]](#footnote-62) Højesterets bemærkninger giver et klart billede af, hvorfor denne finder ovenstående for en rimelig løsning, idet Højesteret ligeledes tiltræder byrettens afgørelse.

Højesterets afgørelse er afsagt med dissens, og flertallet udtaler: ”*De ulovlige elektriske installationer var ensbetydende med, at Elektricitetsrådet kunne kræve anlægget ændret omgående. Købet vedrørte et ældre hus af den art, hvor en køber er indstillet på en vis nedslidning og forestående udgifter, men selv ved sådanne huse er en køber berettiget til at gå ud fra, at de elektriske installationer ikke er ulovlige.”[[63]](#footnote-63)* Med denne udtalelse gør Højesteret det klart, at ulovlige elinstallationer ikke skal accepteres, hvad enten de ulovlige elinstallationer er blevet påbudt lovliggjort eller ej. Det er således uden betydning for vurderingen af om køber kan påberåbe sig en ulovlig elinstallation som en mangel overfor sælger, om den ulovlige elinstallation har givet anledning til en skade, risiko for skade, eller om det offentlige har påbudt at lovliggøre den ulovlige elinstallation.

Højesteret har med dommen U.1998.474H fastslået, at køber ikke skal acceptere, at der findes ulovlige elinstallationer i ejendommen, som denne ikke er blevet gjort bekendt med før overtagelsesdagen, således at køber ikke har kunnet tage forbehold i prissætningen af købesummen for udbedring af disse ulovlige elinstallationer.

### 3.2.2 Påbud om ændring af elinstallation

I dette afsnit behandles den situation, hvor en ulovlig elinstallation er konstateret og det offentlige i denne forbindelse påbyder, at elinstallationen lovliggøres.

For at belyse ovenstående situation, gennemgås dommen U.2005.1108V, som besvarer spørgsmålet om, hvem der bærer ansvaret for lovliggørelse af en offentligretlig forskrift, såfremt det offentlige påbyder køber at få bragt de offentligretlige forskrifter i lovlig stand. Selve dommen omhandler ikke elinstallationer, men idet at det er konstateret ovenfor i afsnit 3.1.1.1, at et forhold i strid med en offentligretlig forskrift og en ulovlig elinstallation går ud for det samme, kan dommen anvendes analogt, og vil blive omsat til ulovlige elinstallationer efter gennemgangen af selve dommen.

Sagen omhandlede et køb af en fast ejendom. Sælger var et dødsbo, og køber var forældre til dem, der reelt set skulle overtage ejendommen. Køber har påstået sælger til at anerkende, at køber kan hæve, og sælger har påstået opretholdelse af handelen. Køber havde gjort sælger opmærksom på, hvad formålet med ejendommen var, at det skulle anvendes til beboelse. Sælger havde fremlagt tilstandsrapport for køber, og køber vidste, at ejendommen var i en dårlig forfatning, men ikke at ejendommen ikke var beboelig. Efter overtagelsesdagen påbød kommunen, at ejendommen skulle rives ned, med henvisning til, at der ikke forelå en kopi af ejendommens byggeattest, og at bygningen ikke opfyldte gældende regler og aldrig har gjort det.[[64]](#footnote-64) Byretten bemærkede, at det var ubestridt, at ejendommen var uanvendelig, og at der ikke var udstedt bygningsattest. Retten fandt for så vidt at kunne betegne bygningen som ulovlig. Dertil lagde retten til grund, at sælger var opmærksom på, hvad køber ønskede at anvende ejendommen til, og på den baggrund vurderede retten at køber var berettiget til at hæve handelen. Byretten lagde ikke vægt på, at kommunen havde påbudt køber at nedrive ejendommen, hvilket må antages at kunne begrundes i, at byretten er startet sin begrundelse med at konstatere, at det er ubestridt, at ejendommen ikke er anvendelig til beboelse, hvorfor det ikke er relevant, at komme ind på yderligere argumentation for, hvorfor ejendommen er ubeboelig. Det må antages, at hvis byretten fandt det bestridt, at ejendommen var ubeboelig, at byretten ville have anvendt kommunens påbud som argumentation.

Ved Landsretten har parterne gentaget deres påstande, dog med den ændring at erstatningsbeløbene var ændret som følge af den yderligere tid, som var passeret, mens sagen stod på. Ved Landsretten var der fremkommet yderligere sagsfremstilling. Det omhandlede et brev fra kommunen til købers advokat vedrørende ejendommen. I dette brev fremgik: *”…Vi må derfor konkludere, at der ikke er udstedt bygningsattest på byggesag 62/1950…Da der ikke er bygningsattest, er byggeriet i princippet ikke afsluttet endnu. På baggrund af oplysninger om bygningens tilstand kan vi desværre ikke imødekomme Deres ønske om at acceptere byggesagen som afsluttet…hele træbygningen og kælderen skal rives ned, da den ikke er egnet som bolig, samt at den heller ikke opfylder gældende regler og heller aldrig har gjort det…”*[[65]](#footnote-65)Brevet viser således, at ejendommen ikke er og aldrig har været lovlig opført, idet der aldrig er udstedt en bygningsattest på ejendommen. Landsrettens begrundelse tager udgangspunkt i dette brev, idet Landsretten anfører, at det navnlig er de af kommunen afgivne oplysninger om ejendommen, der gør, at Landsretten finder, at den manglende bygningsattest må betegnes som en retlig relevant mangel, der er omfattet af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Landsretten anvender således kommunens påbud om at nedrive ejendommen, som argumentation for, hvorfor køber skal have medhold i, at sælger skal anerkende, at køber er berettiget til at hæve handelen. Det må således antages, at når kommunen påbyder at nedrive en ejendom med begrundelse om ulovlig opførsel, og dette ikke har været oplyst inden handelen er indgået, kan forholdet henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Sagen viser, hvorvidt et forhold skal henføres til LFFE § 2, stk. 5. 1. pkt., når en kommune påbyder ejeren af en ejendom at nedrive ejendommen med den begrundelse, at ejendommen ikke er lovlig opført, og aldrig har været det. Køber opnår derved ikke den ret over ejendommen, som denne har krav på. Køber er retmæssig ejer af ejendommen, men kan ikke anvende ejendommen efter eget ønske. Dommens konklusion kan ligeledes anvendes på ulovlige elinstallationer, som ejeren af en ejendom påbydes at lovliggøre. Køber opnår ikke den ret, som denne har krav på, hvilket er lovligt opførte elinstallationer. Det må antages, at ulovlige elinstallationer ikke giver anledning til, at kommunen påbyder en ejer af en ejendom at nedrive ejendommen. Ulovlige elinstallationer må antages højst, at kunne give anledning til, at kommunen påbyder en lovliggørelse af elinstallationerne. Der er forskel på om en køber bliver påbudt at nedrive en hel ejendom, eller at køber bliver påbudt at få lovliggjort ulovlige elinstallationer. Imidlertid er det samme resultat, at køber ikke har opnået den ret over ejendommen, som denne kan kræve, at kunne råde over sin egen ejendom uden udefrakommende påbud, og køber kan herved påberåbe sig undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. overfor sælger.

Samlet kan køber som udgangspunkt påberåbe en ulovlig elinstallation overfor sælger, hvis en kommune påbyder køber at lovliggøre denne, og forholdet således kan henføres til LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Det skal dog bemærkes, at det afhænger af den enkelte situation, hvorvidt køber kan påberåbe sig LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., idet forhold, som køber har været gjort opmærksom på inden overtagelsesdagen ikke falder ind under forhold, som køber kan påberåbe sig overfor sælger.

### 3.2.3 Risiko for skade

Nedenfor behandles den situation, at en ulovlig elinstallation giver fare for, at en skade vil opstå, og spørgsmålet om, hvorvidt denne situation er dækket af sælgers beskyttelse.

Sælgerbeskyttelsen er betinget af, at en række krav er opfyldt, jf. afsnit 2.3. Et af kravene er blandt andet, at sælger skal have indhentet et tilbud på en ejerskifteforsikring til køber, således at køber har mulighed for at få dækket den risiko, som bliver overladt til denne ved, at sælger vælger at anvende ordningen i LFFE. I bekendtgørelse om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer (ESBK) er anført, hvad en ejerskifteforsikrings dækningsomfang minimum skal være, for at den opfylder kravene til at kunne indgå som en af de betingelser, sælger skal opfylde for at opnå beskyttelse. ESBK kan anvendes som udgangspunkt for beskrivelsen af, hvad begrebet ”risiko for skade” er. Dette fordi, ESBK beskriver, hvad en ejerskifteforsikring dækker, og begrebet ”risiko for skade” bliver anvendt både i forbindelse med ejerskifteforsikring og tilstandsrapport. Det er derfor underordnet hvilken bekendtgørelse, som anvendes til beskrivelsen af begrebet ”risiko for skade”.

I ESBK, Bilag, litra 2 anføres det, at der ved nærliggende risiko for skade skal forstås et forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. I Ankenævnet for Forsikrings afgørelse nr. 69.392 er begrebet ”erfaringsmæssigt” nærmere fastlagt. Derudover anvendes i sagen begrebet ”nærliggende risiko for skade”, hvilket blot bekræfter ovennævnte definition.

Sagen omhandler forsikringstagerne (FT), som klagede over deres forsikringsselskabs (FS) afvisning af at yde erstatning for diverse anmeldte ulovligheder ved ejendommens elinstallationer. FS afviste at yde forsikringsdækning under henvisning til, at FT ikke havde sandsynliggjort, at de ulovlige elinstallationer havde medført nærliggende risiko for skade.[[66]](#footnote-66) Sagen drejer sig således om, hvornår der er tale om nærliggende risiko for skade. Sagen indeholder ikke en udtømmende definition af, hvornår der er tale om nærliggende risiko for skade. Dette begrundes i, at sagen blot er en ud af mange forskellige situationer, hvor der kan opstå nærliggende risiko for skade.

FT’s advokat har til støtte for sin klients påstand fremført følgende overfor Ankenævnet: ”*…Advokaten har supplerende oplyst, at klagerne har sagsøgt sælgerne af ejendommen med påstand om erstatning for de ulovlige elinstallationer, og at der i den forbindelse er udarbejdet en skønserklæring, hvoraf fremgår, at ”den manglende udskiftning af fejlstrømsrelæ sammenholdt med omfanget af ulovlige installationer medfører forhøjet risiko for skader på materiel og personer”. Det er advokatens opfattelse, at skønsmanden derved har bekræftet, at de ulovlige elinstallationer frembyder nærliggende risiko for skade…”[[67]](#footnote-67)*  Advokaten lægger derved skønsmandens vurdering til grund for, at elinstallationerne frembyder nærliggende risiko for skade. Skønsmanden bliver derved synonym med ”erfaringsmæssigt”, idet skønsmanden må antages at have den fornødne erfaring til, at vurdere om der er tale om nærliggende risiko for skade.

FS anfører, at en indikation på at elinstallationerne ikke frembyder nærliggende risiko for skade er, at skønsmanden ikke har afmonteret installationerne inden han forlod ejendommen, som det påhviler den autoriserede ifølge SSBK, såfremt der er nærliggende risiko for skade. FS anerkender dog, at det ene af de forhold, som FT har påberåbt sig, halogenspottene, potentielt frembyder brandfare. I sammenhæng med FT’s argument om, at skønsmandens vurdering lægges til grund for, at installationerne frembyder nærliggende risiko for fare, anfører FS: ”*Det er klart, at en hvilken som helst skønsmand, som fastslår at der er installeret el i strid med Stærkstrømsbekendtgørelsen vil bekræfte, at dette medfører en forhøjet eller nærliggende risiko for skade. Formålet med Stærkstrømsbekendtgørelsen er jo netop at elinstallationer udføres på den bedste og mest sikre måde. Det er imidlertid ikke det samme som at sige, at han har afstemt denne udtalelse med den praksis, der ligger i Ankenævnet for forsikring om, hvornår ulovlige elinstallationer er omfattet af begrebet ”nærliggende risiko for skade” i ejerskifteforsikringens forstand.”[[68]](#footnote-68)* FS sår således tvivl om skønsmanden har vurderet de ulovlige elinstallationer ud fra den betragtning, at der reelt set er nærliggende risiko for skade. FS mener, at skønsmanden har vurderet elinstallationerne ud fra den betragtning, at der er tale om ulovlige elinstallationer, og ikke vurderet det konkrete tilfælde. Idet det ifølge SSBK ikke er lovlige elinstallationer, er der tale om nærliggende risiko for skade. FS finder, at sagen skal bedømmes ud fra Ankenævnets praksis, hvor der reelt set skal være tale om nærliggende risiko for skade, og ikke som en generel vurdering. Dette kunne være, hvor ledningerne ikke er afskærmet korrekt og derved har kontakt til andre ledninger, således at der kan opstå gnister, og i denne forbindelse brand. FS er således ikke enig i skønsmandens vurdering, hvad angår de fleste forhold, men anerkender forholdet vedrørende halogenspottene.

Nævnet udtaler, at idet FS anerkender forholdet vedrørende halogenspottene, er der tale om en dækningsberettigende skade. Forsikringen dækker fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade.[[69]](#footnote-69) Derudover udtaler Nævnet: ”*Skønsmanden har om de øvrige ulovlige elinstallationer udtalt, at de medførte forhøjet risiko for skade. Nævnet finder det bl.a. på denne baggrund ikke godtgjort, at disse ulovlige elinstallationer medfører nærliggende risiko for skade.”[[70]](#footnote-70)* Det må antages, at Nævnet følger FS’s argumentation om, at skønsmanden ikke har vurderet elinstallationerne i sammenhæng med Ankenævnets praksis. Dette fordi, Nævnet fremhæver skønsmandens udtalelse om, at der er forhøjet risiko for skade. Nævnet mener, at der skal være tale om en konkret risiko for skade. At skønsmanden ikke vurderer skaden ud fra Ankenævnets praksis kan ligeledes bekræftes af, at skønsmanden har udarbejdet skønserklæringen i forbindelse med den sag, som er anlagt mod sælgerne af ejendommen, og ikke i forbindelse med den omhandlende sag ved ankenævnet. En generel udtalelse om ulovlige elinstallationer udgør ikke en nærliggende risiko for skade i forbindelse med forsikringsdækning. Der skal være tale om en konkret vurdering af det enkelte forhold, og der skal vise sig en konkret fare for, at forholdet giver risiko for, at skader vil opstå.

Ovenstående giver anledning til en beskrivelse af, hvad der bl.a. er undtaget fra dækning ifølge ESBK. ESBK, bilag, litra 4, 2. pkt. anfører, at en ejerskifteforsikring ikke skal dække ulovlige elinstallationer, medmindre der som følge af en ulovlig elinstallation er sket en nærliggende risiko for skade. Bestemmelsen undtager som udgangspunkt ulovlige elinstallationer fra forsikringsdækning. Dette betyder, at en elinstallation, som bliver konstateret ulovlig som udgangspunkt ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Undtagelsen til ovenstående bestemmelse er, at såfremt der er tale om, at der er sket en nærliggende risiko for skade, som omtalt ovenfor i sagen, AK 69.392, falder det ind under dækningsomfanget af forsikringen. Som det antydes i sagen, skal der være tale om en konkret risiko, og der må således ikke være tale om en generel risiko. Dette fører til, at hvis der er en konkret risiko for at en skade vil opstå som følge af en ulovlig elinstallation, er dette dækket af sælgerbeskyttelsen, og køber kan derved påberåbe sig dette forhold overfor ejerskifteforsikringen, hvis en sådan er tegnet.

### 3.2.4 Skade

Nedenfor gennemgås det forhold, at en faktisk mangel som følge af en ulovlig elinstallation er dækket af sælgers beskyttelse.

