

Dødsboers ansvarsfraskrivelser



**AALBORG
UNIVERSITET**

Laura Katrine Jacobsen

Kandidatspeciale

Titelblad

Uddannelsessted: Aalborg Universitet

Projekt: Kandidatspeciale, jura

Emne: Dødsboers ansvarsfraskrivelse

Engelsk titel: Disclamers of liability in probate estates

Forfatter: Laura Katrine Jacobsen

Studienummer: 20204138

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Afleveringsdato: 15. maj 2025

Anslag:



Ordoptælling

Statistik:

Sider	54
Ord	17.926
Tegn (uden mellemrum)	105.157
Tegn (med mellemrum)	123.036
Afsnit	206
Linjer	1.521

☐ Medtag fodnoter og slutnoter

Luk

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 - Introduktion	4
1.1. Indledning.....	4
1.2. Problemformulering	5
1.3. Afgrænsning	5
1.4. Metode og kilder	6
1.5. Plan for fremstillingen.....	8
Kapitel 2 - Dødsboet som sælger.....	8
Kapitel 3 - Salg af ejerboliger.....	10
3.1 Salg hvor manglen er omfattet af huseftersynsordningen	12
3.2 Salg hvor manglen ikke er omfattet af huseftersynsordningen	13
3.3. Salg hvor huseftersynsordningen er fravalgt.....	15
3.4. Delkonklusion	16
Kapitel 4 - Salg af andre ejendomme.....	17
4.1. Generelle og konkrete vilkår	19
4.1.1 Konkrete formuleringer	19
4.1.2 Generelle formuleringer	20
4.1.3 Delkonklusion	25
4.2. Skifteformen.....	26
4.2.1. Bobestyrerboer og privat skiftende boer.....	27
4.2.2. Insolvent dødsbo.....	29
4.2.3. Delkonklusion	32
4.3. Ophørssynspunktet	32
4.3.1 Uafsluttet bo	33
4.3.2 Genoptagelse	34
4.3.3 Kravet mod arvingerne	35
4.3.4 Delkonklusion	35

4.4. Loyalitetspligten	36
4.4.1 Ond tro.....	37
4.4.2 God tro.....	38
4.5. Dødsboets kendskab til ejendommen	39
4.6. Vedtagelsen.....	42
4.7. Ejendommens karakter	44
4.8. Manglens karakter	45
4.9. Forhold ved køber	47
4.10. Købesummen.....	47
4.11. Købers forventninger	50
4.12. Delkonklusion	51
Konklusion	53
Perspektivering	56
Abstract	57
Litteraturliste	58
Love.....	58
Bekendtgørelser.....	58
Domme	58
Forarbejder	59
Efterarbejder.....	60
Litteratur	60
Artikler	60

Kapitel 1 - Introduktion

1.1. Indledning

Når fast ejendom overdrages, kan der vise sig defekter, som skuffer køber, og sælger ikke ønsker at hæfte for. Køberen ønsker ikke at lide tab som følge af defekter ved ejendommen, som køberen ikke har været bekendt med. Heroverfor ønsker sælgeren sædvanligvis ikke at hæfte for mangler. Sælgeren kan derfor ofte have en interesse i at fraskrive sig ansvar for mangler, der måtte vise sig efter overdragelsen. Dansk ret bygger på et princip om aftalefrihed, hvorfor det som udgangspunkt vil være muligt for sælgeren at fraskrive sig ansvaret.¹ Der findes dog undtagelser til aftalefriheden, hvilket kan gøre retstillingen uklar i forhold til, hvornår det er muligt at fraskrive sig ansvaret. Et eksempel herpå er aftalelovens² § 36, hvor en aftale kan tilsidesættes eller ændres, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Derudover er det bestemt i Danske Love 5-1-2, at der ikke kan indgås gyldige aftaler, der strider mod lov eller ærbarhed. Sælger kan derved ikke blot slå op i én lov, der giver et klart svar på, hvornår en ansvarsfraskrivelse er gyldig.

Denne situation er ligeledes til stede, når sælger er et dødsbo. Dødsboet har en interesse i at fraskrive sig ansvaret for eventuelle mangler, idet dødsboet ofte ikke vil være bekendt med ejendommens faktiske forhold. Derudover ønsker arvinger eller bobestyrer ofte at kunne afslutte dødsboet, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt, hvis køber gør et mangelskrav gældende flere år efter overdragelsen af den faste ejendom. Heroverfor står en køber, som formentlig kan have en vis betænkelighed ved at købe fast ejendom fra et dødsbo. Et dødsbo er ikke en normal sælger og behandlingen af et dødsbo er reguleret dødsboskifteloven.³ Det findes derfor relevant at undersøge, hvordan dødsboets juridiske status har betydning for, om dødsboet kan fastsætte gyldige vilkår om hæftelse ved overdragelse af fast ejendom.

¹ Se eksempelvis Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom I, overdragelsen*, Djøf Forlag 2022, 3. udgave, 2023, s. 35 og Iversen, Thorsten, *Obligationsret 1. del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave, 2019, s. 18.

² Lovbekendtgørelse nr. 193 af 2. marts 2016 om bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

³ Lovbekendtgørelse nr. 1807 af den 3. marts 2021 om bekendtgørelse af lov om skifte af dødsboer. Benævnt ”dødsboskifteloven” i dette kandidatspeciale.

1.2. Problemformulering

Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af et dødsbos muligheder for at fastsætte vilkår for mangelshæftelsen ved overdragelse af fast ejendom. Følgende problemstilling ønskes besvaret:

I hvilket omfang kan et dødsbo gyldigt fastsætte vilkår om hæftelsen for mangler ved overdragelse af fast ejendom.

Ved ”gyldigt” forstås, at vilkårene har retsvirkning i tilfælde af, at sælgeren vil gøre mangelshæftelser gældende. Ved begrebet ”mangelshæftelsen” forstås pligter, som sælger kan gøre gældende ved en mangel. Ved ”vilkår om hæftelsen” forstås enhver bestemmelse i aftalen, der tilsigter at forringe købers mulighed for at rette et mangelskrav mod dødsboet. Ved ”overdragelse” forstås en overdragelse af ejendomsrettighederne ved aftale.

1.3. Afgrænsning

Projektet behandler ikke dødsboets ansvar over for tredjemand, da der alene foretages en undersøgelse af forholdet mellem kontraktsparterne. Det undersøges således ikke, hvorvidt det er muligt for tredjemand at rette et direkte krav mod dødsboet.

Projektet behandler ikke overdragelser af fast ejendom ved arv. Dette skyldes, at der ikke foreligger det samme partsforhold mellem arvegiver og arvemodtager, som ved en overdragelse ved aftale. Derudover gør de samme grundlæggende hensyn sig ikke gældende ved overdragelse ved arv. Hvis en person arver en ejendom, vil der være tale om personlige motiver og ikke altid økonomiske motiver, hvor der ved overdragelse ved aftale, vil være formueretlige hensyn, der skal tages i betragtning, idet køber og sælger vil være forpligtet i henhold til en aftale.⁴ Det findes derfor ikke hensigtsmæssigt at behandle overdragelse ved arv i dette projekt.

⁴ Iversen, Thorsten, *Obligationsret 1. del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave, 2019, s. 19.

1.4. Metode og kilder

Formålet med projektet er at undersøge gældende ret, hvorfor retsdogmatisk metode anvendes. Ved retsdogmatisk metode forstås beskrivelse og analyse af gældende ret.⁵ I projektet vil dette udforme sig ved, at alle relevante retskilder analyseres med henblik på at fremskaffe ny viden.

I projektet anvendes der forskellige retskilder til at belyse retstilstanden. Loven er anvendt med den højeste retskildeværdi.⁶ Dette gælder navnlig ved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.⁷ samt dødsboskifteloven. Loven er bindende og præceptive bestemmelser kan ikke fraviges. Dette gælder ligeledes for lovbekendtgørelserne, idet der i dette speciale, ikke er uoverensstemmelser mellem loven og lovbekendtgørelsen, hvorfor lovbekendtgørelser har status af lovregler.⁸ Det er nødvendigt at foretage lovfortolkning, idet lovens indhold og betydning skal fastsættes. Der anvendes først en ordlydsfortolkning, hvor lovens ordlyd præciseres.⁹ Dernæst anvendes der en subjektiv fortolkning, hvor lovgivers formål med lovgivningen undersøges ved hjælp af lovens forarbejder samt efterarbejder.¹⁰ Der er herunder anvendt bemærkninger til lovforslag, bemærkninger til ændringslov og betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom samt. Lovens forarbejder er ikke en retskilde og anvendes dermed ikke med samme retskildeværdi som loven. Lovens forarbejder er dog demokratisk legitimeret, hvorfor det kan anvendes som fortolkningsbidrag.¹¹ I denne forbindelse er det således vigtigt at sammenligne lovens forarbejder med den vedtaget lov. Der er anvendt efterarbejder i form af justitsministerens svar på et spørgsmål fra et udvalg.¹² Efterarbejder er ikke blevet vedtaget af lovgivningsmagten på samme måde som lovens forarbejder, men hvis Folketinget ikke har krævet lovændring, kan det anses som værende accepteret af Folketinget.¹³ Justitsministerens svar er afgivet i 1996 og først i 2012 sker der ændring af forbrugerbeskyttelseslovens § 21. Justitsministerens svar er derfor anvendt som et fortolkningsbidrag.