En faktisk mangel kan udgøre flere forhold. Huseftersynsbekendtgørelsen (HEBK) opregner en række skader, som den bygningssagkyndige skal afdække i forbindelse med en bygningsgennemgang.[[71]](#footnote-71) Idet tilstandsrapporten er en rapport over den bygningssagkyndiges gennemgang, og tilstandsrapporten fastlægger ejendommens synlige faktiske mangler hænger en faktisk mangel, i LFFE’s forstand og en skade i HEBK’s forstand, sammen. Dette fordi, manglerne i tilstandsrapporten er en del af de skader, som sælger bliver fritaget at hæfte for, og opregningen i HEBK er de skader, som den bygningssagkyndige eller ejerskifteforsikringen kan stilles til ansvar overfor. Opregningen nedenfor er ikke udtømmende, men dækker således en del af de skader sælger er beskyttet imod.

Skader ifølge HEBK er bl.a. brud, lækager og ødelæggelser. Disse er alle skader, som umiddelbart er konstaterbare for en bygningssagkyndig ved en gennemgang af en ejendom. Fælles for skaderne er, at de giver sig udslag i en faktisk mangel. Ulovlige elinstallationer kan ikke henføres under denne kategori af skader. Derimod kan skader, som er en følge af en ulovlig elinstallation give sig udslag i en af ovenstående skader. Derved opstår en uklar grænse af, hvornår en ulovlig elinstallation er dækket af beskyttelsesordningen, og hvornår køber kan påberåbe sig LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. overfor sælger. Ankenævnet for forsikring viser i deres udtalelse nedenfor, at skader, der viser sig som udslag af en ulovlig elinstallation er omfattet af beskyttelsesordningen. Formålet med nedenstående er, at vise en situation, hvor en ulovlig elinstallation er dækket af beskyttelsesordningen i LFFE.

Ankenævnet for forsikring er kommet med en udtalelse vedrørende en sag, hvor forsikringsselskabet ikke er tilsluttet nævnet. Nævnet anerkender en skade, som er et udslag af en ulovlig elinstallation.[[72]](#footnote-72) Denne udtalelse viser, at på trods af, at der umiddelbart alene er tale om en ulovlig elinstallation efter undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., er der imidlertid tale om en beskyttelsesberettiget skade efter LFFE § 2, stk. 1.

Sagen omhandler forsikringstagerne (FT), som klagede over deres forsikringsselskabs (FS) afvisning af, at yde forsikringsdækning for mangler ved ulovlige elinstallationer. FT’s advokat har til nævnet skrevet følgende: *”Min klient mener ikke, at forsikringsselskabet har ret i den anførte afvisning og er ikke enig i, at de omhandlede forhold ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Der fremgår direkte af forsikringen, at der dækkes skjulte skader efter ulovlige installationer. Dette er i særdeleshed tilfældet for så vidt angår overgang i gulvvarmesystemet, hvilket bevirker at man får stød, når man rører vandhanerne.”[[73]](#footnote-73)* Advokaten tillægger det vægt, at selvom der er tale om en ulovlig elinstallation, er dette ikke selve skaden, men blot en medvirken til skaden. Der er således tale om en faktisk mangel, som er en følge af en ulovlig elinstallation.

FS har til nævnet angivet følgende som begrundelse for deres afvisning af at yde forsikringsdækning: *”…I sagens natur vil en egentlig skade efter en ulovlig elinstallation ofte medføre en brand eller svideskade...”[[74]](#footnote-74)* Med denne påstand afgrænser FS en skade i forbindelse med en elinstallation til alene at omhandle skader, som viser sig ved en fysisk skade på ejendommen. Dette udledes ud fra, at brandskader er meget nemme at konstatere i en ejendom, tilsvarende at svideskader efter gnister fra elinstallationerne ligeledes vil kunne ses. At FT får stød ved at røre vandhanerne må formodes ikke at være en fysisk skade ifølge FS.

Nævnet udtaler: *”Nævnet har gennemgået sagen og finder, at de anmeldte skader, elektrisk stød ved berøring af vandhanerne, må anses som en skjult skade, dvs. en skade som følge af den ulovlige elinstallation.”*[[75]](#footnote-75) Af dette kan udledes, at det ikke kun er de åbenlyse skader, som bliver omfattet af sælgerbeskyttelsen i LFFE, men også andre skader, som knytter sig meget direkte op af den ulovlige elinstallation. At genstande afgiver stød, som følge af en ulovlig elinstallation, og derved ikke har resulteret i en endelig skade, som har ændret tilstanden i ejendommen, gør ikke skaden mindre betydningsfuld for køber. Køber må kunne regne med, at denne ikke får stød af at anvende apparaturerne i ejendommen.

Samlet viser ankenævnets udtalelse, at det ikke kun er de åbenbare skader som følge af ulovlige elinstallationer, der falder ind under sælgers beskyttelse. Det er ligeledes skader, som umiddelbart ikke har givet anledning til en ændring i den fysiske tilstand på ejendommen. At en vandhane giver stød ændrer ligeledes på en ejendoms fysiske tilstand, desuagtet at der ikke er tale om en skade, som syner anderledes, end på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen. Det er ikke muligt at opregne en udtømmende liste over skader, som er dækket af sælgerbeskyttelsen.

### 3.2.5 Sammenfatning

De fire forhold ovenfor viser, at rene konstaterede ulovlige elinstallationer og ulovlige elinstallationer, der er påbudt lovliggjort er omfattet af begrebet retlige mangler, og kan kategoriseres som at høre ind under undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. som på trods af sælgerbeskyttelsen i LFFE § 2, stk. 1 ikke fritager sælger fra mangelsansvar. Derimod er skader og risiko for skader, som følge af en ulovlig elinstallation omfattet af sælgerbeskyttelsen, og bliver derved kategoriseret som en faktisk mangel. Det er således uden betydning, at skadens oprindelse kan henføres til en ulovlig elinstallation, idet sælger bliver fritaget for mangelsansvar. Det er forholdet, at der er opstået en skade eller risiko for skade, som er afgørende i vurderingen af, hvem der skal hæfte for udbedring af skaden.

## 3.3 Ledende dom - U.2002.828H

Ovenstående afsnit er relevant, idet en overtrædelse af en offentligretlig forskrift ofte vil indgå i bedømmelsen af, om et givent forhold udgør en faktisk mangel.[[76]](#footnote-76) Hvis offentligretlige forskrifter udgør en retlig mangel i LFFE’s forstand, vil køber kunne påberåbe sig LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt overfor sælger. Eftersom faktiske mangler i væsentlig udstrækning udspringer af en overtrædelse af en offentligretlig forskrift, vil adskillige faktiske mangler kunne karakteriseres som en ulovlig bygningsindretning. Dette ville kunne resultere i, at i stedet for at blive henført til sælgerfritagelsen i LFFE § 2, stk. 1, ville forholdet falde ind under anvendelsesområdet i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Beskyttelsesordningen vil derved miste en del af sin betydning, som er, at meget få sager skal kunne henføres til sælger. Dette fordi, bestemmelsen vil kunne fortolkes således, at det er op til domstolene i hvert enkelt tilfælde at afgøre, hvem af køber og sælger, der har den bedste argumentation, idet reglerne kan falde ud til begges fordel. Dette har Højesteret taget stilling til i dommen U.2002.828H, der vil blive gennemgået nedenfor.

Højesteret har afsagt dommen U.2002.828H, hvor der er blevet taget stilling til, hvornår et forhold kan karakteriseres som værende offentligretlige forskrifter i LFFE’s § 2, stk. 5, 1. pkt’s forstand. Ovenfor er karakteriseret, hvad der har indflydelse på om et forhold kan henledes under undtagelsen til sælgerbeskyttelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Med Højesterets dom er det entydigt konstateret, hvilke retningslinjer, der skal følges for, at et forhold kan henledes til undtagelsesbestemmelsen. Som det vil ses under gennemgangen af dommen, har ovenstående afsnit om retlige og faktiske mangler en betydelig rolle i konstateringen af, om det er sælger eller ejerskifteforsikringen, der hæfter for mangler, som følge af en ulovlig elinstallation. Selve dommen omhandler ikke ulovlige elinstallationer, men omhandler at nogle bygningsindretninger strider imod offentligretlige forskrifter. Idet offentligretlige forskrifter dækker over elinstallationer såvel som bygningsindretninger, kan dommen anvendes analogt på ulovlige elinstallationer.

Sagen, der ligger til grund for U.2002.828H, blev anlagt af sagsøger (SGR), der fik medhold i byretten i, at sagsøgte (SGT) skulle betale udbedringsomkostningerne i forbindelse med mangler på den overdragne ejendom. SGR fik ikke medhold i sin påstand i Vestre Landsret.[[77]](#footnote-77) SGR købte ejendommen med henblik på beboelse, og fik i forbindelse med købet udleveret en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, og var derfor som udgangspunkt omfattet af LFFE’s anvendelsesområde. Ejendommen er overtaget d. 1. november 1996, og SGT skal derfor ikke opfylde det nuværende krav om, at tilbyde at betale halvdelen af præmien på ejerskifteforsikringen, idet dette krav først kom med lovændringen i 2000, jf. afsnit 2.3.3.[[78]](#footnote-78) Ligeledes er der i sagen tale om spørgsmål vedrørende daværende LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt. Denne bestemmelse har ikke undergået ændringer siden lovens ikrafttræden, og er således stadig aktuel for den nuværende udgave af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. hvorfor dommen har præjudiciel virkning for sager vedrørende LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

### 3.3.1 Byrettens dom

SGR købte en ejendom af SGT. SGT oplyste ved handlen, at han selv havde udgravet kælderen, og indrettet den med værelser og badeværelse. Dette drejede sig om tre fjerdedele af kælderen. Tegningen hertil, som var udarbejdet af anlægsgartner (JG), og som var godkendt af kommunen, udleverede SGT til SGR ved overdragelsen af huset. SGR begyndte dagen efter overtagelsen, at udgrave den sidste fjerdel af kælderen, hvor der således trængte vand ind. SGR reklamerede herover til SGT. Der blev udmeldt syn og skøn ved murermester (MM), der anførte, at kælderfundamentet ikke var udført fugtteknisk korrekt.[[79]](#footnote-79) På denne baggrund anlagde SGR sag mod SGT med påstand om, at SGT skulle betale udbedringsomkostningerne til lovliggørelse af kælderen. SGT påstod frifindelse.

Byretten lægger, i sin begrundelse for, at give SGR medhold, vægt på, at kælderen ikke er som foreskrevet i Bygningsreglementet 1977[[80]](#footnote-80) Denne tilsidesættelse medfører, at SGR, uanset at de har fået udleveret tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, som udgangspunkt kan påberåbe sig dette forhold overfor SGT ved undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt). Byretten anser det for bevist, at den manglende beskyttelse mod fugt, som følge af overtrædelse af bygningsreglementet, har medført gener for normal brug af kælderen. At kælderen ikke opfylder bygningsreglementets krav til fugtbeskyttelse, må således anses som en retlig relevant mangel, der kan danne grundlag for erstatning.[[81]](#footnote-81) Byretten lægger således vægt på, at der er tale om en overtrædelse af bygningsreglementet, hvilket er et forhold i strid med en offentligretlig forskrift efter LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt), jf. afsnit 3.1.1 om offentligretlige forskrifter. Byretten bemærker ligeledes, at den anser det for bevist, at den manglende overholdelse af bygningsreglementet har medført fugtgener. Byretten anvender dog ikke denne detalje dybere end, at idet der er konstateret en overtrædelse af bygningsreglementet, som har medført fugtgener, er der tale om en retlig relevant mangel. I denne sammenhæng, må dette antages at betyde, at der er tale om en skade, som giver SGR misligholdelsesbeføjelser.

### 3.3.2 Landsrettens dom

SGT appellerer dommen til landsretten, hvorved denne bliver appellant (APL) og SGR bliver indstævnte (INDST). Begge parter har gentaget deres påstande fra byretten, således at APL påstår frifindelse helt eller delvist, og at INDST påstår, at APL skal betale udbedringsomkostningerne til lovliggørelse af kælderen. Under sagen bliver følgende fremhævet fra de almindelige bemærkninger jf. FT 1994-95, tillæg A, side 2983: ”*Visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning vil imidlertid kunne være skjulte selv for en bygningssagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. Som regel vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl. Udbedringsomkostningerne ved sådanne fejl vil undertiden kunne være betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Sådanne fejl vil være sjældent forekommende, men situationen vil i givet fald ofte være den, at hverken køber eller sælger har råd til at betale udbedringsomkostningerne. Problemet med denne tilbageværende risiko kan bedst løses ved en forsikringsmæssig afdækning, således at et forsikringsselskab dækker udgiften til udbedring af manglen.”[[82]](#footnote-82)* Derudover er fremhævet fra bemærkningerne til § 2, stk. 4, 1. pkt., jf. side 2992: ”*For det andet fritages sælger ikke for mangelshæftelse for så vidt angår, hvad der normalt med en samlebetegnelse kaldes ulovlige bygningsindretninger. Baggrunden for denne begrænsning er, at de bygningssagkyndige udover, om byggelovgivningens krav er opfyldt, kun i få tilfælde vil have sagkundskab til at kunne vurdere, om bygningen med tilhørende installationer m.v. er lovligt indrettet og benyttet…”[[83]](#footnote-83)*

Landsretten lægger ud fra MM’s forklaring til grund, at kælderen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og uanset at der i APL ejertid ikke har været problemer med kælderen, tiltræder landsretten, at forholdet må anses for en mangel ved ejendommen. For at vurdere om der er tale om en fysisk mangel eller en overtrædelse af en offentligretlig forskrift fremhæver landsretten at: ”*Bygningsreglementet er en del af byggelovgivningen, og de anførte bestemmelser har karakter af generelle byggetekniske standarder med tilknyttede anvisninger på, hvordan den krævede sikring mod fugtindtrængen kan opnås. Bestemmelsen indeholder derimod ikke konkrete påbud om, hvordan sikringen mod vand- fugtindtrængen skal ske. Den manglende opfyldelse af bygningsreglementets krav om sikring mod fugtindtrængen findes herefter ikke at kunne anses for en tilsidesættelse af offentligretlige forskrifter efter § 2, stk. 4, 1. pkt i LFFE.*”[[84]](#footnote-84) Ud fra ovenstående konstaterer landsretten, at de regler der gælder i bygningsreglementet 1977 om kældre er retningsgivende, og ikke et direkte påbud om en bestemt indretning. Den bygningssagkyndige skal vurdere en bygning uden omfattende fysiske indgreb, og som anført af MM var kælderen tør de steder, hvor der ikke var foretaget udgravning.[[85]](#footnote-85) At kælderen er tør de steder, hvor der ikke er foretaget udgravning, og at udgravningen først er sket efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten må antages at betyde, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet afdække skaderne i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen til udarbejdelse af tilstandsrapporten. Landsretten lægger herved vægt på de almindelige bemærkningerne samt bemærkningerne til § 2, stk. 4, 1. pkt. (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt.) som er nævnt lige ovenfor om, at den bygningssagkyndige forudsættes at have sagkundskab til at vurdere om byggelovgivningens krav er overholdt, men ikke om bygningen og dens installationer er lovlig indrettet og benyttet. Derudover tillægger Landsretten det betydning, at hvis forholdet skal henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. vil det indebære, at en meget betydelig del af de almindeligt forekommende mangler vil være omfattet af bestemmelsen.[[86]](#footnote-86) Landsretten konstaterer det samme, som ovenfor antydet, at hvis ikke der er en klar afgrænsning af, hvornår en mangel er et forhold i strid med offentligretlige forskrifter, og derved en del af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., vil de fleste forhold kunne henledes under denne bestemmelse. Derved konkluderer Landsretten at INDST ikke overfor APL kan påberåbe sig at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.

### 3.3.3 Højesterets dom

INDST fra landsretten har ved Procesbevillingsnævnet fået godkendelse til at få prøvet sagen for Højesteret, jf. RPL § 22, stk. 1.[[87]](#footnote-87) INDST bliver derved appellant (APLH) i Højesteret. Idet APLH stævner APL, bliver denne således indstævnte i Højesteret (INDSTH). APLH har nedlagt påstand om, at INDSTH skal betale udbedringsomkostningerne med procesrente fra sagens begyndelse i byretten. INDSTH har påstået stadfæstelse af Landsrettens dom, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Der er ved Højesteret fremhævet et uddrag af en erklæring afgivet af MM i 1997, hvori det bekræftes, at der er tale om et forhold, som ikke er opført forskriftsmæssigt. Dette anvender Højesteret til at konstatere, at der er tale om et forhold, som strider imod god byggeskik og har medført ødelæggelser, som må anses for værende en mangel ved ejendommen.

Endvidere er der fremhævet fra betænkning nr. 1276/1994 om LFFE, hvilke krav der bør stilles til den bygningssagkyndiges undersøgelse: ”*De fejl og mangler, som tilstandsrapporten skal give oplysninger om, er skader, dvs. brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser eller svækkelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål*.”[[88]](#footnote-88) Derudover er fra samme betænkning fremhævet i dommen: ”*Det kunne diskuteres, om forholdet til byggelovgivningen - som de bygningssagkyndige må forudsættes at have forstand på - burde omfattes af tilstandsrapporten. Det er dog opfattelsen, at rapporten skal samle sig om skader, tegn på skader og nærliggende risiko for skader.*”[[89]](#footnote-89) Ovenstående belyser omfanget af tilstandsrapporten, og giver en indikation af, hvad der skal betegnes som skader. Højesteret fremhæver også, hvad der efter høring med Assurandør-Societetet over et udkast til lovforslaget til LFFE, skal være dækket af en ejerskifteforsikring: *”…at der ved ”fejl”, der som udgangspunkt skal være dækket af en ejerskifteforsikring, forstås skader, tegn på mulige skader samt forhold ved den pågældende bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger*… *Forsikringen skal normalt …* *ikke dække forhold vedrørende installationers funktion mv. eller ulovlige bygningsindretninger, som ikke har medført en fejl i den ovenfor anførte forstand”[[90]](#footnote-90)* Omfanget af tilstandsrapporten stillet op imod, hvad en ejerskifteforsikring skal dække, giver en indikation af, hvad sælgerbeskyttelsen dækker. Tilstandsrapporten dækker de synlige og for den bygningssagkyndige konstaterbare skader, hvor ejerskifteforsikringen dækker de skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet konstatere. Ovenfor er angivet, hvad en tilstandsrapport blandt andet skal indeholde. Dette er åbenlyse skader, tegn på skader eller risiko for at skade vil opstå. Ejerskifteforsikringen omfatter samme definition, hvilket begrundes i, at tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen skal supplere hinanden, således at sælger opnår beskyttelse mod disse fysiske mangler. Højesteret bemærker, at efter de standardvilkår for ejerskifteforsikring, som er udarbejdet i tilknytning til LFFE, vil en mangel som den foreliggende, være en dækningsberettiget skade. Dette fordi, der er tale om en fejl i lovens forstand, som falder ind under dækningsomfanget i ejerskifteforsikringer.

For at klarlægge omfanget af LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt. (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt.) mere præcist er fremhævet, hvad Justitsministeren har svaret til spørgsmålet om, hvorledes en sælger hæfter for mangler, der skyldes ulovlige bygningsindretning: *”…Bestemmelsen i § 2, stk. 4 medfører derimod ikke, at sælgeren hæfter for eventuelle skader i en ulovlig bygningsdel. Selv om en tilbygning er opført uden fornøden tilladelse, hæfter sælgeren således f.eks. ikke for eventuelle rådskader i den pågældende tilbygning, såfremt køberen har modtaget en tilstandsrapport mv. Sælgeren hæfter heller ikke for eventuelle skader - f.eks. fugtskader - der er opstået som følge af, at en bygningsdel ikke er opført i overensstemmelse med gældende regler.*”[[91]](#footnote-91) Med dette fremhæver Højesteret Justitsministerens udtalelse om, hvad der ikke skal betegnes som et forhold værende i strid med en offentligretlig forskrift efter LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt. (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt.). At en bygning er ulovligt opført eller at en elinstallation ikke er udført efter lovens forskrifter bevirker ikke, at fysiske skader, som udspringer af disse forhold, skal henledes til forhold stridende med offentligretlige forskrifter, men skal anses som værende en fysisk skade, som er omfattet af LFFE § 2, stk. 1.

Til sidst er fremhævet hvilke forhold, der er dækket af den af APLH tegnede ejerskifteforsikring: ”*Forsikringen dækker ikke forhold vedrørende bygningers funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning mv…”* Dette blev præciseret yderligere kort efter at APLH havde tegnet forsikringen: *”…medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå.”[[92]](#footnote-92)* Højesteret har konstateret, at selvom udvidelsen ikke er nedfældet i den af APLH tegnede ejerskifteforsikring, er der blot tale om en præcisering af den gældende police, og der er således ikke tale om nogen ændring af praksis.[[93]](#footnote-93)

Højesteret anfører i sine bemærkninger til dommen, at ved vurderingen af, om forholdet er omfattet af LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt. (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt.), skal det tages i betragtning, at formålet med lovens regler om modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring er, at etablere en retstilstand, hvorefter aftaler om køb af fast ejendom kun undtagelsesvis skal kunne give anledning til, at køber kan fremsætte et krav mod sælger begrundet i en bygnings fysiske tilstand.[[94]](#footnote-94) Baggrunden for samme bestemmelse er, at sælger som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køber kan sikre sig imod. Højesteret gør det derved klart, at LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt. (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt.) skal fortolkes indskrænkende, og at det derved kun er meget få forhold, der skal henføres under bestemmelsen.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at den manglende efterlevelse af bygningsreglementet ikke skal henføres til LFFE § 2, stk. 4, 1. pkt. (nuværende § 2, stk. 5, 1. pkt.). Der er således ikke tale om et forhold, der strider imod en offentligretlig forskrift, men et forhold der kan henføres til LFFE § 2, stk. 1, som værende en bygnings fysiske tilstand.

Højesteret lader det således være op til dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvad der kan karakteriseres som værende et forhold i strid med en offentligretlig forskrift, og derved falder ind under undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Såfremt forholdet er dækket af en ejerskifteforsikring, kan køber ikke påberåbe sig forholdet overfor sælger, men skal rette sit krav mod det pågældende forsikringsselskab. Hvis forholdet derimod ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring, vil det kunne falde ind under undtagelsesbestemmelsen i LFFE. Kravene for at sælger ifalder ansvar skal være opfyldt, for at denne kan stilles til ansvar for eventuelle skader. Kravene er blandt andet, at der skal være tale om en culpavurdering, og at køber skal have lidt et tab.

### 3.3.4 Dækningsomfanget for ejerskifteforsikring

På trods af at Højesteret tillægger en ejerskifteforsikrings dækningsomfang afgørende betydning ved vurderingen af, om et forhold er omfattet af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., er det uden betydning for afgørelsen om køber har tegnet en tillægsforsikring til den ejerskifteforsikring, som sælger har fremlagt tilbud på, hvilket kan ses ud fra U.2006.1003V. Den ejerskifteforsikring, som er grundlaget for vurderingen af, om et forhold kan henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., er den ejerskifteforsikring, som sælger har tilbudt køber i forbindelse med opfyldelsen af kravene for sælgerbeskyttelsen. U.2006.1003V bekræfter derudover, at det er Højesterets argumentation, der anvendes, når det skal fastlægges om et forhold skal falde ind under undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Sagen omhandler spørgsmålet, hvorvidt sælger kan blive fritaget for mangelsansvar efter LFFE § 2, stk. 1, når det er muligt at tegne en tillægsforsikring til den tilbudte basisforsikring, som dækker lovliggørelse af ulovlige elinstallationer.

Sælger solgte en ejendom til køber, som viste sig at indeholde ulovlige elinstallationer. Køber anlagde sag mod sælger med påstand om afslag i købesummen. Sælger påstod frifindelse. Køber gjorde til støtte for sin påstand gældende, at der på ejendommen var konstateret ulovlige elinstallationer af en skønsmand. Derudover gjorde køber gældende, at de ulovlige elinstallationer ikke var omfattet af ansvarsfritagelsen i LFFE § 2, stk. 1, idet forholdet i stedet skulle henledes til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5. Sælger har til støtte for sin påstand gjort gældende, at sagen var omfattet af beskyttelsesordningen i LFFE, og at udgangspunktet i ordningen er, at køber over for sælger ikke kan påberåbe sig en mangel ved ejendommen. Derudover har sælger påberåbt sig, at der ikke er mangler ved ejendommen, som er omfattet af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., idet der ikke er påvist mangler, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køber ikke kunne forsikre sig imod.[[95]](#footnote-95)

Byretten lægger til grund, at det er ubestridt, at handlen mellem køber og sælger er omfattet af beskyttelsesordningen i LFFE. Ligeledes anfører byretten, at baggrunden for § 2, stk. 5, 1. pkt. i LFFE er, at sælger som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køber ikke kan forsikre sig imod.[[96]](#footnote-96) Byretten fremhæver, at det fremgår af det tilbud på en ejerskifteforsikring, som køber har fået tilsendt, at køber kunne forsikre sig mod bl.a. lovliggørelse af ulovlige elinstallationer. Byretten finder således, at de ulovlige elinstallationer ikke kan henføres under undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt, og frifinder sælger.

Det kan således konstateres, at efter Højesterets dom U.2002.828H bliver der nu som udgangspunkt taget stilling til, om et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, når det skal vurderes om et forhold skal henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Hvis forholdet er dækket af en ejerskifteforsikring, som i U.2006.1003V, falder sagen ud til sælgers fordel. Ovenfor fremhæver byretten således formålet med undtagelsesbestemmelsen. Byretten lægger vægt på, at for at der skal være tale om forhold, der falder ind under undtagelsesbestemmelsen, skal der være tale om anliggender, som køber ikke kan forsikre sig i mod. Byretten anvender det tilbud på en ejerskifteforsikring, som køber har fået tilsendt af sælger, som argumentation for, hvorfor sælger får medhold i sin frifindelsespåstand. Tilbuddet som sælger har fremsendt til køber, mener byretten, dækker lovliggørelse af ulovlige elinstallationer, og derved opfyldes Højesterets krav om, at sælger fritages for ansvar, når en ejerskifteforsikring dækker forholdet. Landsretten anvender samme fremgangsmåde, men kommer frem til et andet resultat end byretten.

Parterne har fremført de samme påstande, som anført for byretten. Køber påstår sælger til at betale for lovliggørelse af de ulovlige elinstallationer, og sælger påstår frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb end køber påstår. Landsrettens argumentation tager udgangspunkt i ordlyden af LFFE § 2, stk. 5, som anfører, at køber uanset bestemmelsen i LFFE § 2, stk. 1 kan påberåbe sig, at et forhold strider mod offentligretlige forskrifter. Landsretten finder det ubestridt, at der er tale om ulovlige elinstallationer, og således forhold i strid med offentligretlige forskrifter. Landsretten fremhæver, at det forsikringstilbud, som sælger har forelagt for køber, og som sælger har tilbudt at betale halvdelen af præmien for, er et tilbud om en basisejerskifteforsikring, der opfylder minimumskravene for, at sælger kan blive fritaget for ansvar i henhold til LFFE.[[97]](#footnote-97) Denne basisforsikring dækker ikke bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, hvilket fremgår af forsikringsbetingelserne. Forsikringen kan dog mod en merpræmie udvides til at dække lovliggørelse af ulovlige elinstallationer.[[98]](#footnote-98) Landsretten anfører, at idet køber ikke ved at acceptere det forsikringstilbud, som sælger har fremlagt, vil opnå forsikringsdækning for de ulovlige elinstallationer, kan sælger ikke anses for frigjort for sit ansvar i henhold til LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Landsretten præciserer således Højesterets dom, U.2002.828H. Højesteret lægger vægt på, at der skal være tale om en dækningsberettiget skade, for at sælger kan blive fritaget for ansvar. Landsretten uddyber dette, og ser på den specifikke ejerskifteforsikring, som sælger har tilbudt køber, at betale halvdelen af præmien for, i stedet for en overordnet vurdering af ejerskifteforsikringer. I dette tilfælde er der tale om en basisforsikring, som ikke dækker lovliggørelse af ulovlige elinstallationer. Forsikringstilbuddet, som sælger fremkommer med til køber, dækker således ikke de ulovlige elinstallationer, og køber vil ikke kunne opnå dækning ved at tegne den fremsatte forsikring. At køber har mulighed for at udvide dækningsomfanget ved at tegne en tillægsforsikring, ændrer ikke på, at køber ikke opnår dækning for de ulovlige elinstallationer ved at tegne den af sælger fremsatte forsikring. Således er det uden betydning for vurderingen af om et forhold falder ind under undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. om køber har mulighed for at dække sig ind ved at tegne tillægsforsikringer, hvis ikke disse forsikringer er fremsat af sælger med tilbud om, at sælger betaler halvdelen af præmien for de foreslåede forsikringer.

## 3.4 Anvendelsesområdet for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Udgangspunktet er, at sælger kan opnå beskyttelse mod mangelskrav fra køber ved at opfylde en række nærmere fastsatte krav, jf. afsnit 2.3. Der findes imidlertid enkelte områder, hvor sælger ikke kan opnå beskyttelse. Et af disse områder er forhold, der strider imod offentligretlige forskrifter, jf. LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Offentligretlige forskrifter er love og bekendtgørelser, der blandt andet fastsætter retningslinjer for, hvordan en ejendom skal være opført. Et eksempel på en offentligretlig forskrift, som kan henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. er stærkstrømsbekendtgørelsen (SSBK). Denne fastsætter retningslinjerne for elektriske installationer i en ejendom. Såfremt fremgangsmåden ved elinstallationer strider imod reglerne i SSBK, vil dette være en indikation på, at køber kan påberåbe sig forholdet overfor sælger. Imidlertid er der dog flere faktorer, som kan spille ind, når det skal vurderes om et forhold kan henføres til LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Ordlyden i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. er bred, idet offentligretlige forskrifter dækker over en lang række af regler. Justitsministeren har i sit svar til spm. nr. S 1487 udtalt, at LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. ikke omfatter skader, der er opstået som følge af, at et forhold strider imod en offentligretlig forskrift.[[99]](#footnote-99) Dette må antages at betyde, at bestemmelsen har et snævert anvendelsesområde, idet de skader, der opstår, som følge af et ulovligt forhold, er frasorteret. Et forhold i strid med en offentligretlig forskrift betragtes som en retlig mangel, idet beskyttelsesordningen omfatter fysiske mangler, og retlige mangler er undtaget fra beskyttelsesordningen. Sondringen mellem en faktisk (fysisk) og en retlig mangel har betydning, når anvendelsesområdet skal fastlægges, idet de faktiske mangler skal henledes til LFFE § 2, stk. 1 og de retlige mangler skal henføres til LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Afsnit 3.2 om retlige og faktiske mangler er opdelt i forskellige forhold, hvor ulovlige elinstallationer indgår. Det første forhold er, hvor en ulovlig elinstallation bliver konstateret uden, at denne har medført skade eller fare for skade, og hvor elinstallationen ikke er påbudt lovliggjort udefra. I denne situation er der tale om en retlig mangel, som falder ind under LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., hvilket ses i dommen U.1998.474H. Denne fastslår, at køber ikke skal acceptere, at der findes ulovlige elinstallationer i ejendommen, hvorfor køber kan påberåbe sig manglerne. Når der er tale om, at en elinstallation blot er konstateret uden, at der er opstået skade, er det som udgangspunkt overfor sælger, at køber skal påberåbe sig den ulovlige elinstallation. Undtaget er blandt andet den situation, hvor den ulovlige elinstallation fremgår tydeligt, og hvor den bygningssagkyndige burde have nævnt denne i tilstandsrapporten, jf. afsnit 2.2.2. I så fald er det den bygningssagkyndige, der har ansvaret for, at fejlen ikke er nævnt, og derved bærer risikoen herfor.