⁵ Munk-Hansen, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 70.

⁶ Munk-Hansen, Carsten, *Den Juridiske Løsning*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2021, s. 17.

⁷ Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Benævnt som ”forbrugerbeskyttelsesloven” i dette kandidatspeciale.

⁸ Munk-Hansen, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 279.

⁹ Munk-Hansen, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 310.

¹⁰ Munk-Hansen, Carsten, *Den Juridiske Løsning*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2021, s. 54.

¹¹ Munk-Hansen, Carsten, *Den Juridiske Løsning*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2021, s. 56.

¹² Udvalgets spørgsmål nr. 235 af 15. marts 1996, Alm. del, bilag 642 og justitsministerens besvarelse af den 13. maj 1996.

¹³ Munk-Hansen, Carsten, *Den Juridiske Løsning*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2021, s. 56-57.

Retspraksis anvendes i høj grad til at klarlægge gældende ret i projektet. Retsområdet for fast ejendom har været ulovreguleret frem til forbrugerbeskyttelseslovens ikrafttræden den 1. januar 1996. Forbrugerbeskyttelsesloven regulerer kun en del af retsområdet, hvorfor der stadig er en stor del af retsområdet, der er ulovreguleret. Retstilstanden er dermed i stor grad baseret på den almindelige obligationsret, som er udviklet på baggrund af retspraksis og retsgrundsætninger.¹⁴ I de tilfælde, hvor retspraksis inddrages samtidig med, at der er lovregulering på området, anvendes retspraksis som udfyldende kilde.

Der udvises en vis varsomhed ved fortolkning af retspraksis, idet dommene er udtryk for konkret tvist mellem to parter, som ofte ikke tilsigter at skabe ret på et højere niveau. Der tages hensyn til dommenes præjudikatværdi herunder om afgørelsen er konkret eller generel, hvilken instans der har truffet afgørelse, alderen af dommen og hvorvidt der foreligger dissens.¹⁵ Som udgangspunkt bliver alt trykt retspraksis vedrørende emnet analyseret. Af praktiske årsager har det ikke været muligt at foretage en fuldstændig analyse af utrykte domme. Derudover vurderes det, at en analyse af utrykt retspraksis ikke vil bidrage til ny viden, da det må forudsættes, at de utrykte domme vil være blevet trykt, såfremt dommen havde væsentlig betydning for retstilstanden.

I projektet anvendes der retsgrundsætninger såsom sælgers loyalitetspligt. Dette skyldes, at obligationsretten blandt andet bygger på retsgrundsætninger. Retsgrundsætninger kan kun findes ved henvisning til retslitteratur og retspraksis, hvorfor der vil ske henvisning til retslitteratur, når en retsgrundsætning anvendes.¹⁶ Der er i projektet kun inddraget almene og kendte retsgrundsætninger, hvilket er sikret ved, at alle anerkendte forfatters værker er gennemlæst for at udlede de gældende retsgrundsætninger.

Der anvendes litteratur til brug for belysning af forskellige synspunkter og holdninger. Litteratur er ikke en retskilde, hvorfor den anvendte litteratur ikke er anvendt til at udlede gældende ret, dog med undtagelse af de anvendte retsgrundsætninger.¹⁷

¹⁴ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 31-32.

¹⁵ Munk-Hansen, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 341-345.

¹⁶ Munk-Hansen, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 383-384.

¹⁷ Munk-Hansen, Carsten, *Den Juridiske Løsning*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2021, s. 80.

1.5. Plan for fremstillingen

I dette projekt, vil der indledningsvist i kapitel 2 være en redegørelse af, hvordan et dødsbo fremgår sælger. Hernæst findes det hensigtsmæssigt at behandle de ejendomme, der er reguleret af forbrugerbeskyttelsesloven i ét kapitel, og de ejendomme, der er reguleret af obligationsretten, i et andet kapitel. På den baggrund behandles ejendomme omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens i kapitel 3 i dette projekt. Herefter behandles andre ejendomme, som ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven i kapitel 4 i dette projekt. Afslutningsvist vil der blive konkluderet på baggrund af analysen.

Kapitel 2 - Dødsboet som sælger

Når en person dør, skal skifteretten træffe bestemmelse om, hvordan dødsboet skal behandles. Fra dødsanmeldelsen og frem til skifterettens udlægning af boet, påhviler det enhver, der er i besiddelse af dødsboets aktiver at opbevare disse på betryggende måde.¹⁸ I denne periode vil det således ofte være de nærmeste pårørende som varetager dødsboets faste ejendom, såfremt afdøde ejede en fast ejendom.¹⁹

Skifteretten kan indkalde de nærmeste til et møde, hvor skifteretten kan få oplysninger om, hvilken skifteform der er mest hensigtsmæssig.²⁰ De forskellige skifteformer er boudlæg, uskiftet bo, forenklet privat skifte, privat skifte, bobestyrerskifte og insolvensbehandling.²¹

Et boudlæg er en behandlingsform hvor boets aktiver udlægges til enten nærmeste efterladte, en institution som afdøde havde tilknytning til, den der har betalt eller erklærer at ville betale begravelsen, til en kommune eller til statskassen.²² Et boudlæg er et bo uden større værdier, idet et boudlæg ikke kan ske, hvis boets værdier overstiger et bestemt pristalsreguleret beløb. I 2025 er beløbsgrænsen for at kunne udlægge dødsboet som et boudlæg kr. 52.000,00.²³ Det er ikke udelukket, at et boudlæg kan indeholde fast ejendom, men skifteretten kan vælge at udlægge boet på en anden

¹⁸ Dødsboskiftelovens § 8, stk. 1, 1. pkt.

¹⁹ LFF 120, Folketingstidende 1995-1996, Tillæg A, s. 2846.

²⁰ Dødsboskiftelovens § 7, stk. 1.

²¹ Werlauff, Erik, *Arv og skifte*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 9. udgave, 2017, s. 105.

²² Dødsboskiftelovens § 19, stk. 1.

²³ Dødsboskiftelovens § 21, stk.1.

måde, hvis der er tvivl om boets værdier.²⁴ Der vil formentlig ofte være tvivl om ejendommens værdi på udlægstidspunktet. Udlægsmodtageren bliver ejer af de aktiver som er omfattet af udlægget.²⁵ Det er således udlægsmodtageren, der kan vælge at sælge ejendommen.

En anden type af boudlæg er et ægtefælleudlæg. Et dødsbo kan udlægges som et ægtefælleudlæg, hvis der efter arvelovens regler om forlodsudtagelse og suppleringsarv er ret for ægtefællen til at udtage boets aktiver, således der ikke er arv til andre arvinger og ægtefællen. Derudover skal ægtefællen overtage gældsforpligtelserne.²⁶ Ægtefællen overtager således den faste ejendom uden en egentlig dødsbobehandling.

En ægtefælle kan vælge at sidde i uskiftet bo. Længstlevende ægtefællen overtager førstafdødes delingsformue, såfremt betingelserne herfor er opfyldte.²⁷ Ægtefællen udøver i levende live en ejers rådighed over det uskiftede bo.²⁸ Det er således ægtefællen, der kan sælge ejendommen, idet ægtefællen råder over den faste ejendom.

Fælles for boudlæg, ægtefælleudlæg og uskiftet bo er, at det er en person i levende live, der overtager den faste ejendom. Det kan således argumenteres for, at der ikke vil ske salg direkte fra et dødsbo, hvis en fast ejendom sælges i et boudlæg, ægtefælleudlæg og uskiftet bo. Det er således en person i levende live, der vil sælge ejendommen og ikke som led i en dødsbobehandling.

Et dødsbo kan udlægges som privat skifte, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Det er herunder et krav, at alle arvinger er enige herom og det kan antages at boet er solvent. Derudover skal mindst én af boets arvinger kunne optræde under skifte uden at være repræsenteret ved værge eller skifteværge og er solvent. Hvis afdøde i testamente har bestemt, at det skal være et bobestyrerbo skal dette respekteres. Derudover må der ikke være afgørende hensyn, der taler mod privat skifte.²⁹ Under skiftet råder arvingerne over boets aktiver og træffer bestemmelser i boets anliggender.³⁰ Arvingerne skal

²⁴ Dødsboskiftelovens § 18, stk. 3.