Det næste forhold, som er omtalt i afsnit 3.2.2 er, hvor køber er blevet påbudt at lovliggøre en ulovlig elinstallation, som fandtes i ejendommen, før køber overtog denne fra sælger. Landsretsdommen U.2005.1108V fastslår, at køber kan påberåbe sig en ulovlig elinstallation overfor sælger, hvis køber er blevet påbudt udefra at lovliggøre denne. I dommen er der ikke taget stilling til, hvorledes situationen ser ud, hvis den elinstallation, som er blevet påbudt lovliggjort har medført en skade. Det må i givet fald antages, at forholdet falder ind under beskyttelsesordningen i LFFE § 2, stk. 1, idet udbedringen af skaden således også omfatter lovliggørelse af elinstallationen. Det afhænger dermed af situationen, om køber kan påberåbe sig LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. overfor sælger eller ej, når køber bliver påbudt at lovliggøre en ulovlig elinstallation. Såfremt der alene er tale om en ulovlig elinstallation, som påbydes lovliggjort, skal forholdet påberåbes overfor sælger. Hvis den ulovlig elinstallation har medført en skade eller risiko for skade, kan køber ikke påberåbe sig forholdet overfor sælger, idet denne er beskyttet af LFFE § 2, stk. 1 vedrørende fysiske mangler.

De sidste forhold kan sammenfattes til at omhandle en ulovlig elinstallation, der har medført en skade eller fare for skade. Disse forhold adskiller sig fra de to ovenstående forhold ved at have medført en konkret skade eller risiko herfor, hvilket ikke er tilfældet ved de øvrige forhold. Når en ulovlig elinstallation medfører en skade eller fare for skade på en ejendom, og køber ikke er gjort opmærksom på denne før overtagelsesdagen, kan køber ikke påberåbe sig undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., idet forholdet falder ind under beskyttelsesordningen i LFFE § 2, stk. 1. Såfremt en ulovlig elinstallation har medført en skade eller fare for skade bliver dette den afgørende faktor, og det er således uden betydning for vurderingen af, hvem der skal bære risikoen, at skaden kommer fra en ulovlig elinstallation. Baggrunden for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. er, at sælger som udgangspunkt ikke bør fritages for mangelshæftelsen med hensyn til forhold, som ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køber ikke kan forsikre sig imod.[[100]](#footnote-100) Skader og fare for skader vil som udgangspunkt være afdækket i en tilstandsrapport, og hvis dette ikke er tilfældet, kan skaderne være dækket af en eventuelt tegnet ejerskifteforsikring, eller af den bygningssagkyndiges professionsansvar. I de situationer hvor skader som følge af en ulovlig elinstallation ikke er afdækket i en tilstandsrapport, og køber ikke kan forsikre sig imod disse skader, vil skaderne eventuelt kunne påberåbes overfor sælger efter en af de andre undtagelsesbestemmelser i LFFE § 2, stk. 5 eller overfor den bygningssagkyndige.[[101]](#footnote-101) Derved kan det konstateres at skader eller risiko for skader, der opstår som følge af en ulovlig elinstallation ikke er en del af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt’s anvendelsesområde.

Ovenfor er redegjort for fire forhold, som kan opstå i forbindelse med at en ulovlig elinstallation i en ejendom. Højesteret er fremkommet med en simpel løsning på, hvorledes anvendelsesområdet for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. skal afgrænses. Ved U.2002.282H fastslår Højesteret, at det eneste der har betydning for, om et forhold kan karakteriseres som hørende under LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt’s anvendelsesområde er, om forholdet er dækket af en ejerskifteforsikring. Det er således den enkelte ejerskifteforsikrings dækningsomfang, der er afgørende for, om et forhold skal henledes til LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Idet policerne til ejerskifteforsikringerne antages at være forskellige, anvendes ESBK til at give et nogenlunde retvisende billede af, hvornår elinstallationer kan anses for værende dækket af en ejerskifteforsikring, og således falde udenfor LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt’s anvendelsesområde. Denne bekendtgørelse giver samme billede, som de fire forhold ovenfor, således at det kun er de forhold, der kan karakteriseres som ulovlige elinstallationer, der ikke har medført skade eller fare for skade, som kan henføres til anvendelsesområdet for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Det er her uden betydning om køber er blevet påbudt at lovliggøre elinstallationen eller ej, idet Højesteret slår fast i dommen, at køber ikke skal acceptere at overtage en ejendom med ulovlige elinstallationer.

Samlet set afdækkes anvendelsesområdet for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. af den enkelte ejerskifteforsikrings dækningsomfang. Idet dækningsomfanget på ejerskifteforsikringer er forskellige anvendes ESBK som udgangspunkt for, hvad der omfattes af LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Ifølge ESBK er det således elinstallationer, som ikke har medført skade eller fare for skade, som kan henføres til undtagelsesbestemmelsen. Andre forhold med ulovlige elinstallationer skal henføres enten til beskyttelsesordningen i LFFE § 2, stk. 1 eller de andre undtagelsesbestemmelser i LFFE § 2, stk. 5.

# 4.0 Ulovlige elinstallationer i L89

Folketinget har d. 30. maj 2011 vedtaget Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (L89), hvor formålet er at give forbrugeren en endnu bedre beskyttelse end hidtil, når denne handler med fast ejendom. L89 beskytter både køber og sælger af en fast ejendom, idet der er sket en udvidelse af beskyttelsesordningen for sælger, samt en udvidelse af oplysningsgrundlaget til køber og dækningsomfanget af ejerskifteforsikringen. L89 udspringer af Bet. nr. 1520/2010, som er udarbejdet af et udvalg nedsat af Justitsministeriet. Udvalget har taget stilling til, hvorledes den gamle beskyttelsesordning i LFFE kan forbedres, og dette er blandt andet sket ud fra Realdanias rapport fra 2006 om huseftersynsordningen.[[102]](#footnote-102) Formålet med Realdanias rapport var at gøre status over beskyttelsesordningen, der på udarbejdelsestidspunktet havde eksisteret i 10 år. [[103]](#footnote-103) Rapporten har ligeledes det formål at skulle inspirere til eventuelle ændringer i den måde, hvorpå beskyttelsesordningen er indrettet. Konklusionen på rapporten er, at både køber og sælger er meget tilfredse med beskyttelsesordningen i LFFE. Næsten 90% af boligejerne tillægger beskyttelsesordningen stor betydning, og der er stor opbakning til at videreføre beskyttelsesordningen, men også til at udbygge og forbedre den.[[104]](#footnote-104) En stor del af sælger og køber er ligeledes villig til at erlægge en merbetaling for forbedringer i beskyttelsesordningen.

L89 udvider beskyttelsesordningens anvendelsesområde til at omfatte ulovlige elinstallationer, idet der med L89 skal udarbejdes en elinstallationsrapport til køber, hvorefter køber bliver bedre oplyst omkring ejendommens elinstallationer, og sælger bliver fritaget at hæfte for disse. Hvis der findes ulovlige elinstallationer på ejendommen, bliver disse konstateret inden køber træffer beslutning omkring prissætningen af ejendommen, således at køber kan tage forbehold for eventuelle udbedringsomkostninger, når denne afgiver sit bud på en købesum. De ulovlige elinstallationer, der ikke bliver oplyst overfor køber i elinstallationsrapporten inden overtagelsesdagen, bliver dækket af ejerskifteforsikringen, hvorfor dennes anvendelsesområde ligeledes udvides.

Nedenfor findes en gennemgang af de bestemmelser i L89, som er relevante i forhold til elinstallationer. De øvrige bestemmelser i L89 vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang i dette speciale.

## 4.1 Sælgerbeskyttelsen i L89 § 1, stk. 2

Den udvidede sælgerbeskyttelse er affattet i L89 § 1, nr. 2 (fremtidige LFFE § 2, stk. 1). Denne anfører, at hvis køber fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport,[[105]](#footnote-105) kan køber ikke overfor sælger påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings elinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7 i fremtidige LFFE § 2.[[106]](#footnote-106) Sælger kan således opnå beskyttelse mod mangelsansvar af fysiske mangler og ulovlige elinstallationer i ejendommen, hvis sælger frembringer en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport til køber, fremkommer med oplysninger om en ejerskifteforsikring, tilbyder at betale halvdelen af præmien til denne samt gør køber det klart, hvad retsvirkningerne er. At sælger skal frembringe en tilstandsrapport er ikke en nyskabelse, men blot en videreførelse af den gamle bestemmelse i LFFE § 2, stk. 1, jf. afsnit 2.3.1 ovenfor for nærmere uddybning af den gamle sælgerbeskyttelse. Udvidelsen består i, at sælger skal fremkomme med en elinstallationsrapport, der er udarbejdet på baggrund af et el-tjek, forestået af en autoriseret elinstallatør, samt at sælgerbeskyttelsen fremover dækker ulovlige elinstallationer.[[107]](#footnote-107) Køber bliver således gjort bekendt med standen af ejendommens elinstallationer, inden denne vedkender sig handelen. Derved kan køber indrette prissætningen af ejendommen efter eventuelle udbedringsomkostninger i forbindelse med elinstallationerne. Sælger bliver på den anden side fritaget for at hæfte for eventuelle mangler i forbindelse med elinstallationerne, og undgår at blive overrasket af et sagsanlæg vedrørende ulovlige elinstallationer fra køber langt tid efter at handelen er endelig gennemført.

Udvidelsen betyder, at der som udgangspunkt skal foretages et el-tjek af en ejendom, såfremt sælger ønsker at blive fritaget for mangelsansvar. De tilfælde hvor det ikke er nødvendigt at få foretaget et el-tjek er, hvor der i forvejen er foretaget et el-tjek, og dette er foretaget mindre end et år før den dag, hvor køber modtager elinstallationsrapporten, som fremkommer ved et el-tjek, jf. L89 § 1, nr. 9. Et el-tjek forældes således efter et år. Et el-tjek skal udføres af en autoriseret elinstallatør, og denne skal udover en visuel gennemgang af de synlige forhold, gennemføre en stikprøvemæssig undersøgelse af blandt andet nedhængte lofter, halogenspots og kontaktpunkter.[[108]](#footnote-108) Undersøgelsen skal resultere i udarbejdelse af en elinstallationsrapport, som er den rapport, der skal udleveres til køber inden handelens indgåelse. Såfremt elinstallatøren konstaterer forhold under sin gennemgang af ejendommen, der skal skildres i elinstallationsrapporten, skærpes undersøgelsespligten.[[109]](#footnote-109) At undersøgelsespligten skærpes svarer til den forpligtelse, som påhviler den bygningssagkyndige ved en bygningsgennemgang. Et el-tjek skal som udgangspunkt udføres uden destruktive indgreb. Elinstallatøren skal under et el-tjek stikprøvevis undersøge aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne. Dette kunne være at adskille enkelte kontakter og nedtage enkelte halogenspots, hvilket ikke anses som værende destruktive indgreb, idet undersøgelsen ikke ødelægger elinstallationerne eller kontakten omkring. Til sidst skal det fremgå af elinstallationsrapporten, hvilke forhold der er undersøgt ved de enkelte installationer, for at bringe klarhed over præcist, hvad der er undersøgt. Dette kan blive anvendeligt ved en eventuel forsikringssag, således at forsikringsselskabet kan fastslå hvilke elinstallationer, der har været genstand for nærmere gennemgang.[[110]](#footnote-110)

Samlet bliver sælgerbeskyttelsen i sin nuværende form udvidet til også at omfatte elinstallationer. Udvidelsen betyder, at sælger skal fremkomme med en elinstallationsrapport, der indeholder oplysninger om et el-tjek, som er forestået af en autoriseret elinstallatør. El-tjekket skal indeholde en visuel gennemgang af ejendommens elinstallationer, og en stikprøvevis undersøgelse af fx. halogenspot og kontakter. Undersøgelsespligten skærpes, hvis der ved stikprøvekontrollen konstateres forhold, som skal beskrives nærmere i elinstallationsrapporten.

## 4.2 Undtagelsesbestemmelsen i L89 § 1, stk. 4

Undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. omhandlende købers mulighed for at påberåbe sig forhold stridende mod offentligretlige forskrifter overfor sælger, ophæves med L89. I stedet indsættes i LFFE § 2, stk. 5, hvori det anføres at uanset beskyttelsesordningen i LFFE § 2, stk. 1 kan køber påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en elinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. L89 § 1, nr. 4 (fremtidige LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.). At den oprindelige undtagelsesbestemmelse i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. bliver ophævet må begrundes i, at L89 bygger på, at ulovlige elinstallationer søges at blive fremlagt inden handelens indgåelse ved, at der udarbejdes en elinstallationsrapport over ejendommen, og således bliver en del af sælgerbeskyttelsen. Den tilføjelse der sker i bestemmelsen, og som træder i stedet for den tidligere undtagelsesbestemmelse er blot en præcisering af, at det er elinstallationer, der bliver en del af sælgerbeskyttelsen, men at andre forhold der strider imod offentligretlige forskrifter således stadig undtages fra sælgerbeskyttelsen i LFFE § 2, stk. 1.[[111]](#footnote-111)

## 4.3 Definitioner i L89

Det har været genstand for debat, hvorledes køber har den korrekte opfattelse af, hvad en tilstandsrapports indhold betyder. Realdanias rapport fra 2006, som Bet. nr. 1520/2010 blandt andet er baseret på viser, at hver anden forbruger tror, at tilstandsrapporten er en slags varedeklaration på den pågældende ejendom, herunder at den belyser mere, end tilfældet er.[[112]](#footnote-112) Med baggrund i dette er der i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LFFE § 2a) indsat en bestemmelse, der definerer, hvad en tilstands- og en elinstallationsrapport er, og hvad formålet med disse rapporter er. Dette for at skabe klarhed over rapporternes indhold og formål, samt for at minimere sagsanlæg, der er baseret på, at køber er i den tro, at en tilstandsrapport afdækker samtlige skader på en ejendom, og at en elinstallationsrapport frikender en ejendom for indeholdende ulovlige elinstallationer. Elinstallationsrapporten er en nyskabelse, og den har således ikke været genstand for debat. Idet en elinstallationsrapport har samme formål som en tilstandsrapport, må det antages, at ved at indføre en definitionsbeskrivelse på en elinstallationsrapport i L89, søges det at undgå de problemer, der har været med forståelsen af tilstandsrapporten i LFFE.

### 4.3.1 Tilstandsrapport

Indsættelsen af L89 § 1, nr. 6 medfører, at der indsættes en ny bestemmelse i LFFE efter § 2, der bliver til § 2a, stk. 1. Denne bestemmelses stk. 1 fastlægger det nærmere indhold i en tilstandsrapport. Af bestemmelsen fremgår det, at der ved en tilstandsrapport skal forstås en rapport, der indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, og at bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der skal ved bygningsgennemgangen fortsat afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud og lækager. Dette for at afdække, hvorvidt den pågældende bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.[[113]](#footnote-113) Tilstandsrapporten har således til formål at fortælle, hvorledes bygningen er i forhold til andre sammenlignelige bygninger. Rapporten fortæller ikke, hvorvidt ejendommen skal betragtes i forhold til en ny bygning, hvilket bevirker, at der ikke er tale om en rapport, der afdækker samtlige skader på ejendommen. Tilstandsrapporten giver blot et billede af de skader det er muligt for den bygningssagkyndige at afdække uden at anvende destruktive indgreb. Dette betyder, at der er tale om en visuel gennemgang af ejendommen, som resulterer i en rapport. De nærmere krav til bygningsgennemgangen og tilstandsrapportens indhold vil fortsat blive fastsat administrativt, ligesom der fortsat i håndbog for de bygningssagkyndige vil blive givet blandt andet vejledning til de bygningssagkyndige om bygningsgennemgangens foretagelse og tilstandsrapportens udarbejdelse.[[114]](#footnote-114) Dette må antages at betyde, at L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LFFE § 2a, stk. 1) således har til eneste formål, at give køber og sælger bedre oplysning om formålet med en tilstandsrapport og bygningsgennemgangen. Bestemmelsen skal søge at minimere købers skuffelse ved at oplyse køber om, at tilstandsrapporten ikke er en varedeklaration for ejendommen, men blot en overordnet beskrivelse af, hvad køber kan forvente af ejendommens stand.