²⁵ Bormann, Anne Louise, m.fl., *Dødsboskifte*, Karnov Group, 3. udgave, 2022, s. 173 og dødsboskiftelovens § 19, stk. 2.

²⁶ Dødsboskiftelovens § 22, stk. 1.

²⁷ Dødsboskiftelovens § 24.

²⁸ Arvelovens § 24, stk. 1.

²⁹ Dødsboskiftelovens § 25, stk. 1. nr. 1-5.

³⁰ Dødsboskiftelovens § 26, stk. 1.

således sælge ejendommen under behandlingen af det private skifte, hvis de ikke ønsker at udtage ejendommen ved arv.

Det er muligt at behandle et privat skifte som et forenklet privat skifte, såfremt betingelserne for det forenklet private skifte er til stede.³¹ Forenklet privat skifte ses dog ikke at have praktisk relevans for dette kandidatspeciale grundet det begrænsede anvendelsesområde.

Skifteretten kan udlevere et bo til behandling ved bobestyrer, såfremt en af situationerne i dødsboskiftelovens § 36, er til stede.³² Dette kan blandt andet ske, hvis en af arvingerne anmoder om det, hvis boet er insolvent eller hvis afdøde har bestemt det i et testamente.³³ Skifteretten udpeger en autoriseret bobestyrer og som udgangspunkt efter arvingernes ønsker, hvis de ønsker en bestemt autoriseret bobestyrer.³⁴ Hvis arvingerne ønsker en bestemt bobestyrer, der ikke er autoriseret, kan skifteretten udpege denne, hvis der er særlige grunde der taler for dette.³⁵ Hvis afdøde ved testamente har bestemt, hvem der skal være bobestyrer, skal skifteretten som udgangspunkt følge dette.³⁶ Den udpegede bobestyrer skal sælge den fast ejendom på den måde, der tjener boets interesser bedst.³⁷ Det er således bobestyrers opgave at sælge den fast ejendom under behandlingen af boet. Bobestyrer skal dog forlægge væsentlige spørgsmål for arvingerne.³⁸ Salget af den faste ejendom sker således under bobehandling, hvor dødsboet fremstår som sælger ved bobestyrer.

Af relevans for dette projekt er bobestyrerboer herunder insolvente boer samt privat skiftende boer, da der ved disse boer opstår en særlig juridisk status, hvor det er dødsboet, der sælger ejendommen.

Kapitel 3 - Salg af ejerboliger

Dette kapitel er en analyse af dødsboets muligheder for at fastsætte vilkår om hæftelsen ved ejerboliger. Ejerboliger benyttes i dette projekt som begreb om de ejendomme, der er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 om huseftersynsordningen. Det fremgår af

³¹ Dødsboskiftelovens §§ 33 og 34.

³² Dødsboskiftelovens § 36, stk. 1.

³³ Dødsboskiftelovens § 36, stk. 1, nr. 1., nr. 2 og nr. 4.

³⁴ Dødsboskiftelovens § 37, stk. 1 og stk. 2.

³⁵ Dødsboskiftelovens § 37, stk. 3.

³⁶ Dødsboskiftelovens § 38.

³⁷ Dødsboskiftelovens § 58.

³⁸ Dødsboskiftelovens § 53, stk. 1.

forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1, at de ejendomme, der er omfattet af huseftersynsordningen, er ejendomme, der hovedsageligt anvendes til beboelse for sælgeren, eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen. Hvis der er tale om en blandet ejendom, der både bruges til erhverv og bolig er ejendommen omfattet af loven, hvis den hovedsageligt benyttes som bolig for sælger, eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber.³⁹ Et dødsbo identificeres med den afdøde ejer, hvorfor et dødsbo er omfattet af huseftersynsordningen, såfremt afdøde benyttede ejendommen som beboelse, eller hvis ejendommen er bestemt som beboelse for køberen.⁴⁰

Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår det blandt andet, at fast ejendom skal forstås som bebygget grund, som i matriklen er anført med et eller flere sammenhørende matrikelnumre, ejerlejligheder og ideel andel af en ejendom. Listen er dog ikke udtømmende, da der kan komme andre typer af ejendomme i fremtiden.⁴¹ Opsummerende kan det konstateres, at ejerboliger, der er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, dækker over parcelhuse, villaer, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Huseftersynsordningen benyttes dog ikke i praksis ved salg af ejerlejligheder, da det blandt andet vil medføre, at hele ejendommen skulle gennemgås af en byggesagkyndig og ikke blot ejerlejligheden.⁴² På trods af, at ordningen sjældent benyttes ved overdragelser af ejerlejligheder, er ejerlejligheder omfattet af huseftersynsordningen.⁴³

Såfremt den faste ejendom har tjent som bolig for afdøde eller skal tjene som bolig for køber, er denne omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, og huseftersynsordningen kan tilvælges af dødsboet. Dødsboets muligheder for at fastsætte vilkår om hæftelsen ved brug af huseftersynsordningen behandles i afsnit 3.1. Der er situationer, hvor ejerboligen er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, men hvor huseftersynsordningen ikke fritager sælger for hæftelse for den konkrete mangel. Spørgsmålet er herefter, hvorledes dødsboet kan fastsætte vilkår om hæftelsen for disse mangler, hvilket behandles i afsnit 3.2. Til sidst er der den mulighed, at dødsboet fravælger at benytte huseftersynsordningen. Dødsboets muligheder for at fastsætte vilkår om hæftelsen i disse situationer bliver behandlet i afsnit 3.3.

³⁹ Forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1.

⁴⁰ Hjortnæs, Lars og Kromann, Joachim, *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2021, s. 54.

⁴¹ LFF nr. 218, Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A, s. 2991.

⁴² Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, *Ejerlejligheder og andelsboliger*, Karnov Group, 1. udgave, 2016, s. 365 og bekendtgørelse nr. 1587 af den 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 22.

⁴³ Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, *Ejerlejligheder og andelsboliger*, Karnov Group, 1. udgave, 2016, s. 450.

3.1 Salg hvor manglen er omfattet af huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen er beskrevet i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, hvor sælgeren ikke hæfter for fysiske mangler eller en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer, der ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentlige forskrifter. Betingelserne for sælgerfritagelsen er, at køberen har modtaget en tilstandsrapport, elinstallationsrapport, oplysninger om ejerskifteforsikring, tilbud om betaling af halvdelen af ejerskifteforsikringen samt oplysninger om retsvirkninger af huseftersynsordningen.

Det er dødsboets valg, om denne vil gøre brug af huseftersynsordningen, forudsat at betingelserne er opfyldt.⁴⁴ Såfremt dødsboet har valgt at benytte huseftersynsordningen, følger retsvirkningerne af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, hvor dødsboet er fritaget for at hæfte for de mangler, der omfattes af huseftersynsordningen. Det vil derfor ikke være relevant at udarbejde en ansvarsfraskrivelse for de mangler, der er omfattet af huseftersynsordningen.

Køber kan dog rette et krav mod dødsboet, hvis dødsboet har handlet svigagtigt eller groft uagtsom.⁴⁵ Dette kan ske ved, hvis dødsboet tilsidesætter sin loyale oplysningspligt. Dette skyldes, at sælgeren skal sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag. Dette udtalte Højesteret i dommen U 2015.962 H: *"Lovens ordning fraviger det almindelige udgangspunkt, hvorefter en køber normalt kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælgeren, hvis det solgte ikke svarer til det aftalte. Ordningen bygger på, at sælgeren til gengæld for den beskyttelse, der ligger i at undgå mangelshæftelsen, skal sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag, før handlen indgås"*. Dommens faktum har ikke relevans for besvarelsen af spørgsmålet. Citatet er dog af betydning, idet Højesterets udtalelse er af generel karakter. Dødsboet skal således sørge for, at køber har fået et fyldestgørende beslutningsgrundlag, for at dødsboet kan opnå fritagelsen. Hvis dødsboet har handlet svigagtigt eller groft uagtsom, er det således muligt at rette et krav mod dødsboet vedrørende de fysiske mangler, som huseftersynsordningen normalvis fritager en sælger for.

⁴⁴ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom II, Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 68.

⁴⁵ Forbrugerbeskyttelseslovens §2, stk. 5, 3. pkt.

3.2 Salg hvor manglen ikke er omfattet af huseftersynsordningen

Sælger kan blive mødt med et mangelskrav på trods af, at huseftersynsordningen er anvendt, da det ikke er alle mangler, der er omfattet af fritagelsesordningen ved huseftersynsordningen. Et eksempel herpå er ulovlige bygningsindretninger, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt.

Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 kan ikke fraviges til skade for køber eller sælger, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt dødsboet kan fraskrive sig ansvaret for mangler, der ikke er omfattet af huseftersynsordningens fritagelsesordning. Ud fra en ordlydsfortolkning, vil en ansvarsfraskrivelse betyde, at køberen får en dårligere retsstilling, hvilket forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, netop forbyder. Justitsministeren blev efter lovens ikrafttræden spurgt om, hvorvidt en sælger må fraskrive sig ansvaret vedrørende ulovlige bygningsindretninger. Justitsministeren svarede, at lovens § 21, stk. 1, ikke er til hinder for, at der kan ske ansvarsfraskrivelse for ulovlige bygningsindretninger, særligt når der er tale om bobehandlingshensyn ved offentlige skifter.⁴⁶ Justitsministeren begrundede svaret med, at ordningen var frivillig.⁴⁷ Alternativet ville derfor være, at sælger ikke benyttede huseftersynsordningen og dermed fraskrev sig ansvaret alligevel, idet forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a, ikke var indført i loven på daværende tidspunkt.⁴⁸ Justitsministerens svar er konkret, da der blev spurgt om ulovlige bygningsindretninger, hvorfor der skal udvises forsigtighed med at konkludere på baggrund af svaret. Derudover er ordningen ikke længere frivillig, idet forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a, er indsat. Lars Hjortnæs og Joachim Kromann mener, at ræsonnementet må være det samme i dag, da alternativet vil være, at der ikke fremlægges tilstandsrapporter, hvilket ligeledes må være til skade for køberen.⁴⁹ Carsten Munk-Hansen mener ikke, at der er fyldestgørende svar i for- og efterarbejderne til at konkludere på spørgsmålet. Carsten Munk-Hansen antager, at der kan ske ansvarsfraskrivelse, idet der kan tages samme udgangspunkt som garantier, hvor det efter § 2, stk. 5, 3. pkt., forudsætningsvist kan gives garantier.⁵⁰

⁴⁶ Offentlige skifter blev ændret til bobestyrerbo ved lov nr. 383 af den 22. maj 1996 om skifte af dødsboer.

⁴⁷ Udvalgets spørgsmål nr. 235 af 15. marts 1996, Alm. del, bilag 642 og justitsministerens besvarelse af den 13. maj 1996.

⁴⁸ Hjortnæs, Lars og Kromann, Joachim, *Lov om forbrugerbeskyttelses ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2021, s. 334.

⁴⁹ Hjortnæs, Lars og Kromann, Joachim, *Lov om forbrugerbeskyttelses ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2021, s. 336.

⁵⁰ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom II, Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 359.

Retspraksis synes ikke at kunne give et klar svar på retsstillingen. I U 2005.1108 Ø havde et bobestyrerbo fraskrevet sig ansvaret ved en generel ansvarsfraskrivelse på en ejendom omfattet af huseftersynsordningen. Ejendommen havde ikke en bygningsattest, hvorfor ejendommen skulle nedrives. På baggrund af dette var ejendommens mangel omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt., om ulovlige bygningsindretninger. Huseftersynsordningens hæftelsesfritagelse var derfor ikke aktuel, og køber kunne rette et krav mod dødsboet. Landsretten fandt, at dødsboets ansvarsfraskrivelse var generel og skulle fortolkes indskrænkende, hvorfor dødsboet var pligtigt til at hæve handlen. Af landsrettens begrundelse fremgår følgende ”*Ansvarsfraskrivelsen dækker, som den er formuleret, ikke en ulovlig bygningsindretning af en karakter som den i sagen omhandlede. Mangelens karakter og væsentlighed indebærer herefter, at [køber] har været berettiget til at hæve handelen.*” Det var således ikke muligt for dødsboet at fraskrive sig ansvaret for manglen, der ikke var omfattet af huseftersynsordningen. Det kan på baggrund af denne dom dog ikke udelukkes, at det vil være muligt at fraskrive sig ansvaret, idet der er tale om ganske særlige omstændigheder i sagen. Køberne rettede kravet knap tre måneder efter, at ejendommen var solgt, og ejendommen skulle rives ned grundet den manglende bygningsattest. Der sker en obligationsretlig afvejning af ansvarsfraskrivelsens gyldighed, hvor disse omstændigheder inddrages. Landsretten begrundelse afviser ikke, at det kan være muligt at fraskrive sig ansvaret, idet ansvarsfraskrivelsen ikke allerede afvises ved, at det ikke skulle være muligt grundet forbrugerbeskyttelseslovens § 21. Det er således ikke udelukket, at i en sag med andre faktiske omstændigheder, at det vil være muligt at fraskrive sig ansvaret for mangler, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

I U 2009.1636 V, forelå der en mangel, idet brønden ikke kunne forsyne ejendommen med rent drikkevand. Det måtte kunne forventes, at ejendommen kunne forsyne ejendommen med rent drikkevand, hvorfor der forelå en mangel. Denne mangel var ikke omfattet af huseftersynsordningen, blandt andet fordi brønden ikke var en del af ejendommens bygning. Manglen var derfor ikke omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Landsretten konkluderede, at sælger havde misligholdt sin loyale oplysningspligt, hvorfor sælgers ansvarsfraskrivelse var uden betydning: ”*[...]en oplysning om, at vandet på grund af en bismag ikke umiddelbart var egnet til drikkevand og af ejeren blev kørt gennem kaffemaskinen, er af så væsentlig betydning for køberne af ejendommen, at [sælger] ved at undlade at give den oplysning har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Under disse omstændigheder er [sælgers] ansvarsfraskrivelsesklausul uden betydning [...]*”. Landsrettens begrundelse ses at være begrundet i sælgers tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt, idet landsretten anfører ”*under disse*

omstændigheder". Det kan formentlig modsætningsvist udledes, at det er muligt at fraskrive sig ansvaret for mangler, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen, idet ansvars klausulen ikke allerede udelukkes på baggrund af forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1. Dog skal der udvises tilbageholdenhed med at fortolke på dommens præmis, idet denne problemstilling ikke var en del af sagens påstande. Derudover er der ikke tale om et dødsbo som sælger. Dog finder forbrugerbeskyttelseslovens § 21, anvendelse på både en almindelig sælger og et dødsbo, hvorfor det ikke findes betænkeligt at benytte dommen i dette henseende.

På baggrund af ovennævnte synes et dødsbo at kunne fraskrive sig ansvaret for mangler, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Der må således ses bort fra en ordlydsfortolkning af forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, 1. pkt., hvorefter der kan fastsættes vilkår vedrørende de mangler, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Under hvilke omstændigheder en ansvarsfraskrivelse vil kunne tillægges vægt behandles i kapitel 4, da dette vurderes ud fra obligationsretten.

Køber kan rette et krav mod sælger for forhold der måtte opstå efter udarbejdelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten efter forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 2, 2. pkt. Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, 2. pkt., at sælger kan fraskrive sig ansvaret vedrørende mangler, der måtte indtræde efter udarbejdelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten. Et dødsbo kan således fastsætte et ansvarsregulerende vilkår, om de mangler, der indtræder efter udarbejdelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten, når en køber ikke har tegnet en ejerskifteforsikring. Hvis køberen har tegnet en ejerskifteforsikring, vil ejerskifteforsikringen dække de forhold, der viser sig efter udarbejdelsen af rapporterne.⁵¹

3.3. Salg hvor huseftersynsordningen er fravalgt

Der kan opstå situationer, hvor dødsboet ikke ønsker at gøre brug af huseftersynsordningen eksempelvis for at undgå at bruge omkostninger til tilstandsrapport mv. Spørgsmålet er herefter, hvordan dødsboet er stillet, når det er muligt at benytte huseftersynsordningen, men det aktivt fravælges.

⁵¹ Bekendtgørelse nr. 13 af den 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bilag 1, afsnit 5.

Såfremt dødsboet har fravalgt huseftersynsordningen, fremgår det af forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a, at sælger ikke kan fraskrive sig ansvaret, for de mangler, der er omfattet af huseftersynsordningen, såfremt sælger kunne have benyttet huseftersynsordningen. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at det findes mest hensigtsmæssigt at klarlægge i loven, at det ikke skal være muligt at fraskrive sig ansvaret i generelle vendinger, når huseftersynsordningen kan anvendes. Efter forarbejderne var dette særligt tiltænkt at skulle omfatte dødsboer, konkursboer og auktionssalg, idet der efter lovgiver ikke er særlige grunde til, at et dødsbo ikke skal give køber mulighed for et fyldestgørende beslutningsforslag ved at fremlægge tilstandsrapport mv.⁵² Det er dermed ikke muligt for dødsboer at fravælge huseftersynsordningen og herefter fraskrive sig ansvaret for de mangler, der er omfattet af huseftersynsordningen.