### 4.3.2 Typebeskrivelse

En tilstandsrapport beskriver en ejendoms fysiske tilstand i forhold til tilsvarende intakte bygninger. For at gøre det lettere for køber at vurdere, hvad en tilsvarende intakt bygning er, er der i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LFFE § 2, stk. 2) indsat en bemyndigelse til Økonomi- og Erhvervsministeren til at fastsætte regler om, at der med tilstandsrapporten skal udleveres en generel typebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører. Ved at udlevere en generel beskrivelse til køber af de væsentligste karakteristika ved den hustype, som tilstandsrapporten angår, forbedres købers mulighed for forståelse af, at der ikke foretages en sammenligning af ejendommen med et nyopført hus. Derimod foretages der en relativ beskrivelse af bygningen, som baserer sig på en sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder.[[115]](#footnote-115) Køber bliver således opmærksom på, at visse forhold ikke udgør skader, men er typiske forhold ved den pågældende hustype. Dette kan blandt andet være, at fugt i gamle huse er normalt, og derfor ikke udgør en skade. Med indførslen af udlevering af typebeskrivelser til køber, minimeres købers mulighed for at misforstå tilstandsrapportens indhold. Dette fordi køber får et skriftligt sammenligningsgrundlag med overblik over de væsentligste skader, som denne skal acceptere som en del af handelen.

Typebeskrivelserne er et redskab til køber, således at denne bliver bedre oplyst omkring tilstandsrapportens formål. Det er vigtigt at understrege, at typebeskrivelser alene har til formål, at udgøre en generel, supplerende information om den pågældende hustypes særlige karakteristika. Typebeskrivelserne har ingen indflydelse på den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige skal foretage, eller hvad der skal anses for en skade ved den pågældende ejendom.[[116]](#footnote-116) Typebeskrivelsen har således ikke nogen indvirkning på den bygningssagkyndiges arbejde i forbindelse med bygningsgennemgangen. Typebeskrivelsen udvælges af den bygningssagkyndige. Såfremt den bygningssagkyndige har valgt en forkert typebeskrivelse, der giver køber forkerte informationer vedrørende ejendommens generelle fysiske stand, vil det bero på de almindelige regler om professionsansvar i LFFE § 3, stk. 1 om den bygningssagkyndige er ansvarlig. Der skal tages hensyn til, at en ejendom kan adskille sig så meget fra de generelle typebeskrivelser, hvorfor det er umuligt for den bygningssagkyndige at placere ejendommen blandt de typebeskrivelser, der er udarbejdet. Hvis den bygningssagkyndige alligevel har udvalgt en typebeskrivelse på ejendommen, kan det anses for en formildnende omstændighed, at ejendommen har været vanskelig at placere.

Samlet er der i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LFFE § 2, stk. 2) åbnet mulighed for, at der kan udarbejdes typebeskrivelser på forskellige hustyper. Dette er medvirkende til, at køber bliver bedre oplyst om, hvad det vil sige, at en bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden på tilsvarende intakte bygninger af samme alder, som er udgangspunktet ved en bygningsgennemgang.

### 4.3.3 Elinstallationsrapport

Med L89 er det indført, at sælger skal udlevere en elinstallationsrapport til køber, for at sælger kan opnå fritagelse for mangelsansvar. Tilsvarende med definitionen på tilstandsrapporten i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LFFE § 2, stk. 1) er der indført en definition samt formål på elinstallationsrapporten, for at skabe klarhed omkring denne.

Definitionen på en elinstallationsrapport findes i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LFFE § 2, stk. 3, 1. pkt.), som anfører, at der ved en elinstallationsrapport skal forstås en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Som anført i afsnit 4.3.1 er en gennemgang af en bygnings elinstallationer et el-tjek, der skal forestås af en autoriseret elinstallatør. Denne skal foretage en visuel gennemgang af de synlige forhold ved elinstallationerne samt en stikprøvevis undersøgelse af en række nærmere beskrevne forhold, som fx. nedhængte lofter og halogenspots.[[117]](#footnote-117) En elinstallationsrapport er således en rapport, der fortæller, hvad den bygningssagkyndige har afdækket under et el-tjek. Elinstallatøren skal registre præcist, hvilke elinstallationer, der er foretaget stikprøvevis kontrol af, for at elinstallationsrapporten skal kunne anvendes i en sag med blandt andet ejerskifteforsikringen. Præcision af el-tjekket er med til at skabe klarhed for køber, og til at føre bevis i et eventuelt sagsanlæg.

Udover definitionen på en elinstallationsrapport, findes formålet med gennemgangen af elinstallationerne i L89 § 1, nr. 6 (fremtidige LFFE § 2, stk. 3, 2. pkt.). Formålet er at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter. Når det er fastlagt om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige, og om elinstallationerne er udført efter gældende forskrifter, har køber oversigt over, om der skulle være forhold, som denne skal være opmærksom på. Dette giver køber flere konkrete oplysninger om ejendommen, end de oplysninger køber får i tilstandsrapporten, hvilket kan medvirke til at sikre en bedre prissætning af ejendommen. Derudover kan øgede oplysninger om bygningers elinstallationer endvidere medvirke til at minimere risikoen for el-relaterede brande. Derved er formålet ikke blot at gøre køber bedre oplyst omkring elinstallationerne i ejendommen, men ligeledes at forsøge at minimere risikoen for, at der opstår el-relaterede brande.

En elinstallationsrapport er således en rapport, der giver oplysninger om en bygnings elinstallationer, og hvorvidt disse er udført efter gældende forskrifter. Derudover øges forudsætningerne for at prissætningen af ejendommen kan tage forbehold for eventuelle udbedringsomkostninger til de ulovlige elinstallationer. Dette bevirker, at et senere sagsanlæg eventuelt kan undgås, idet køber har fået taget forbehold for ulovlige elinstallationer i købesummen.

## 4.4 Professionsansvar

Den bygningssagkyndige kan blive ansvarlig for skader, hvis denne ikke har udført bygningsgennemgangen med professionalisme og omhyggelighed, jf. afsnit 2.2.2. Bedømmelsen af om den bygningssagkyndige kan gøres ansvarlig er en faglig vurdering af, om den bygningssagkyndige har begået fejl, og derved har undladt at afdække forhold, der burde være omtalt i tilstandsrapporten.[[118]](#footnote-118) Den bygningssagkyndiges ansvar findes i LFFE § 3, stk. 1, og denne bestemmelse udvider ikke købers almindelige lovmæssige krav, men medfører alene en præcisering af købers retstilling, der gør at denne kan rette et eventuelt erstatningskrav direkte mod den bygningssagkyndige, på trods af at køber ikke har et kontraktforhold til den bygningssagkyndige. I L89 § 1, nr. 7 (fremtidige LFFE § 3, stk. 1) udvides den forhenværende bestemmelse om den bygningssagkyndiges ansvar til også at omfatte ansvar for den autoriserede elinstallatør. Dette sker som konsekvens af, at sælger for at opnå beskyttelse mod mangelskrav fra køber, skal udlevere en elinstallationsrapport. Sælger og køber skal på samme måde, som der er mulighed for ved den bygningssagkyndige, kunne rette et krav mod den autoriserede elinstallatør, hvis denne ikke har udarbejdet elinstallationsrapporten korrekt.

### 4.4.1 Elinstallatørens professionsansvar

Som ovenfor beskrevet er der i L89 indført en adgang for køber til at påberåbe sig fejl ved en elinstallationsrapport overfor den autoriserede elinstallatør. Denne adgang findes i L89 § 1, nr. 7 (fremtidige LFFE § 3, stk. 1). I denne bestemmelse anføres, at køber overfor den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, kan fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. At køber henvises til at fremsætte krav mod elinstallatørvirksomheden, og ikke selve elinstallatøren begrundes i, at der er tale om et professionsansvar, og ikke et ansvar rettet direkte og personligt mod elinstallatøren. Der er ikke tale om, at elinstallatøren overtager sælgerens mangelsansvar, og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af elinstallatøren.[[119]](#footnote-119) Sælger hæfter således stadig for de fejl, som den bygningssagkyndige ikke burde have afdækket, og som sælger ikke er fritaget at hæfte for efter undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5. Imidlertid er elinstallatørens ansvar ikke begrænset af sælgerbeskyttelsen i LFFE § 2, stk. 1. Elinstallatørens ansvar gælder således uanset om sælger er beskyttet af LFFE § 2, stk. 1 eller ej.

Det vil afhænge af de almindelige erstatningsregler, hvorvidt der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for elinstallatøren. Det afgørende vil være, om elinstallatøren ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommens elinstallationer.[[120]](#footnote-120) Dette gælder dog ikke tilfælde, hvor elinstallatøren har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning. I denne situation vil elinstallatøren ifalde ansvar, såfremt den afgivne garanti ikke er opfyldt. Erstatningssummen afhænger af de almindelige erstatningsregler, hvorefter der som udgangspunkt kan kræves erstatning for det fulde tab. Sælger og elinstallatøren er solidarisk ansvarlige, såfremt begge parter er erstatningsansvarlige, og det er således erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige, der finder anvendelse.

Det er ikke muligt for køber og sælger at påberåbe sig forhold, som burde have været nævnt i en elinstallationsrapport uendeligt. I L89 § 1, nr. 7 (fremtidige LFFE § 3, stk. 2) fastsættes en forældelsesfrist for, hvornår køber senest kan påberåbe sig forhold overfor elinstallatøren. Den person, der vil påberåbe sig et forhold overfor elinstallatøren skal meddele denne om forholdet inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køber og sælger, dog senest 6 år fra rapportens datering. Hvis påberåbelsen ikke sker inden tidsfristen, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i elinstallationsrapporten overfor elinstallatøren. At det ikke er specificeret nærmere, hvilken person, der kan påberåbe sig et forhold overfor elinstallatøren begrundes i, at både køber og sælger har denne mulighed. Købers mulighed er nærmere beskrevet ovenfor i dette afsnit, og sælger har muligheden, hvis køber har påberåbt sig forholdet overfor denne, og sælger derved får et regreskrav mod elinstallatøren.

Samlet har køber mulighed for at påberåbe sig forhold overfor den elinstallatør, der har udarbejdet elinstallationsrapporten på ejendommen, hvis forholdet burde have været omtalt i elinstallationsrapporten. Hvis køber har påberåbt sig forholdet overfor sælger, og sælger mener, at forholdet burde have været omtalt i elinstallationsrapporten, kan sælger søge regres overfor elinstallatøren. Forholdet skal påberåbes overfor elinstallatøren senest 5 år efter overtagelsesdagen, dog senest 6 år efter udarbejdelse af elinstallationsrapporten. Det er dansk rets almindelige erstatningsregler, der finder anvendelse ved fastsættelse af erstatningskravet.

## 4.5 Dækningsomfang af ejerskifteforsikringer

Baggrunden for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. er, at sælger som udgangspunkt ikke bør fritages for ansvar med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køber ikke kan sikre sig imod. Med L89 fjernes undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. og erstattes af en ny bestemmelse, som ikke indeholder elinstallationer. Det antages, at baggrunden for den gamle undtagelsesbestemmelse stadig er gældende for elinstallationer, således at for at sælger kan blive beskyttet mod ulovlig elinstallationer, skal køber kunne sikre sig imod disse. For at baggrunden for undtagelsesbestemmelsen overholdes ved L89, skal dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer udvides på lige vilkår med beskyttelsesordningen.

### 4.5.1 Omfang

Det er ikke fastsat i L89, hvad dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer minimum skal omfatte. I LFFE § 5, stk. 3 er givet justitsministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Justitsministeren har hidtil benyttet sig af denne mulighed og fastsat reglerne om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i ESBK, jf. afsnit 2.3.2. LFFE § 5, stk. 3 har ikke undergået ændringer i forbindelse med vedtagelsen af L89, hvorfor det stadig er gældende, at Justitsministeren er bemyndiget til at fastsætte de nærmere regler for dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer.[[121]](#footnote-121) Det er nedfældet i L89 § 1, nr. 10 (fremtidige LFFE § 5, stk. 1, nr. 1) hvad den ejerskifteforsikring, som sælger skal tilbyde køber at betale halvdelen af præmien af, som minimum skal dække for at opfylde kravene til sælgers hæftelsesfritagelse. Nyskabelsen i denne bestemmelse ligger i, at elinstallationer bliver en del af sælgerbeskyttelsen, hvorfor bestemmelsen anfører, at ejerskifteforsikringen skal dække manglende eller nedsat funktion af og ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten. Således skal ejerskifteforsikringen udvides til at dække forhold ved ejendommens elinstallationer, som køber ikke er blevet oplyst om. Dette er sammenfaldende med, at en ejerskifteforsikring før L89 vedtagelse, skulle dække skjulte fysiske skader ved ejendommen, og at det var en bygnings fysiske tilstand, som sælger blev fritaget at hæfte for. L89 har udvidet sælgerbeskyttelsen til at omfatte ulovlige elinstallationer, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække forhold, som må kunne henledes til skjulte forhold ved ejendommens elinstallationer. Med L89 § 1, nr. 10 bliver forholdet mellem køber og sælgers risiko udjævnet således, at sælger opnår beskyttelse mod at hæfte for bygningens ulovlige elinstallationer, imedens køber opnår kendskab til disse. Elinstallationer, der ikke er oplyst i elinstallationsrapporten, og som ikke opfylder de krav, der er til disse, bliver omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

### 4.5.2 Tidshorisont

Endnu en nyskabelse ved L89 er, at ejerskifteforsikringen tidsmæssigt dækker forhold, der konstateres fra elinstallationsrapportens udarbejdelse og ikke som i LFFE, hvor ejerskifteforsikringen kun dækkede skader, som viste sig efter overtagelsesdagen. Dette gælder dog kun i de tilfælde, hvor køber har valgt at tegne en ejerskifteforsikring, jf. L89 § 1, nr. 4 (fremtidige LFFE § 2, stk. 5, 2. pkt.) Såfremt køber ikke tegner ejerskifteforsikringen, kan denne påberåbe sig forhold overfor sælger, der er opstået efter udarbejdelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten. Dette må antages, at være begrundet i, at køber ellers ville skulle bære risikoen fra rapportens udarbejdelse og frem til overtagelsesdagen, hvilket ikke kan anses for rimeligt, medmindre dette er aftalt mellem køber og sælger, jf. L89 § 1, nr. 11 (fremtidige LFFE § 21, stk. 1, 2. pkt.). Det obligationsretlige udgangspunkt er, at sælger bærer risikoen for skader frem til overtagelsesdagen, hvorfra risikoen går over på køber. At ejerskifteforsikringen dækker skader, der viser sig efter udarbejdelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten og frem til overtagelsesdagen, må begrundes i, at en skade som viser sig efter udarbejdelsen må antages at have eksisteret inden også. Det er kun de hændelige skader og forhold, som kan henføres til den bygningssagkyndige, der med sikkerhed ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen, hvorfor forsikringsselskabet må antages at have regres mod henholdsvis sælger og den bygningssagkyndige, hvis denne vælger at dække sådanne forhold.

Samlet skal en ejerskifteforsikring dække ulovlige elinstallationer for at opfylde kravet til sælger om, at denne skal fremkomme med et tilbud på en ejerskifteforsikring, og tilbyde at betale halvdelen af præmien på denne. Ejerskifteforsikringen dækker fra udarbejdelse af elinstallationsrapporten, såfremt køber tegner en ejerskifteforsikring. Minimumsomfanget af en ejerskifteforsikring fastsættes af Justitsministeren. Justitsministeren er ved dette speciales afslutning ikke fremkommet med en ny bekendtgørelse vedrørende dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, og der er derfor ikke noget sammenligningsgrundlag med ESBK.

# 5.0 Betydning i praksis

Ovenfor er gennemgået, hvorledes reglerne om huseftersynsordningen skal fortolkes. De nuværende regler på området er fortolket ud fra retspraksis, litteratur og forarbejder. Derved er det muligt at få et forholdsvis klart billede af, hvorledes praksis forholder sig til ulovlige elinstallationer i forbindelse med huseftersynsordningen. Med indførslen af L89 fra 1.1.2012 bliver de nuværende regler ændret, og derved er det interessant at belyse om dette har betydning i praksis. Dette spørgsmål søges besvaret nedenfor.