Forbuddet vedrører alene generelle ansvarsfraskrivelser.⁵³ Sælger kan derfor efter de almindelige regler fastsætte konkrete ansvarsfraskrivelser, hvis det begrundes ved specielle forhold i ejendommen. Det afgørende er, om der er anvendt generelle vendinger, da det ikke er muligt at lave en skarp definition på konkrete og generelle ansvarsfraskrivelser. Et eksempel i forarbejderne på en generel ansvarsfraskrivelse er, at sælgeren: ”...ikke hæfter for mangler ved ejendommens tag.”⁵⁴ Hvad der nærmere forstås ved de konkrete ansvarsfraskrivelser, som gyldigt kan aftales, henvises til kapitel 4.1 i dette kandidatspeciale, da ansvarsfraskrivelserne skal bedømmes efter den almindelige obligationsret.

3.4. Delkonklusion

Når en ejerbolig sælges fra et dødsbo, hvor huseftersynsordningen er tilvalgt, vil det ikke være relevant for dødsboet at udarbejde en ansvarsfraskrivelse vedrørende de mangler, der er omfattet af sælgers fritagelse ved huseftersynsordningen, idet dødsboet er fritaget for at hæfte fysiske mangler. Forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, 1. pkt., er ikke til hinder for, at dødsboet kan fastsætte vilkår om hæftelsen for de forhold, der ikke fritager dødsboet ved huseftersynsordningen. Hvis dødsboet har fravalgt huseftersynsordningen, er det ikke muligt for dødsboet at fraskrive sig ansvaret ved generelle vendinger for de mangler, der omfattes af sælgerfritagelsen ved huseftersynsordningen efter forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a. Dødsboet kan dog fastsætte konkrete ansvarsfraskrivelser.

⁵² LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s.4157.

⁵³ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s. 4162.

⁵⁴ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s. 4162.

Kapitel 4 - Salg af andre ejendomme

I dette kapitel behandles ejendomme, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 2, at loven ikke gælder for køb af ubebygget grunde, grunde med bygninger under opførelse eller landbrugsejendomme med landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves. Det fremgår af forarbejderne, at andelsboliger ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, hvorfor andelsboliger behandles i dette kapitel.⁵⁵ Ved salg af andelsboliger, er det en andel af andelsforeningens formue, der overdrages med eksklusiv brugsret til en bestemt bolig.⁵⁶ Sælgeren kan udarbejde ansvarsfraskrivelse for de mangler, der er omfattet af sælgerens hæftelse.⁵⁷ Det er ikke muligt præcist at fastsætte, hvad sælger vil hæfte for, og hvad andelsboligforeningen vil hæfte for, da området er baseret på retspraksis. En sælger hæfter eksempelvis ikke for de mangler, der vedrører bygningens bestanddele.⁵⁸ Sælgeren hæfter for de mangler, der vedrører individuelle forbedringer i lejligheden.⁵⁹ Ansvarsfraskrivelsen for sælgerens hæftelse skal bedømmes efter de samme forhold, som de andre typer af ejendomme medtaget i dette kapitel. Der er dog det særlige ved en ansvarsfraskrivelse fra en andelsbolig, at sælgeren skal være opmærksom på ikke at overtræde reglerne om overprisbetaling i andelsboligforeningslovens § 5.⁶⁰ Dette sker eksempelvis, hvor andelsboligen er solgt til maksimalpris, men der viser sig en mangel, således andelsboligen er solgt til overpris, hvilket køberen kan kræve tilbagebetalt efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.⁶¹ Dette skal således respekteres ved vurderingen af om en ansvarsfraskrivelse kan opretholdes.

Dette kapitel omhandler også ejendomme, der ikke hovedsageligt har været benyttet til beboelse for dødsboet, eller ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber.⁶² Kapitlet behandler også ejerboliger, som beskrevet i kapitel 3, men hvor manglen ikke er omfattet af huseftersynsordningen eksempelvis ved ulovlige bygningsindretninger efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt.

⁵⁵ LFF nr. 218, Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A, s. 2991.

⁵⁶ Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, *Ejerlejligheder og andelsboliger*, Karnov Group, 1. udgave, 2016, s. 303.

⁵⁷ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 324.

⁵⁸ Se eks. U 1990.809 Ø.

⁵⁹ Se eks. U 1994.143 Ø, U 2022.3708 H og FM 2015.1 Ø.

⁶⁰ Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, *Ejerlejligheder og andelsboliger*, Karnov Group, 1. udgave, 2016, s. 450.

⁶¹ Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, *Ejerlejligheder og andelsboliger*, Karnov Group, 1. udgave, 2016, s. 455.

⁶² Jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1 modsætningsvist.

Der medtages dermed forskellige typer af ejendomme og forskellige slags mangler, men fælles er, at ansvarsfraskrivelserne for disse forhold behandles efter den almindelige obligationsret. Mads Bryde Andersen har skrevet følgende om den almindelige obligationsret: *”Som nævnt bygger obligationsrettens almindelige del på begreber, principper og hensyn, der danner udgangspunkt for den argumentation og hensynsafvejning, som leder frem imod de praktiske retlige konklusioner.”*⁶³ Det findes således relevant at undersøge, hvilken hensynsafvejning der foretages i praksis ved vurderingen af ansvarsfraskrivelsers gyldighed. Det er kapitlets formål at undersøge, hvilke principper og hensyn der kan tillægges vægt i afvejningen af, hvornår dødsboet kan fastsætte vilkår om hæftelsen.

På trods af, at der i de analyseret domme er tale om én type fast ejendom, kan disse alligevel have en vis fortolkningsværdi for andre typer af ejendomme, idet momenterne for hvornår et dødsbo kan fastsætte vilkår om hæftelsen, ikke umiddelbart synes at være styret af typen af ejendommen. Der kan dog være konkrete omstændigheder ved hver type ejendom, som skal tages i betragtning, når ejendommen sælges. Dette understreger vigtigheden ved at nedenstående momenter ikke kan generaliseres, således de altid vil være til stede, eller aldrig vil være til stede. Retten foretager en konkret vurdering fra sag til sag, idet hver sag er forskellig både i forhold til hvilken type ejendom, der overdrages, men også konkrete forhold ved ejendommen, manglen og forhold ved køber og sælger. På den baggrund findes det ikke betænkeligt at benytte domme, der omhandler forskellige typer af ejendomme. Dette på baggrund af, at dommene benyttes til at udlede, hvilken hensynsafvejning der sker ved vurderingen af, hvorvidt en ansvarsfraskrivelse er gyldig.

En del af at vurdere, hvorvidt en ansvarsfraskrivelse er gyldig, kan indebære et fortolkningsmoment. Domstolene kan fortolke en aftale med henblik på at opnå det obligationsretlige resultat, som findes rimeligt.⁶⁴ Fortolkningen kan således ses som et redskab, som domstolene benytter, hvor forskellige hensyn inddrages. Det findes ikke hensigtsmæssigt at behandle fortolkning i et afsnit for sig i dette kandidatspeciale, da fortolkningen ses at være et redskab, der benyttes af retten.

⁶³ Andersen, Mads Bryde, *Lærebog i Obligationsret 1*, Karnov Group, 5. omarbejdede udgave, 2020, s. 56.

⁶⁴ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 25.

Der vil blive analyseret forskellige momenter og hensyn, der kan have betydning for, hvorvidt et dødsbo gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen. I den forbindelse vil de forskellige hensyn blive analyseret hver for sig i de nedenstående afsnit.

4.1. Generelle og konkrete vilkår

Der er mange forskellige måder hvorpå et ansvarsregulerende vilkår kan være formuleret. Der kan i den forbindelse sondres mellem konkrete og generelle vilkår. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt formuleringen af ansvarsvilkåret har betydning for, om dødsboet gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen.

4.1.1 Konkrete formuleringer

Der er i retslitteraturen enighed om, at konkrete ansvarsfraskrivelser kan være gyldige.⁶⁵ Af forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven fremgår det, at ansvarsfraskrivelsesklausuler er blevet tillagt vægt, hvis det har været fremhævet over for køber og omhandler bestemte angivne fejl.⁶⁶ I retspraksis ses det ligeledes, at konkrete ansvarsfraskrivelser kan være gyldige.⁶⁷ Dette synes umiddelbart også at gælde, når dødsboet er sælger.