## 5.1 Praksis med LFFE

Dette afsnit behandler, hvordan beskyttelsesordningen og dennes undtagelser påvirker praksis i dag, og hvilken betydning dette har for køber og sælger.

Retspraksis er meget entydig, hvad angår ulovlige elinstallationer i forbindelse med handel med fast ejendom. Højesteret har minimum to gange haft anledning til at tage stilling til spørgsmålet vedrørende ulovlige elinstallationer efter, at LFFE trådte i kraft i 1996. Dommen, U.1998.474H, omhandler ikke ulovlige elinstallationer i ejendomme handlet under huseftersynsordningen, idet den ejendom, som sagen omhandler blev handlet før LFFE’s ikrafttræden. Dommen anvendes imidlertid analogt på ejendomme handlet efter LFFE’s ikrafttræden. Dette fordi, sager vedrørende ulovlige elinstallationer ikke falder under beskyttelsesordningens anvendelsesområde, jf. LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Sælger er derved ikke beskyttet mod mangelskrav vedrørende ulovlige elinstallationer efter beskyttelsesordningen. Køber kan påberåbe sig forholdet overfor sælger, hvorfor mangelskrav vedrørende ulovlige elinstallationer skal løses på samme måde, som før LFFE trådte i kraft. Dette er dog kun udgangspunktet, hvorfor der findes modifikationer hertil. Modifikationerne findes i undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Højesteret har i U.2002.828H præciseret, hvornår en ulovlig elinstallation skal henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt., og hvornår sælger er beskyttet mod mangelskrav vedrørende ulovlige elinstallationer efter LFFE § 2, stk. 1. Højesteret har derved fastlagt, at det som udgangspunkt ikke er køber, der skal bære risikoen for ulovlige elinstallationer, og hvad anvendelsesområdet for LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. er.

I U.1998.474H fastslår Højesteret, at køber ikke skal acceptere, at der forefindes ulovlige elinstallationer, der er udført før overtagelsesdagen, i den handlende ejendom. Med dette fastslår Højesteret, at det som udgangspunkt ikke er køber, der skal bære risikoen for lovliggørelse af ulovlige elinstallationer. Med udgangspunkt i at køber ikke skal bære risikoen for lovliggørelse af ulovlige elinstallationer konkluderes det, at køber ikke skal betale for udbedringsomkostningerne hertil. Såfremt sælger bliver pålagt at bære risikoen for lovliggørelse af de ulovlige elinstallationer, udmåles udbedringsomkostningerne som et afslag i købesummen. Imidlertid er der den modifikation, at domstolene har fastlagt en bagatelgrænse i forbindelse med afslagsbeføjelsen. Bagatelgrænsen sætter en grænse for, hvornår sælger kan pålægges at give et afslag i købesummen.[[122]](#footnote-122) Det kan udledes af Højesterets dom, at køber ikke skal bære risikoen for ulovlige elinstallationer. Dommen anfører ikke mod hvem køber kan rette sit krav. LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. anfører, at et krav vedrørende ulovlige elinstallationer som udgangspunkt skal rettes mod sælger. Som anført i afsnit 3.2 omkring retlige og faktiske mangler findes der modifikationer til udgangspunktet, og forhold omhandlende ulovlige elinstallationer skal ikke entydigt rettes mod sælger, hvorfor det kan være særdeles svært for køber at vide mod hvem, denne skal rette sit krav. Ud fra de fire forhold, der er nævnt i afsnit 3.2 er det afhængigt af, i hvilken form den ulovlige elinstallation viser sig, mod hvem køber skal rette sit krav. De fire forhold i afsnit 2.3 er afgørende for sager før Højesterets dom, U.2002.828H, og i sager, hvor ejerskifteforsikringen ikke dækker. De fire forhold anvendes ligeledes efter dommen, men udelukkende som rettesnor for de forhold, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

En ulovlig elinstallation kan vise sig både i form af en retlig mangel og en faktisk mangel. Sælger er som udgangspunkt beskyttet imod mangelskrav vedrørende faktiske mangler, såfremt sælger har opfyldt en nærmere række krav, jf. afsnit 2.3. Dette betyder, at sælger ikke kan gøres ansvarlig for ulovlige elinstallationer, der udgør en faktisk mangel, jf. afsnit 3.2.3 og 3.2.4 for nærmere definition af ulovlige elinstallationer som faktiske mangler. Såfremt der opstår et mangelskrav vedrørende disse mangler, er køber frataget muligheden for at påberåbe sig disse overfor sælger. Købers mulighed for at få dækket sit mangelskrav, skal i stedet findes i LFFE kap. 1’s øvrige bestemmelser. I disse bestemmelser findes mulighed for, at køber kan påberåbe sig ulovlige elinstallationer overfor blandt andet den bygningssagkyndige. Anderledes er det, når en ulovlig elinstallation viser sig i form af en retlig mangel. Dette være sig som en ulovlig elinstallation, der ikke har medført skade eller risiko for skade, eller hvor denne er påbudt lovliggjort udefra. I disse situationer er det sælger, der bærer risikoen for omkostningerne til lovliggørelse.

De mange alternativer køber har, når det skal afgøres, hvem køber kan rette sit krav mod, besværliggør sagsforløbet for køber. Højesteret har gjort forløbet betydelig enklere med dommen U.2002.828H. Højesteret fastslår, at det er den tegnede ejerskifteforsikrings dækningsomfang, der skal afgøre, hvorvidt køber kan rette sit krav mod sælger eller ej. Såfremt forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen mister køber muligheden for, at rette sit krav mod sælger. Køber kan i stedet rette sit krav mod ejerskifteforsikringen, hvis køber har tegnet denne i forbindelse med køb af ejendommen. Højesterets løsning er til gunst for køber, idet køber udelukkende skal fokusere på ejerskifteforsikringens dækningsomfang, dersom køber skal vurdere, hvem denne kan rette sit krav mod. Det er uden betydning om kravet udover at kunne rettes mod ejerskifteforsikringen ligeledes kan rettes mod andre, idet ejerskifteforsikringen således blot får regres mod disse andre. Således er det uden indflydelse på købers beslutning mod hvem, der kan rettes et krav, hvis blot ejerskifteforsikringen dækker forholdet. Dersom ejerskifteforsikringen ikke dækker forholdet, er det ovenstående omtalte alternativer, der er gældende. Dette er ligeledes gældende i det omfang køber ikke har tegnet en ejerskifteforsikring.

Samlet er praksis vedrørende LFFE således, at køber ikke skal acceptere, at der forefindes ulovlige elinstallationer i dennes ejendom, jf. U.1998.474H. Dersom der bliver konstateret ulovlige elinstallationer i ejendommen, skal købers vurdering gå på, hvorvidt en tegnet ejerskifteforsikring dækker forholdet, jf. U.2002.828H. Såfremt dette er tilfældet, mister køber muligheden for at påberåbe forholdet overfor sælger. Dersom det modsatte er tilfældet, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, vurderes det ud fra forholdets karakter, mod hvem et krav kan rettes.

## 5.2 Praksis med L89

Med vedtagelsen af L89 flyttes ulovlige elinstallationer fra at være udenfor sælgers hæftelsesfritagelse til at være omfattet af denne. Dette giver både LFFE § 2, stk. 1 og LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. et andet anvendelsesområde end før L89’s ikrafttræden. Spørgsmålet er således om ændringen har betydning for, hvordan sager vedrørende ulovlige elinstallationer løses i praksis, hvilket belyses nedenfor.

### 5.2.1 Sælgerbeskyttelsen

Dette afsnit omhandler den udvidelse der sker med beskyttelsesordningen, når L89 træder i kraft 1.1.2012. Derudover gives der et billede af, hvilken betydning udvidelsen får for køber og sælger.

Beskyttelsesordningen i huseftersynsordningen udvides med L89 til at omfatte ulovlige elinstallationer. Udvidelsen betyder, at sælger, når denne opfylder en række krav, jf. afsnit 2.3, bliver fritaget at hæfte for ulovlige elinstallationer, som måtte findes i den handlende ejendom. Fritagelsen forudsætter imidlertid, at sælger ikke var bekendt med de ulovlige elinstallationer inden købers påberåbelse heraf.[[123]](#footnote-123) I LFFE er sælger som udgangspunkt ikke fritaget for at hæfte for ulovlige elinstallationer. At ulovlige elinstallationer indgår, som en del af sælgerbeskyttelsen medfører en ændring i praksis i den forstand, at køber overfor sælger som udgangspunkt på intet tidspunkt kan påberåbe sig, at der forefindes ulovlige elinstallationer i ejendommen. Risikoen flyttes således fra sælger, og over på de øvrige bestemmelser i LFFE’s kap. 1. Sælger bliver dog ikke risikofri uden omkostninger. Sælger skal med vedtagelsen af L89 udarbejde en elinstallationsrapport til køber inden overtagelsesdagen, således at de ulovlige elinstallationer bliver fremlagt for køber, og disse bliver en del af prissætningsgrundlaget. Det er sælger, der skal bære omkostningerne til elinstallationsrapporten, samtidig med at det ligeledes er sælger, der må bære risikoen for, at ejendommens købesum bliver nedsat med udbedringsomkostningerne til lovliggørelse af eventuelle ulovlige elinstallationer.

Realdanias rapport fra 2006 viser, at et af de forhold, der giver anledning til sagsanlæg i forbindelse med offentligretlige forskrifter, er ulovlige elinstallationer. [[124]](#footnote-124) Dette forhold imødegås ved ændringen, således at sælger ikke risikerer at blive overrasket af et sagsanlæg vedrørende ulovlige elinstallationer langt tid efter, at handelen er gennemført. Sælger kan dermed indrette sin økonomi efter, at handelen som udgangspunkt er endeligt afsluttet. Det må formodes, at sagsanlæg vedrørende ulovlige elinstallationer, som er rettet mod sælger vil blive minimeret eller helt bortfalde, idet ejendommens elinstallationer bliver oplyst bedre overfor køber inden ejendommen handles. Med indførsel af et el-tjek inden overtagelsesdagen på en ejendom, vil de fleste ulovlige elinstallationer blive afdækket inden købets gennemførelse. Dette vil begrænse antallet af senere konstaterede ulovlige elinstallationer, og derved antallet af sagsanlæg. Idet køber ikke kan rette krav mod sælger, vil sagsanlæg som udgangspunkt foregå i forsikringsregi, og sager vedrørende ulovlige elinstallationer ved domstolene vil blive reduceret. At sager ved domstolene omhandlende ulovlige elinstallationer ikke vil bortfalde helt begrundes i, at køber kan indbringe en sag mod forsikringsselskabet for domstolene, når denne sag har været igennem det administrative system.[[125]](#footnote-125)

Det er ikke udelukkende positivt for sælger, at ulovlige elinstallationer bliver en del af beskyttelsesordningen, idet sælger kan risikere, at prissætningen af ejendommen bliver reduceret i forhold til den pris sælger kan have kalkuleret med. Dette fordi, prisen på ejendommen kan blive reduceret med udbedringsomkostningerne til lovliggørelse af de ulovlige elinstallationer. Dette må formodes, at kunne beløbe sig til et forholdsvis stort beløb, såfremt de fleste af ejendommens elinstallationer er ulovlige. Såfremt fordele og ulemper sammenlignes må det formodes, at fordelene opvejer ulemperne, idet sælger med stor sandsynlighed efter LFFE vil blive ansvarlig for de ulovlige elinstallationer uanset om de ulovlige elinstallationer konstateres før eller efter overtagelsesdagen. Med vedtagelsen af L89 kan sælger indregne udbedringsomkostningerne i dennes økonomi inden handelen, og derved fremadrettet indrette sin økonomi efter at handelen er endelig afsluttet.

Huseftersynsordningen har til formål at beskytte både køber og sælger i forbindelse med handel med fast ejendom. Følgelig er det således relevant at belyse, hvad det har af betydning for køber, at sælger bliver beskyttet mod mangelskrav vedrørende ulovlige elinstallationer. På baggrund af udførelsen af et el-tjek inden handelen indgås, jf. afsnit 4.1, får køber flere konkrete oplysninger om ejendommen, hvilket kan medvirke til at sikre en bedre prissætning af ejendommen.[[126]](#footnote-126) Ved indførslen af et el-tjek bliver køber oplyst om de væsentligste fejl og mangler på ejendommen i den forstand, at køber både får en tilstandsrapport, der klarlægger de fejl, en bygningssagkyndig kan afdække ved en visuel gennemgang af ejendommen, og køber får en elinstallationsrapport, der fastlægger de umiddelbare ulovlige elinstallationer, der findes på ejendommen. Begge rapporter er udarbejdet ud fra en visuel gennemgang af ejendommen, hvorfor der senere vil kunne vise sig fejl på ejendommen, som ikke er afdækket i rapporterne. På trods af at der kan være forhold, der ikke bliver afdækket i rapporterne, og der derved kan opstå et mangelskrav efter overtagelsesdagen, er det stadig en fordel for køber med indførslen af et el-tjek. Dette fordi, køber bliver gjort opmærksom på de overordnede fejl, der måtte findes ved elinstallationerne inden denne indgår en endelig handel. Køber kan således vurdere om denne ønsker ejendommen og i så fald, foretage prissætning ud fra den viden som tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten er fremkommet med.

Der er indført en bestemmelse ved vedtagelsen af L89, der giver en definition af, hvad der skal forstås ved en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, samt formålet med disse. Dette søger at give køber en klar forståelse af, at rapporterne ikke er en varedeklaration på ejendommen, og dette gør, at købers forventninger som udgangspunkt ikke brister efter overtagelsesdagen. Der vil med stor sandsyndighed opstå situationer, hvor den enkelte køber ikke har den rigtige opfattelse af, hvad rapporterne indeholder, men definitionsbestemmelsen vil søge at reducere dette problem. Med indførslen af definitionerne i L89 vil det fremgå, hvad rapporterne indeholder, og dette vil reducere købers mulighed for at anvende den manglende viden til rapporternes indhold og formål som argumentation i en eventuel sag. Med købers kendskab til rapporternes indhold og formål mindskes de bristede forventninger. Køber vil overtage ejendommen med et nogenlunde klart billede af, hvad denne indgår en handel om ud fra rapporternes indhold og købers egen gennemgang.

Med indførslen af elinstallationer i beskyttelsesordningen mister køber muligheden for at rette et mangelskrav vedrørende ulovlige elinstallationer mod sælger. I stedet kan køber rette sit krav mod en eventuelt tegnet ejerskifteforsikring. Det kan imidlertid være en ulempe for køber, idet det kan være svært for denne at overskue, hvad en ejerskifteforsikring faktisk dækker, hvilket ses ud fra dækningsomfanget af ejerskifteforsikringerne i forbindelse med LFFE. Dette vil blive gennemgået i afsnit 5.2.3 nedenfor omkring ejerskiftesikringen.

Samlet set medfører udvidelsen af beskyttelsesordningen ændringer i praksis. Sælger har mulighed for at minimere kravene, som kan rettet imod denne ved, at ulovlige elinstallationer bliver indført i sælgerbeskyttelsen. Køber bliver bedre oplyst end efter LFFE, idet køber får en bredere viden om ejendommen inden denne indgår en handel, samt bliver gjort opmærksom på, hvad tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten indeholder og har af formål.

### 5.2.2 Undtagelsesbestemmelsen

Dette afsnit behandler, hvorledes undtagelsesbestemmelsen har betydning efter, at L89 træder i kraft, og hvordan den ledende dom, jf. afsnit 3.3 skal anvendes efter vedtagelsen.

Med vedtagelsen af L89 bliver undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. ændret til ikke at omfatte ulovlige elinstallationer. I LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. nuværende form er ulovlige elinstallationer en stor del af de forhold, der kan henføres til begrebet ”offentligretlige forskrifter”. Idet ulovlige elinstallationer bliver en del af sælgerbeskyttelsen, og derved bortfalder som et af de krav, der kan rettes mod sælger ifølge undtagelsesbestemmelsen, mister denne en del af sit nuværende omfang. Undtaget fra beskyttelsesordningen bliver således de forhold, der kan karakteriseres som værende i strid med en offentligretlig forskrift, og som ikke kan karakteriseres som el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer. Denne reducering af omfanget af undtagelsesbestemmelsen betyder for praksis, at sælgers risiko for at få rettet et krav mod sig, bliver kraftigt reduceret, hvorfor huseftersynsordningen kommer til at beskytte sælger bedre end før L89 blev vedtaget. Det er meget få forhold, der med vedtagelsen af L89 vil kunne henføres til sælger. Sælger kan bedre end før L89 indrette sin økonomi efter at handelen er endeligt indgået.

Højesteret har i dommen U.2002.828H fastslået, at anvendelsesområdet i LFFE for ulovlige elinstallationer skal findes i ejerskifteforsikringernes dækningsomfang. Såfremt et forhold er dækket af en ejerskifteforsikring, falder forholdet udenfor anvendelsesområdet for undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Med vedtagelsen af L89 bliver, som ovenfor anført, sælgerbeskyttelsen udvidet til også at omfatte ulovlige elinstallationer, som før var en del af undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Idet selve konstruktionen af huseftersynsordningen ikke undergår ændringen, men der blot er tale om en udvidelse af sælgers beskyttelse, må Højesterets dom antages stadig at kunne anvendes som målestok for, hvad anvendelsesområdet er for undtagelsesbestemmelsen i L89 § 1, nr. 4 (fremtidige LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt.).

Undtagelsesbestemmelsen må antages at være indsat som en opsamlingsbestemmelse for de forhold, som ikke kan karakteriseres som hørende under el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer. Disse begreber danner ramme om de overordnede emner, der kan henføres til begrebet ”offentligretlige forskrifter”. Idet huseftersynsordningen beskytter både køber og sælger, må det formodes at bestemmelsen er indsat for at der ikke skal være nogen mulighed for at omgå loven. Uden denne bestemmelse ville loven på nogle områder kunne overlade risikoen alene til køber, uden denne havde mulighed for at få dækket udbedringsomkostninger andre steder. Med bevarelsen af denne bestemmelse vil køber have mulighed for at rette et krav vedrørende offentligretlige forskrifter mod sælger, såfremt der skulle opstå et forhold, som ikke kan karakteriseres som el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer, og såfremt kravene hertil er opfyldt.[[127]](#footnote-127)

### 5.2.3 Ejerskifteforsikringen

I dette afsnit bliver betydningen af ejerskifteforsikringens dækningsomfang gennemgået, i forhold til vedtagelsen af L89. Derudover vurderes betydningen af nyskabelsen, at ejerskifteforsikringen tidsmæssigt dækker anderledes end før L89.

Ejerskifteforsikringen er købers modstykke til sælger fritagelse for mangelshæftelse. Huseftersynsordningen er som tidligere nævnt baseret på, at både køber og sælger er forbrugere, og derved skal have mulighed for at opnå den samme beskyttelse. Sælger opnår, som omtalt ovenfor, beskyttelse ved, at denne bliver fritaget for at hæfte for eventuelle mangler, der måtte vise sig efter overtagelsesdagen ved at opfylde en nærmere række krav, jf. afsnit 2.3. Køber kan opnå beskyttelse mod disse fejl ved at tegne en ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen har til formål at sørge for, at der er midler til at betale udbedringsomkostningerne for de fejl køber ikke selv som udgangspunkt bærer risikoen for. Dette er skjulte fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og som ikke måtte kunne forventes at findes i en tilsvarende intakt ejendom.

Med indførslen af elinstallationer i sælgerbeskyttelsen, er det nødvendigt med en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Dette for at følge op på formålet med huseftersynsordningen, at beskytte køber og sælger lige, idet begge parter som udgangspunkt er forbrugere. Der bør ikke være en skæv fordeling af, hvorledes sælger og køber har mulighed for at opnå beskyttelse, hvilket ejerskifteforsikringen skal søge at sikre. For at udligne sælgers udvidede beskyttelse, er der indført ulovlige elinstallationer i dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Køber kan således stadig opnå beskyttelse mod ulovlige elinstallationer, der først viser sig efter overtagelsen af ejendommen. Før skulle køber som udgangspunkt rette et krav vedrørende ulovlige elinstallationer mod sælger, men med udvidelsen af minimumsdækningsomfanget på ejerskifteforsikringer, skal køber rette kravet mod ejerskifteforsikringen, hvis en sådan er tegnet. Dette stiller køber bedre økonomisk, såfremt ulovlige elinstallationer skulle vise sig efter overtagelsesdagen, idet ejerskifteforsikringen er indført for at sikre midler til udbedringsomkostninger på fejl og mangler, som køber ikke som udgangspunkt bør bære risikoen for. Hvor det ifølge LFFE var afhængigt af sælgers økonomi, hvorvidt køber kunne få dækket udbedringsomkostningerne til ulovlige elinstallationer, er det med vedtagelsen af L89 afhængigt af forsikringsselskabets dækningsomfang og soliditet, hvorvidt køber kan få dækket sine udgifter. Det må antages, at en ejerskifteforsikring har væsentlig bedre forudsætninger for at dække købers tab ud fra et soliditetssynspunkt, idet en ejerskifteforsikring er en virksomhed, der lever af indtægter fra forsikringstagerne. En sælger er som oftest en privatperson, der ikke har et økonomisk bagland, der kan bære, at der kommer en høj udgift i form af udbedringsomkostninger. Det er således en fordel for køber, at denne har mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring, der ligeledes dækker ulovlige elinstallationer. Dette fordi, ejerskifteforsikringen i vidt omfang garanterer midler til eventuelle udbedringsomkostninger, såfremt disse måtte opstå. Dette kunne være et problem før L89, idet sælger i mange tilfælde ikke havde midlerne til at betale udbedringsomkostningerne.

Det væsentligste for køber, når denne skal vurdere, hvem der skal bære risikoen for ulovlige elinstallationer i ejendommen er, at vurdere om forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Hvor køber, hvis forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, efter LFFE skal afgøre om, der er tale om en skade eller risiko for skade, som følge af en ulovlig elinstallation, eller om der blot er tale om en konstateret ulovlig elinstallation, skal køber efter L89 som udgangspunkt blot koncentrere sig om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringen. Sælgerbeskyttelsen omhandler efter vedtagelsen af L89 de fire forhold, der er omtalt i afsnit 3.2 om retlige og faktiske mangler. Således dækkes de ulovlige elinstallationer af elinstallationsrapporten, hvorimod skader og risiko for skader, som følge af ulovlige elinstallationer, dækkes af tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen. Såfremt forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen er det denne, der hæfter for udbedringsomkostningerne. Såfremt ejerskifteforsikringen ikke dækker den ulovlige elinstallation, er det som udgangspunkt køber selv, der må bære risikoen herfor. Det er ikke muligt for køber at rette et krav mod sælger, eftersom denne er beskyttet af beskyttelsesordningen, medmindre sælger har udvist ansvarspådragende adfærd, jf. afsnit 2.4. Det er imidlertid muligt, at køber ikke skal bære risikoen for de ulovlige elinstallationer, såfremt ejerskifteforsikringen ikke dækker udbedringsomkostninger. Dette er, hvor den autoriserede elinstallatør har handlet ansvarspådragende, jf. afsnit 5.2.4 nedenfor.

Indførslen af L89 har medført endnu en nyskabelse, idet ejerskifteforsikringen er gældende fra tilstands- og elinstallationsrapportens udarbejdelse. Efter LFFE er tilstandsrapporten gældende fra overtagelsesdagen, og sælger hæfter derved fra tilstandsrapportens udarbejdelse frem til overtagelsesdagen. Ændringen får den betydning for praksis, at de hændelige skader, der opstår mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og overtagelsesdagen, i stedet for at blive henført til sælgers risiko, bliver en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det har den fordel for sælger, at denne får reduceret de forhold, som kan henføres til denne efter LFFE. Det må antages, at de ulovlige elinstallationer, som ikke er nævnt i elinstallationsrapporten, men som viser sig efter udarbejdelsesdagen og før overtagelsesdagen ligeledes må have været ulovlige i den pågældende periode, såvel som før overtagelsesdagen. De situationer, hvor en elinstallation bliver ulovlig i den pågældende periode, må kunne henføres til sælgers ansvar, idet denne har haft ansvaret for udførte elinstallationer i den pågældende periode. En elinstallation bliver ikke pludselig ulovlig, hvorfor der må være sket hændelser i den mellemliggende periode, som kan gøre sælger ansvarlig. Såfremt sælger ikke kan drages til ansvar, kan der være tale om et professionsansvar, og det vil således være den autoriserede elinstallatør, der hæfter for udbedringsomkostningerne. Såfremt køber ikke har adgang til ejendommen i den pågældende periode, vil køber som udgangspunkt ikke kunne komme til at bære risikoen for denne periode.

Samlet set har udvidelsen af beskyttelsesordningen den betydning, at køber bliver bedre sikret i forhold til, at få dækket udgifter til lovliggørelse af elinstallationer, såfremt disse måtte vise sig efter køber har overtaget ejendommen. Derudover er ejerskifteforsikringens dækningsomfang tidsmæssigt udvidet til at omfatte perioden fra tilstands- og elinstallationsrapportens udarbejde frem til overtagelsesdagen.

### 5.2.4 Professionsansvar

Dette afsnit viser, at den autoriserede elinstallatør har ansvar for det el-tjek og den elinstallationsrapport, som denne udfører i forbindelse med huseftersynsordningen, og at dette har betydning i praksis.

Den bygningssagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten i forbindelse med en handel under huseftersynsordningen, har et ansvar for det arbejde denne udfører. Dette ansvar er et professionsansvar, således at den bygningssagkyndige ikke hæfter personligt. Det er den virksomhed, som den bygningssagkyndige er udsendt fra, der hæfter for eventuelle fejl begået i forbindelse med en bygningsgennemgang. Med vedtagelsen af L89 er bestemmelsen om professionsansvaret udvidet til ligeledes at omfatte den autoriserede elinstallatør.

At det er nødvendigt at udvide bestemmelsen vedrørende professionsansvar i LFFE til at opfatte den autoriserede elinstallatør, må begrundes i, at bestemmelsen er en præcisering af købers generelle retsstilling. Idet lovgiver har valgt at indsætte en bestemmelse i LFFE om professionsansvar ved lovens ikrafttræden, er lovgiver nødsaget til ligeledes at indføje elinstallatøren til bestemmelsen ved udvidelsen af lovens anvendelsesområde, således at der ikke skabes tvivl om købers retsstilling. Såfremt elinstallatøren ikke var blevet indføjet i bestemmelsen, ville dette kunne skabe tvivl om, hvorvidt køber havde mulighed for at rette et krav mod elinstallatøren. Dette fordi, den bygningssagkyndige og elinstallatøren har samme ansvar i forbindelse med huseftersynsordningen, og en undladelse ville derfor skabe et billede af, at det kun var den bygningssagkyndige, der ville kunne pålægges et professionsansvar.

Det øvrige indhold i L89 § 1, nr. 7 (fremtidige LFFE § 3) er ikke en nyskabelse. Dette er blot en videreførelse af den oprindelse bestemmelse i LFFE. Den eneste betydning udvidelsen har for praksis er, at bestemmelsen præciserer købers retsstilling, således at køber ikke er i tvivl om, at denne ligeledes kan rette et krav mod den autoriserede elinstallatør på samme måde, som køber kan rette et krav mod den bygningssagkyndige, hvis kravene herfor er opfyldt.

# 6.0 Konklusion

Med vedtagelsen af L89 udvides beskyttelsesordningen i huseftersynsordningen til at omfatte ulovlige elinstallationer. Dette medfører en ændring i, hvilke mangler der skal henføres til beskyttelsesordningen i LFFE § 2, stk. 1, og hvilke mangler der skal henføres til undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. Selve behandlingen i praksis følger stadig Højesterets dom, U.2002.828H, som har fastslået, at det er ejerskifteforsikringens dækningsomfang, der er afgørende for, om et forhold skal henføres til undtagelsesbestemmelsen eller er en del af beskyttelsesordningen. Derved kan udvidelsen i L89 karakteriseres som værende en forbedring for både køber og sælger af anvendelsesområdet af huseftersynsordningen, og ikke som en ændring af, hvorledes huseftersynsordningen fungerer i praksis. Selve fremgangsmåden i huseftersynsordningen er ikke søgt ændret, idet denne opfylder sit formål. Realdanias rapport fra 2006 viser en tilfredshed med og tillid til selve ordningen blandt boligejerne, hvorfor en ændring vil virke formålsløs. Derimod viser rapporten, at boligejerne er villige til at betale mere for at få en bedre dækning ind hidtil, hvilket er hvad L89 har søgt at opnå.

L89 medfører i praksis, at sælger ikke længere hæfter for ulovlige elinstallationer, der viser sig efter udarbejdelsen af elinstallationsrapporten. Denne rapport er en nyskabelse i forbindelse med huseftersynsordningen, således at det er obligatorisk for sælger at få udført et el-tjek på ejendommen, såfremt denne ønsker at blive omfattet af beskyttelsesordningen. Et el-tjek er en visuel gennemgang af ejendommen, foretaget af en autoriseret elinstallatør, samt stikprøvevis undersøgelse af kontakter, halogenspot, mv.

Med indførslen af elinstallationer i beskyttelsesordningen, ændrer undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5, 1. pkt. sig fra at være en bestemmelse, der afdækker ulovlige elinstallationer til, at være en opsamlingsbestemmelse, der dækker de forhold, som ikke kan henføres til fysiske skader, samt el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer. Dette medfører, at bestemmelsen ikke vil få stor praktisk betydning i fremtiden, idet de fleste forhold vil kunne henføres til beskyttelsesordningen i LFFE § 2, stk. 1.

At sælger ikke længere hæfter for ulovlige elinstallationer betyder ligeledes for praksis, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang bliver udvidet til også at dække ulovlige elinstallationer, der ikke er omtalt i elinstallationsrapporten, og som ikke skyldes forsømmelighed fra elinstallatørens side.

En elinstallatør har et obligatorisk professionsansvar, hvilket L89 har præciseret. Denne bestemmelse er ikke en udvidelse af elinstallatørens professionsansvar, men blot en præcisering af, hvad købers retsstilling er, for at undgå at skabe tvivl herom.

Samlet ændrer vedtagelsen af L89 ikke på selve fremgangsmåden ved huseftersynsordningen, men udvider blot anvendelsesområdet for beskyttelsesordningen i LFFE § 2, stk. 1 til også at omfatte el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer, og indskrænker tilsvarende undtagelsesbestemmelsens anvendelsesområde. Udvidelsen af beskyttelsesordningen medfører nogle praktiske ændringer i form af et el-tjek og en elinstallationsrapport. Idet sælger før har skullet frembringe en tilstandsrapport til køber, anses ændringen som en udvidelse af sælgers krav for at opnå beskyttelse. Højesteretsdom, U.2002.828H, vil efter vedtagelsen af L89 ligeledes have præjudikatværdi for fremtidige sager, idet huseftersynsordningens opbygning ikke er ændret, men blot udvidet. At Højesterets dom stadig er gældende efter vedtagelsen af L89 medfører, at ejerskifteforsikringen vil være retningsgivende, når der opstår spørgsmål i praksis vedrørende den udvidede sælgerbeskyttelse og den indskrænkede undtagelsesbestemmelse.

# 7.0 Engelsk resumé

Øverst på formularen

This thesis illustrates the change of the house inspection arrangement, which has happened to the passing of Law no. 609 of 2011-06-14 (L89). With the passing of L89 the house inspection arrangement is expanded to include illegal electrical installations. This gives a change in the flaws to be related to the protection scheme of the Law on consumer protection, with the acquisition of real property (LFFE) § 2, paragraph. 1 and shortcomings to be referred to the exemption in LFFE § 2, paragraph. 5, 1 section. The treatment in practice still follows Supreme Court ruling, U.2002.828H which have declared that it’s the property sales insurance’s covering that is crucial for whether a condition is to be related to the exemption clause or is a part of the protection arrangement, to the exemption or is part of the protection scheme. This allows the extension of L89 characterized as an improvement of the scope of the house inspection arrangement, and not as a change in how the house inspection arrangement works in practice. The procedure in the house inspection arrangement is not seeked to be changed, as this serves its purpose. Realdania’s report from 2006 showed a satisfaction with and confidence in the arrangement itself among homeowners, why a change would seem pointless. However, the report showed that homeowners were willing to pay for more to get better coverage in so far, which is what the L89 has sought to fulfill.