I U 2004.769/2 H var en ejendom solgt med revner i facaden og i stueetagens gulv. Køber havde fået forevist revnerne og var derfor bekendt med disse. En skønserklæring, udarbejdet efter overdragelsen, viste, at en skåning som ejendommen lå på, var ustabil. Spørgsmålet var herefter, hvorvidt denne mangel var indeholdt i ansvarsfraskrivelsen. Sælger havde solgt ejendommen med følgende ansvarsfraskrivelse: ”»Køber har fået forevist enkelte revner i facaderne, ligesom han er gjort bekendt med, at der i de første år efter husets opførelse forekom revner i stueetagens gulv ved at »huset satte sig«.... Køber overtager huset, som det er og forefindes og med den ovenfor anførte tilstand, hvorfor enhver udgift til evt. reparation eller andre udgifter, som kunne være afledt af revnedannelsen skal være sælger uvedkommende, idet parterne er enige om, at der ved fastsættelse af købesummen er taget fornødent hensyn til dette.«”. Højesterets flertal tillagde ansvarsfraskrivelsen vægt, hvorfor

⁶⁵ Se bla. Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 506, Iversen, Thorsten, *Obligationsret 1. del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave, 2019, s. 273 og Andersen, Mads Bryde, *Lærebog i Obligationsret 1*, Karnov Group, 5. omarbejdede udgave, 2020, s. 464.

⁶⁶ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s. 4156.

⁶⁷ Se eksempelvis U 1978.92/2 H og U 1977.950 H.

køber ikke kunne gøre mangelsbeføjelser gældende. I begrundelsen henviste flertallet til ansvarsfraskrivelsen i aftalen dog uden at kommentere på, hvorvidt det var en konkret ansvarsfraskrivelse. Ansvarsfraskrivelsen vedrørte bestemte fejl, hvorfor den synes at være konkret formuleret. Der synes således at være givet udtryk for, at en konkret formuleret ansvarsfraskrivelse kan være gyldig. I dommen var sælger i live på salgstidspunktet, men død på stævningstidspunktet, hvorfor dommen ikke er et eksempel på et dødsbos ansvarsfraskrivelse. I dette henseende synes det dog ikke umiddelbart at have betydning for, hvorvidt en konkret ansvarsfraskrivelse kan være gyldig. Dommen er et udtryk for, at retten foretager en konkret vurdering, hvorfor det ikke kan konkluderes, at en konkret ansvarsfraskrivelse altid er gyldig.

Det er ikke muligt at komme med en klar definition af, hvad en konkret ansvarsfraskrivelse nærmere indeholder. Af forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven fremgår det, at det ikke er muligt skarpt at sondre mellem generelle ansvarsfraskrivelser og konkrete ansvarsfraskrivelser. Et eksempel på en konkret ansvarsfraskrivelse er i forarbejderne angivet som et forbehold om svamp i en kælderkonstruktion, såfremt der er konstateret fugt.⁶⁸ Det er således af betydning, at ansvarsfraskrivelsen er begrundet i konkrete forhold ved bygningen, da det ikke skal være muligt blot at nævne forskellige specifikke forbehold, uden at disse har begrundelse i forhold ved bygningen. I U 2004.769/2 H var der netop taget forbehold for mangler, der var begrundet i de allerede foreliggende revnedannelser. På baggrund af dette synes et dødsbo umiddelbart at kunne fraskrive sig ansvaret for specifikke forhold, hvis vilkåret er begrundet i konkrete forhold ved bygningen. Der er dog andre momenter, der kan have betydning for, om en konkret ansvarsfraskrivelse er gyldig. Dødsboets mulighed for at fastsætte konkrete ansvarsfraskrivende vilkår vil således bero på en konkret vurdering af flere forskellige momenter.

4.1.2 Generelle formuleringer

Det kan være problematisk for dødsboet at udarbejde konkrete ansvarsfraskrivelser, da dødsboet ikke altid har mulighed for at kende til konkrete forhold om ejendommen. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt et dødsbo har mulighed for at fastsætte gyldige ansvarsfraskrivelser ved generelle vendinger. Af forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven fremgår det, at generelle og standardmæssige forbehold såsom, at ejendommen sælges som den er og forefindes, ofte ikke tillægges vægt i

⁶⁸ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s. 4162.

retspraksis.⁶⁹ Generelle forbehold er dog blevet anerkendt i videre omfang, når det sker ved salg fra et dødsbo: *”Generelt formulerede forbehold m.v. er dog blevet anerkendt i videre omfang i visse tilfælde, hvor sælgeren har en særlig interesse i at kunne undgå mangels hæftelsen, navnlig ved salg fra dødsboer og konkursboer og ved salg på tvangsauktion.”*⁷⁰ På baggrund af forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven, er der således åbnet op for, at et dødsbo har kunne fraskrive sig ansvaret ved generelle vendinger.

I TFA 2014.186 Ø anmodede køberne om, at der skete genoptagelse af et dødsbo, da køberne ville hæve handlen. Køberne kunne ikke nedrive ejendommen, da ejendommen lå i en transportkorridor. Købernes formål med at købe ejendommen var at nedrive bygningen og bygge et nyt enfamilieshus. Dette var ikke muligt grundet transportkorridoren. Ejendommen var solgt med en generelt formuleret ansvarsfraskrivelse: *”[...] Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen[...] Ejendommen sælges uden ansvar for mangler af enhver art. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere[...]”*. Denne formulering var efter rettens opfattelse en typisk ansvarsfraskrivelse som benyttes af boer i overensstemmelse med normal praksis. Skifteretten udtalte: *”Boet har ved salget fraskrevet sig ansvaret i overensstemmelse med normal praksis, [...]”*. Skifteretten fandt, at der ikke kunne ske genoptagelse af boet. Dette er ikke en reel prøvelse af ansvarsfraskrivelsen, idet sagen omhandlede genoptagelse af boet. Det skal også tages i betragtning, at det er skifterettens udtalelse, der dog stadfæstes af landsretten. Dommen har således ikke en høj præjudikatværdi i forhold til vurdering af ansvarsfraskrivelsens gyldighed. Det synes dog, at der i nyere retspraksis er en vis formodning for, at et dødsbo har mulighed for at fraskrive sig ansvaret i generelle vendinger. Det kan således ikke udelukkes, at generelle vendinger kan være gyldige, men der skal udvises stor forsigtighed med at konkludere yderligere på baggrund af denne dom, idet sagen omhandler genoptagelse af boet og ikke en prøvelse af ansvarsfraskrivelsen.

I U 2005.1108 Ø havde dødsboet solgt en ejendom med en generel ansvarsfraskrivelse. Her var det blandt andet anført: *”På grund af, at ejendommen sælges af dødsbo, sælges ejendommen som den er*

⁶⁹ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s.4156.

⁷⁰ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s.4156.

og forefindes [...]”. Dette er således et købt som beset vilkår. Dernæst er følgende angivet: “[...] sælger/boet ikke garanterer for funktionsdygtighed, stand, vedligeholdelse og lovlighed, for såvidt angår overtagne hvidevarer, løsøre, installationer, jordbundsforhold, samtlige bygningskonstruktioner, hvorfor enhver udgift der hidrører fra disse forhold, er sælger uvedkommende [...]”. Her er der tale om et vilkår, hvor dødsboet sælger ejendommen uden garanti. Til sidst er det angivet, at køber er opfordret til at undersøge ejendommen: “[...] Køber er opfordret til, og forudsættes at have gennemgået ejendommen grundigt, evt. ved sagkyndig bistand, forinden tiltrædelse af nærværende handel [...]”. Retten fandt, at ansvarsfraskrivelsen ikke dækkede over den mangel, der var påberåbt af køber. I rettens begrundelse er det anført, at ansvarsfraskrivelsen er en generel standardklausul, konciperet ensidigt og derfor skal fortolkes indskrænkende. Retten anførte, at ansvarsfraskrivelsen ikke dækkede over ulovlige bygningsindretninger af den karakter, som ejendommen havde, hvorfor ansvarsfraskrivelsen ikke kunne tillægges vægt. Retten foretog således en indskrænkende fortolkning. Den indskrænkende fortolkning kan ses som et redskab retten bruger til at komme frem til et rimeligt resultat.⁷¹ Det synes at have afgørende betydning, at manglen var så omfattende, at ejendommen skulle nedrives. Det kan dermed modsætningsvist ikke udelukkes, at en generel ansvarsfraskrivelse kan være gyldig. På baggrund af dommen er det ikke udelukket, at generelle ansvarsfraskrivelser vil kunne tillægges retsvirkning, men retten kan vælge at foretage en indskrænkende fortolkning således den ikke omfatter den pågældende mangel.

Det ses ligeledes i forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven, at generelle klausuler og forbehold skal fortolkes meget restriktivt, hvis de overhovedet er gyldige: ”Der stilles strenge beviskrav for at anse generelle ansvarsfraskrivelsesklausuler og forbehold m.v. for vedtaget, og i almindelighed fortolkes sådanne klausuler og forbehold meget restriktivt.”⁷² Denne bemærkning nævnes dog i sammenhæng med almindelige handler, og ikke hvor sælger er et dødsbo.