L89 means in practice, that seller no longer is liable for the illegal electrical installations, which appear after the preparation of the electrical installation report. This report is an innovation in connection with the house inspection arrangement so that it is mandatory for the seller to carry out an electrical check on the property if he wishes to be covered by the protection arrangement. An electrical check is a visual examination of the property, conducted by a licensed electrician, as well as sample-wise examination of contacts, halogen spotlight, etc.

With the introduction of electrical installations in the protection arrangement, changing the derogation in LFFE § 2, paragraph. 5, 1 section. from being a provision that uncovers illegal electrical installations to be a residual provision that covers the issues that can not be related to physical damage, and electrical, heating, ventilation or sanitary purposes. This must be assumed to mean that the rule will not have great practical significance in the future, because most conditions would qualify for protection arrangement LFFE § 2, paragraph. 1st.

That seller no longer is liable for illegal electrical installations also means in practice that the coverage in the change of owner insurance will be extended to cover illegal electrical installations that are not mentioned in the electrical installation report and not due to negligence on the electrical electrician’ page.

An electrician has a professional responsibility on equal terms with their work carried out outside the inspection arrangement which L89 has specified. This provision is not an extension of practice, but merely a specification of what buyer's legal position is, to avoid creating doubt in this respect.

Overall, the changes adopted by L89 does not alter the procedure itself for the house inspection arrangement, but simply extends the scope of the protection arrangement in LFFE § 2, paragraph. 1 to also include electrical, heating, ventilation or sanitary purposes, and limits the corresponding exemption clause’s scope verdict, This leads to some practical enhancements in the form of a electricity check and a electrical installation report, but as the seller has previously had to produce a status report to the buyer, this is not considered a change that might alter Supreme Court’s. U.2002.828H.

Ordbog

Nederst på formularen

# 8.0 Litteratur

## 8.1 Bøger

* Blume, Peter; Juridisk metodelære; 4. udg.; Jurist- og Økonomforbundets forlag; 2006
* Edlund, Hans Henrik; Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.; Gadjura; 1996
* Gomard, Bernhard; Obligationsret, 1. del; 4. udg.; Jurist- og Økonomforbundets forlag; 2006
* Munk-Hansen, Carsten; Fast Ejendom; 1. udg.; Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2010
* Rosenmeier, H.P; Mangler ved fast ejendom; 5. udg.; Forlaget Thomson, 2008
* Theilgaard, Søren; Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog; Nyt Juridisk Forlag; 1996

## 8.2 Andet materiale

* Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
* Bekendtgørelse nr. 12502 af 1. juli 2011 om stærkstrømsbekendtgørelsen, afsnit 6, Elektriske installationer
* Betænkning nr. 1276/1994 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
* Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen
* Erhvervs- og Byggestyrelsens publikation: Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, februar 2011 - <http://www.huseftersyninfo.dk/haandbog>
* Rapport om kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., marts 2000 - <http://www.hha.dk/jur/emp/Edlund/Rapport.htm>

## 8.3 Webadresser

* <http://www.ankeforsikring.dk/Find_kendelser.aspx> - anvendt til at finde afgørelser og udtalelser fra ankenævnet, og henvisninger i dette speciale til afgørelser fra ankenævnet anvender denne hjemmesides sagsnumre.
1. Jf. Mangler ved fast ejendom, s. 17 [↑](#footnote-ref-1)
2. Jf. Mangler ved fast ejendom, s. 18 [↑](#footnote-ref-2)
3. Jf. Mangler ved fast ejendom, s. 19 [↑](#footnote-ref-3)
4. Jf. FT 1999-2000 A, s. 4155, 1. spalte, litra b, linje 1-4 [↑](#footnote-ref-4)
5. Jf. FT 1999-2000 A, s. 4154, 2. spalte, litra a, linje 1-9 [↑](#footnote-ref-5)
6. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, ”tabel 1” [↑](#footnote-ref-6)
7. Jf. Fast Ejendom, s. 27 [↑](#footnote-ref-7)
8. Jf. LFF 1994-1995.1.218, s. 13, 2. spalte, linje 19-20 fra neden [↑](#footnote-ref-8)
9. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, afsnit 4.5.1.2 [↑](#footnote-ref-9)
10. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, afsnit 4.5.1.3 [↑](#footnote-ref-10)
11. Jf. Mangler ved fast ejendom, s. 48. Dette vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-11)
12. Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, ”3. huseftersynet”, s. 22 [↑](#footnote-ref-12)
13. Jf. Fast ejendom, s. 247 [↑](#footnote-ref-13)
14. Jf. LFF 1994-1995.1.218, s. 5, linje 11-13 fra neden [↑](#footnote-ref-14)
15. Jf. LFF 1994-1995.1.218, s. 9, linje 21-28 fra neden [↑](#footnote-ref-15)
16. Jf.Betænkning nr. 1276/1994, s. 208 [↑](#footnote-ref-16)
17. Jf. afsnit 1.3.1 om begrebet fast Ejendom [↑](#footnote-ref-17)
18. Jf. afsnit 2.3 om kravene til sælgers fritagelse [↑](#footnote-ref-18)
19. Ufravigelighedsprincippet i LFFE vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-19)
20. Jf. Fast ejendom, s. 408 [↑](#footnote-ref-20)
21. Se om bygningsgennemgangen i afsnit 2.3.1 om tilstandsrapporter [↑](#footnote-ref-21)
22. Jf. FT 1999-2000 A, s. 4155, 1. spalte, linje 21-26 [↑](#footnote-ref-22)
23. Jf. Kommenteret LFFE, s. 34 [↑](#footnote-ref-23)
24. Jf. Afsnit 1.3.1 Fast Ejendom [↑](#footnote-ref-24)
25. Jf. Rapport om LFFE kap. 1, B.3.2 [↑](#footnote-ref-25)
26. Jf. Rapport om LFFE kap. 1, B.3.3 [↑](#footnote-ref-26)
27. ESBK trådte i kraft 1. oktober 2000 [↑](#footnote-ref-27)
28. Jf. ESBK, Bilag, nr. 4, 2. led [↑](#footnote-ref-28)
29. Jf. FT 1999-2000 A, s. 4160, 2. spalte, linje 10-13 fra neden [↑](#footnote-ref-29)
30. Jf. FT 1999-2000 A, s. 4160, 1. spalte, linje14-15 fra neden [↑](#footnote-ref-30)
31. Ufravigelighedsprincippet vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-31)
32. Jf. FT 1999-2000 A, s. 4160, 2. spalte, linje 25-28 [↑](#footnote-ref-32)
33. Jf. FT 1999-2000 A, s. 4160, 2. spalte, linje 7-13 [↑](#footnote-ref-33)
34. Jf. LBK 2007-09-28, nr. 1142, note 18 [↑](#footnote-ref-34)
35. Jf. LFF 1994-1995.1.218, s. 14, 2. spalte, linje 25-27 [↑](#footnote-ref-35)
36. Jf. LFF 1994-1995.1.218, s. 14, 2. spalte, linje 31-32 [↑](#footnote-ref-36)
37. Jf. Søren Thielgaard der gør opmærksom på, at der er mange konsekvenser, som ikke er oplagt at oplyse om, men som burde være indeholdt i loven, således at køber som forbruger bliver mere opmærksom på sin retsstilling. Et eksempel herpå er, at oplyse om, at køber ikke bevarer sit krav mod sælger, hvis køber undlader at tegne ejerskifteforsikringen, jf. Forbrugerbeskyttelse - en håndbog, s. 74 [↑](#footnote-ref-37)
38. Jf. Kommenteret LFFE, s. 42 [↑](#footnote-ref-38)
39. Jf. afsnit 2.2.2 om skader, som burde være afdækket i tilstandsrapporten [↑](#footnote-ref-39)
40. Ulovlige bygningsindretninger vil ikke blive genstand for behandling i dette afsnit, idet elinstallationer, som er formålet med specialet, vil blive genstand for en dybdegående gennemgang i afsnit 3.1 om ulovlige bygningsindretninger. [↑](#footnote-ref-40)
41. Jf. Kommenteret LFFE, s. 46 [↑](#footnote-ref-41)
42. Dette vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang [↑](#footnote-ref-42)
43. Jf. LBK 2007-09-28, nr. 1142, note 26 [↑](#footnote-ref-43)
44. Jf. Kommenteret LFFE, s. 49 [↑](#footnote-ref-44)
45. Jf. LBK 2007-09-28, nr. 1142, note 27 [↑](#footnote-ref-45)
46. Jf. LBK 2007-09-28, nr. 1142, note 27 [↑](#footnote-ref-46)
47. Jf. afsnit 2.0 om huseftersynsordningen. [↑](#footnote-ref-47)
48. Jf. LFF 1994-1995.1.218, s. 14, 2. spalte, linje 5-7 fra neden [↑](#footnote-ref-48)
49. Jf. Juridisk metodelære, s. 56 [↑](#footnote-ref-49)
50. Jf. Juridisk metodelære, s. 56 [↑](#footnote-ref-50)
51. Jf. Juridisk metodelære, s. 73 [↑](#footnote-ref-51)
52. Jf. Juridisk metodelære, s. 98 [↑](#footnote-ref-52)
53. Jf. Juridisk metodelære, s. 102 [↑](#footnote-ref-53)
54. Jf. Juridisk metodelære, s. 104 [↑](#footnote-ref-54)
55. Private forskrifter vil ikke danne ramme om eksemplerne i specialet, idet fokus er på elinstallationer, som er reguleret ved forskrifter udstedt af det offentlige. [↑](#footnote-ref-55)
56. Kravene vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-56)
57. Jf. Obligationsret, 1. del, s. 252 [↑](#footnote-ref-57)
58. Jf. Fast Ejendom, s. 254 [↑](#footnote-ref-58)
59. Denne del af dommen vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-59)
60. Idet det er forholdsmæssige afslag, som har relevans i forbindelse med ovenstående situation vil problemstillingen omkring erstatningsansvaret i dommen ikke blive genstand for gennemgang. [↑](#footnote-ref-60)
61. Jf. U.1998.474H, UfR 1998, s. 476 midtfor [↑](#footnote-ref-61)
62. Bagatelgrænsen er fastsat af domstolene. Denne vil dog ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-62)
63. Jf. U.1998.474H, UfR 1998, s. 478 øverst [↑](#footnote-ref-63)
64. Jf. U.2005.1108Ø, UfR 2005, s. 1108 [↑](#footnote-ref-64)
65. Jf. U.2005.1108Ø, UfR 2005, s. 1111 [↑](#footnote-ref-65)
66. Jf. AK 69.392, s. 1 midtfor [↑](#footnote-ref-66)
67. Jf. AK 69.392, s. 2, nederst [↑](#footnote-ref-67)
68. Jf. AK 69.392, s. 4 midtfor [↑](#footnote-ref-68)
69. Jf. AK 69.392, s. 4 nederst [↑](#footnote-ref-69)
70. Jf. AK 69.392, s. 5 nederst [↑](#footnote-ref-70)
71. Jf. Betænkning nr. 1279/1994, s. 243, punkt 9.a [↑](#footnote-ref-71)
72. Jf. AK 55.417 [↑](#footnote-ref-72)
73. Jf. AK 55.417, s. 1 nederst og s. 2 øverst. [↑](#footnote-ref-73)
74. Jf. AK 55.417, s. 2 midtfor [↑](#footnote-ref-74)
75. Jf. AK 55.417, s. 2 nederst [↑](#footnote-ref-75)
76. Jf. Fast Ejendom, s. 254 [↑](#footnote-ref-76)
77. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 828 [↑](#footnote-ref-77)
78. Lovændringen i 2000 vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-78)
79. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 829 [↑](#footnote-ref-79)
80. Dette vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-80)
81. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 828 [↑](#footnote-ref-81)
82. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 832 [↑](#footnote-ref-82)
83. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 832 [↑](#footnote-ref-83)
84. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 832 [↑](#footnote-ref-84)
85. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 832 [↑](#footnote-ref-85)
86. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 832 [↑](#footnote-ref-86)
87. Denne bestemmelse vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-87)
88. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 833 [↑](#footnote-ref-88)
89. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 833-834 [↑](#footnote-ref-89)
90. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 834 [↑](#footnote-ref-90)
91. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 834-835 [↑](#footnote-ref-91)
92. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 835 [↑](#footnote-ref-92)
93. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 835 [↑](#footnote-ref-93)
94. Jf. U.2002.828H, UfR 2002, s. 835 [↑](#footnote-ref-94)
95. Jf. U.2006.1003V, UfR 2006, s. 1004, midt i [↑](#footnote-ref-95)
96. Jf. U.2006.1003V, UfR 2006, s. 1004, nederst [↑](#footnote-ref-96)
97. Jf. U.2006.1003V, UfR 2006, s. 1005 [↑](#footnote-ref-97)
98. Jf. U.2006.1003V, UfR 2006, s. 1005 [↑](#footnote-ref-98)
99. Jf. FT 1995-1996, Forhandlingerne, s. 4521 [↑](#footnote-ref-99)
100. Jf. FT 1995-1996, Forhandlingerne, s. 4521 [↑](#footnote-ref-100)
101. De øvrige undtagelser i LFFE § 2, stk. 5 bliver kort omtalt i afsnit 2.4, men vil ellers ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-101)
102. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 55 [↑](#footnote-ref-102)
103. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 56 [↑](#footnote-ref-103)
104. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 57 [↑](#footnote-ref-104)
105. De øvrige krav til sælgerbeskyttelsen er stadig gældende, jf. afsnit 2.3. [↑](#footnote-ref-105)
106. LFFE § 2, stk. 2-7 er ikke alle nævnt i L89, hvorfor der ikke er en henvisning til denne. [↑](#footnote-ref-106)
107. Kravene til elinstallationsrapportens indhold findes i L89 § 1, nr. 9 (fremtidige LFFE § 4a). Disse vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-107)
108. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 96 [↑](#footnote-ref-108)
109. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 96 [↑](#footnote-ref-109)
110. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 97 [↑](#footnote-ref-110)
111. Varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer er ligeledes blevet en del af sælgerbeskyttelsen, og beskrives som en undtagelse til undtagelsen i L89 § 1, nr. 4, men vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-111)
112. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 58 [↑](#footnote-ref-112)
113. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 376 [↑](#footnote-ref-113)
114. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 376 [↑](#footnote-ref-114)
115. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 379 [↑](#footnote-ref-115)
116. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 380 [↑](#footnote-ref-116)
117. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 381 [↑](#footnote-ref-117)
118. Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 215 [↑](#footnote-ref-118)
119. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 383 [↑](#footnote-ref-119)
120. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 383 [↑](#footnote-ref-120)
121. Ved afslutningen af dette speciale har Justitsministeren ikke udarbejdet en ny bekendtgørelse om ejerskifteforsikringers dækningsomfang. [↑](#footnote-ref-121)
122. Afslagsbeføjelsen vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. At det kun er afslagsbeføjelsen, der benævnes, begrundes i at erstatning og hævebeføjelsen kan støttes i andre af undtagelsesbestemmelserne i LFFE § 2, stk. 5. [↑](#footnote-ref-122)
123. Såfremt dette er tilfældet, vil forholdet skulle henføres til LFFE § 2, stk. 5, 2. pkt., som ikke er genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-123)
124. Jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 59 [↑](#footnote-ref-124)
125. Hvordan en forsikringssag foregår i det administrative system vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang. [↑](#footnote-ref-125)
126. Betænkning nr. 1520/2010, s. 95 [↑](#footnote-ref-126)
127. Kravene vil ikke blive genstand for nærmere gennemgang, men der er blandt andet tale om at køber skal have lidt et tab, og at køber ikke har handlet svigagtigt. [↑](#footnote-ref-127)