I BS 150-78/2009 rettede køber et krav mod sælger, som var et uskiftet bo, hvor længstlevende ægtefælle havde solgt huset. Efter overdragelsen viste der sig at være en utæt brønd, hvilket forårsagede vand i kælderen. I forbindelse med dette indgik køber og sælger et forlig i 1991-1992, hvor sælger betalte kr. 20.000,00 og det blev aftalt, at sælger skulle fritages for ethvert ansvar vedrørende ejendommen. Køberen sagsøgte dog sælgeren i 2005, da der var konstateret forurening

⁷¹ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 31

⁷² LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s.4156.

på grunden. Sælgeren blev frifundet for købers krav, hvor retten blandt andet lagde vægt på den indgået ansvarsfraskrivelse i forbindelse med forliget i 1991-1992. Retten udtalte: *"Af de seneste oplysninger fremgår, at forureningens omfang er begrænset. Også under hensyn til ansvarsfraskrivelsen finder retten ikke, at der er grundlag for forholdsmæssigt afslag. Sagsøgte vil derfor være at frifinde for sagsøgers påstande."* Dommen er således et eksempel på, at en generel ansvarsfraskrivelse tillægges vægt. Der skal dog tages flere forbehold ved denne dom. Ansvarsfraskrivelsen blev ikke vedtaget i forbindelse med overdragelsen af ejendommen, men ved indgåelse af et forlig efter overdragelsen. Derudover er det et uskiftet bo, hvor længstlevende er i live på salgstidspunktet, hvorfor ægtefællen i højere grad kan sammenlignes med en normal sælger frem for et dødsbo. Det skal tages i betragtning, at dommen er en byretsdom, som dog blev anket, hvor Østre Landsret tilkendegav, at dommen ville blive stadfæstet i henhold til byrettens dom, hvorefter køberen hævede anken. Dommen er et eksempel på, at retten foretager en konkret vurdering, idet retten inddrager flere forskellige momenter ved vurderingen af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen er gyldig.

I BS 150-1035/2009 og BS 150-1331/2009 blev en ejendom solgt med en generel ansvarsfraskrivelse med overdragelse i 2003. Herefter var spørgsmålet, om ansvarsklausulen var gyldig, idet køberen var blevet mødt med et mangelskrav i forbindelse med videresalget i 2007. Sælgerne havde arvet ejendommen tilbage i 1980'erne, hvor de havde udlejet ejendommen og ikke selv været bekendt med ejendommens stand. Sælgerne ønskede derfor at sælge ejendommen på "dødsbovilkår". Dette vilkår var udformet som et købt som beset vilkår: *"Ejendommen er købt som beset [...] Ejendommen sælges uden ansvar for sælger da disse ikke har beboet ejendommen."* Retten fandt, at ejendommen var solgt med fuld ansvarsfraskrivelse, hvorfor sælgerne blev frifundet. Det skal tages i betragtning, at dommen er en byretsdom. Dommen er dog ikke anket og er derfor udtryk for gældende ret. Det skal ligeledes tages i betragtning, at det ikke er salg fra et dødsbo, da det er arvingerne, der sælger ejendommen. Retten accepterede tilsyneladende den generelle ansvarsfraskrivelse. Retten kommenterede ikke på, at ansvarsfraskrivelsen var generelt formuleret, men nævnte, at ejendommen var solgt med *fuld* ansvarsfraskrivelse og lagde blandt andet vægt på udformningen af ansvarsfraskrivelse. Dommen er et eksempel på, at en generelt formuleret ansvarsfraskrivelse tillægges vægt i en situation, der minder om salg fra et dødsbo.

På baggrund af ovenstående domme ses det således, at generelle vilkår kan være gyldige på baggrund af en konkret vurdering.

En generel ansvarsfraskrivelse kan indeholde flere forskellige vilkår, hvilket illustreres i ovennævnte citat fra TFA 2014.186 Ø og U 2005.1108 Ø. De forskellige vilkår vil blive gennemgået hver for sig nedenfor for at klarlægge vilkårenes særskilte betydninger.

Forbehold om standen

Hvis en sælger vil prøve at undgå et mangelskrav kan denne tage forbehold på ejendommens stand. Køberen må herefter påtage sig den risiko, der er ved ukendskabet, idet køberen accepterer, at sælgeren ikke har nærmere informationer. Generelle forbehold om standen har dog almindeligvis ikke retsvirkning.⁷³ Spørgsmålet er dog, hvorvidt et dødsbo har større mulighed for at tage generelle forbehold om standen, idet et dødsbo ikke altid vil kende til konkrete mangler og derfor kan have svært ved at tage specifikke forbehold. I betænkningen udarbejdet i forbindelse med forbrugerbeskyttelsesloven, er det anført, at gældende ret har været, at offentlige boer kan have mulighed for at fastsætte generelle forbehold.⁷⁴ Offentlige boer er ikke en skifteform længere, hvorfor dette ikke blot kan tillægges vægt. Der ses ikke at være retspraksis som bekræfter, at et dødsbo blot kan tage et gyldigt forbehold om standen uden en konkret vurdering. Det kan således ikke konstateres, at et dødsbo blot kan fraskrive sig ansvaret ved at indsætte et vilkår om forbehold om standen. Det kan dog ikke afvises, at et forbehold om standen, kan være gyldig, men det afhænger af de konkrete omstændigheder i sagen.

Opfordring til at undersøge ejendommen

En sælger kan i ansvarsfraskrivelsen være fristet til at anføre, at køber er opfordret til at undersøge ejendommen. I normale handler vil en generel opfordring ikke have en indflydelse på retstilstanden, idet disse vilkår normalt ingen retsvirkning har.⁷⁵ En generel opfordring vil formentlig blot være en tilkendegivelse om, at køber skal foretage den sædvanlige undersøgelse, hvorfor en generel opfordring ikke har retsvirkning.⁷⁶ Hvis sælgeren kommer med konkrete forbehold, skal denne

⁷³ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 501-502.

⁷⁴ Betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 101, 1994.

⁷⁵ Betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 174, 1994.

⁷⁶ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 117.

overholde sin loyale oplysningspligt ved at oplyse om de konkrete forhold, hvorfor en konkret opfordring i sig selv ikke har betydning, idet sælgeren overholder oplysningspligten og køberen må herefter undersøge forholdet nærmere.⁷⁷ I situationer, hvor sælger fremkommer med konkrete opfordringer uden en konkret mistanke, kan dette skærpe køberens undersøgelsespligt.⁷⁸ Spørgsmålet er herefter, hvorvidt det har betydning, at et dødsbo ikke altid har mulighed for komme med konkrete opfordringer. Der ses ikke at være retspraksis der uden videre tillægger en opfordring til at undersøge ejendommen vægt. Det kan dog ikke udelukkes, at en generel ansvarsfraskrivelse kan tillægges vægt af retten, men det vil nærmere afhænge af konkrete hensyn og omstændigheder.

Som beset-vilkår

Ansvarsfraskrivelser kan indeholde formuleringer, hvor ejendommen sælges som den er og forefindes.⁷⁹ Der er bred enighed om, at disse ”som beset”-vilkår er uden retsvirkning.⁸⁰ Der ses ikke at være retspraksis, der anerkender, at et dødsbo blot kan fastsætte et som-beset vilkår.

Sælges uden garanti

Ansvarsfraskrivelser kan indeholde en formulering om, at ejendommen sælges uden garanti.⁸¹ Dette skal formentlig forstås som, at dødsboet ikke indestår for ejendommens stand.⁸² Disse generelle formuleringer ses umiddelbart ikke uden videre at være gyldige i normale handler.⁸³ Som i de ovenfor nævnte tilfælde, er der ikke retspraksis, der tilkendegiver, at det blot skulle være muligt for et dødsbo fastsætte et gyldigt vilkår om, at ejendommen sælges uden garanti. Konkrete hensyn og omstændigheder kan medføre, at dette vilkår tillægges vægt.

4.1.3 Delkonklusion

Det er ikke muligt at fastsætte en skarp sondring mellem konkrete og generelle ansvarsfraskrivelser. Disse begreber ses ikke at være afgørende i rettens begrundelser. Formuleringer der omhandler

⁷⁷ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 120.

⁷⁸ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 121.

⁷⁹ Se eksempelvis TFA2014.186 Ø og U 2005.1108 Ø.

⁸⁰ Se bl.a. Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom I, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 502, P. Spleth U 1955B.64 og Betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 101, 1994

⁸¹ Se eksempelvis TFA2014.186 Ø og U 2005.1108 Ø.

⁸² Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom I, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 503.

⁸³ Se U 1973.413H og U 1976.475 H.

bestemte angivne fejl, kan være gyldige. Det er dog en konkret vurdering, og der kan være andre momenter, som vil betyde, at den konkrete formuleret ansvarsfraskrivelse ikke kan tillægges vægt. Vedrørende generelle ansvarsfraskrivelse kan det på baggrund af retspraksis ikke afvises, at dødsboet vil have mulighed for gyldigt at fastsætte vilkår om hæftelsen ved generelle vendinger. Det ses ikke, at dødsboet blot skulle kunne fastsætte et gyldigt generelt formuleret ansvarsregulerende vilkår uden en konkret vurdering. Retten vil således foretage en konkret vurdering, hvor flere forskellige momenter kan inddrages. Her kan retten vælge at foretage en indskrænkende fortolkning af det generelle vilkår. Overordnet kan det således udledes, at der skal foretages en konkret vurdering i hver sag.

4.2. Skifteformen

Et dødsbo behandles på forskellige måder, hvilket bestemmes efter dødsboskifteloven. Skifteformen udgør en særlig form for juridisk status og spørgsmålet er herefter, hvorvidt skifteformen har betydning for dødsboets mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

Boudlæg og ægtefælleudlæg er skifteformer, hvor der er en begrænset økonomisk værdi, hvorfor det rent praktisk er svært at forstille sig, at et dødsbo med fast ejendom kan udlægges som et boudlæg eller ægtefælleudlæg, idet aktiverne ikke må overstige de fastsatte beløb. Såfremt et dødsbo er ejer af fast ejendom, vil der på udlægstidspunktet formentlig være usikkerhed om aktivets værdi, hvorfor skifteretten kan udlægge boet som et bobestyrerbo.⁸⁴ Disse skifteformer har således ikke umiddelbart praksis relevans. Derudover vil det være udlægsmodtageren, der bliver ejer af den fast ejendom, idet aktiverne udlægges til udlægsmodtageren.⁸⁵ Der sker således ikke salg af fast ejendom fra dødsboet, hvorfor boudlæg og ægtefælleudlæg ikke findes relevante at behandle yderligere.

Ved uskiftet bo overtager ægtefællen den afdødes forpligtelser.⁸⁶ Den længstlevende ægtefælle udøver i levende live en ejers rådighed over det uskiftede bo.⁸⁷ Længstlevende sidder således i uskiftet bo, hvor et eventuelt mangelskrav rettes mod det uskiftede bo. Dette ses eksempelvis i U 1931.614/2 Ø, BS 150-78/2009 og U 2004.769/2 H, hvor mangelskravet rettes mod det uskiftede bo. Herefter frikendes eller dømmes det uskiftede bo.

⁸⁴ Dødsboskiftelovens § 18, stk. 3, LFF 120, Folketingstidende 1995-1996, Tillæg A, s. 2857 og dødsboskiftelovens § 22, stk. 2.

⁸⁵ Dødsboskiftelovens § 18, stk. 1. og § 22, stk. 1.

⁸⁶ Lovbekendtgørelse nr. 1347 af den 15. juni 2021 om bekendtgørelse af arveloven § 25, stk. 1.

⁸⁷ Arvelovens § 24, stk. 1.

Som allerede konstateret i kapitel 2 er disse skifteformer ikke af relevans for besvarelsen af problemformuleringen, da der ikke på samme måde som bobestyrerboer og privat skiftende boer opstår en juridisk status, hvor boet er sælger.

4.2.1. Bobestyrerboer og privat skiftende boer

Et bobestyrerbo og privat skiftende boer er dødsboer, hvor der kan være fast ejendom, der skal afhændes fra boet. Skifteretten kan udlevere et bo til behandling ved bobestyrer, såfremt en af situationerne i dødsboskiftelovens § 36, er til stede. Et privat skifte udlægges til arvingerne efter dødsboskiftelovens kapitel 15. Der er således en forskel ved, at en bobestyrer er ”antaget” af skifteretten, hvor det ved privat skifte er arvinger, der behandler boet. Det fremgår ikke af dødsboskifteloven, hvorvidt et bobestyrerbo eller et privat skiftende bo har mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen ved overdragelse af fast ejendom.

Ansvarsfraskrivelse fra et dødsbo har været anerkendt i retspraksis, hvilket fremgår af forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven ved indførslen af § 21 a, ”[...] *Generelt formulerede forbehold m.v. er dog blevet anerkendt i videre omfang i visse tilfælde, hvor sælgeren har en særlig interesse i at kunne undgå mangelshæftelsen, navnlig ved salg fra dødsboer [...].*”⁸⁸. Det har således været anerkendt, at dødsboer har kunne fraskrive sig ansvaret ved generelle vendinger i et videre omfang end normale sælgere. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det ikke, hvorvidt denne anerkendelse kun gælder for bobestyrerboer. Retstilstanden blev nævnt i bemærkningerne, idet forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a, ændrede på muligheden for at fraskrive sig ansvaret for de forhold omfattet af huseftersynsordningen, jf. afsnit 3.3. Lovændringen tilsigtede derfor ikke at ændre på området uden for huseftersynsordningen, hvorfor det er muligt, at der fortsat gælder særlige hensyn, når der sker salg fra et dødsbo.

I litteraturen har der været delte meninger om, hvorvidt et offentligt skifte i højere grad havde mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen i forhold til et privat skifte.⁸⁹ Der skal udvises påpasselighed med at udlede konklusioner fra ældre litteratur, idet disse behandler offentlige skifter,

⁸⁸ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s.4156.

⁸⁹ Se eks. Andersen, Jens Anker U.1996B.230 og Brydensholdt, Hans Henrik, Ejendomsmægleren, 1996, årgang 63, nr. 9.

der blev ændret til bobestyrerboer ved en lovændring i 1996.⁹⁰ Ved offentlige skifter var det skifteretten, der stod for at behandle boet med bistand fra praktiserende advokater.⁹¹ Ved bobestyrerboer er det en bobestyrer, der behandler boet.⁹² Der er således forskel i behandlingen, der kan have betydning for muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

Nogle forfattere mener, at offentlige skifter kunne fraskrive sig ansvaret for mangler, da der var særlige hensyn, der talte herfor.⁹³ Betragtningerne funderer blandt andet på baggrund af betænkningen udarbejdet i forbindelse med forbrugerbeskyttelsesloven, hvor det anføres ”[...] *I retspraksis tillægges der som udgangspunkt ikke sådanne helt generelle og standardmæssige forbehold nogen særlig retsvirkning. Udgangspunktet fraviges dog, hvis sælger er et bo under offentlig behandling, eller hvis der er tale om salg på tvangsauktion. I disse tilfælde er der et særligt hensyn at tage til sælger, hvilket køberen vil være bekendt med.*”⁹⁴ Det har således været et synspunkt, at der er særlige hensyn til et bo under offentlig behandling. Betænkningen henviser til retspraksis med et konkursbo. Det findes umiddelbart ikke hensigtsmæssigt at sammenligne et offentligt skifte med et konkursbo, idet der er væsentlige forskelle ved behandlingen og reguleres af forskellige love. Derudover er det ved et konkursbo andre hensyn, der skal tages i betragtning end et solvent dødsbo. Som nævnt er der formentlig ligeledes anderledes hensyn ved behandlingen af et offentligt skifte og et bobestyrerbo. Det kan således ikke blot lægges til grund, at der fortsat er særlige hensyn at tage til bobestyrerboer på baggrund af betænkningen.

Betragtningerne om, at et offentligt skifte har kunne fraskrive sig ansvaret i større grad end et privat skifte funderer desuden på justitsministerens svar af den 13. maj 1996 på et udvalgsspørgsmål, om det er muligt for en sælger at fraskrive sig ansvaret for ulovlige bygningsindretninger, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Her anførte justitsministeren, at ved et offentligt skifte vil det være muligt at fraskrive sig ansvaret ved generelle ansvarsfraskrivelser, idet der foreligger bobehandlingshensyn.⁹⁵ Justitsministeren afviste således ikke muligheden for, at et offentlig skiftende

⁹⁰ Offentlige skifter blev ændret til bobestyrerbo ved lov 1996-05-22 nr. 383 om skifte af dødsboer.

⁹¹ LFF 120, Folketingstidende 1995-1996, Tillæg A, s. 2829.

⁹² Dødsboskiftelovens § 11, stk. 1.

⁹³ Se eks. Werlauff, Erik, *Arv og skifte*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 9. udgave, 2017, s. 326 og Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Gadjura, 3. udgave, 1996, s. 158.

⁹⁴ Betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 101, 1994.

⁹⁵ Udvalgets spørgsmål nr. 235 af 15. marts 1996, Alm. del, bilag 642 og justitsministerens besvarelse af den 13. maj 1996.

bo kunne fraskrive sig ansvaret. Det er dog tvivlsomt, hvor stor vægt dette fortsat skal tillægges, idet svaret er givet før offentligt skifte blev afskaffet.

Der findes også forfattere der mener at både private skifter og bobestyrerboer kan fraskrive sig ansvaret ved generelle vendinger i højere grad end almindelige sælgere.⁹⁶

Der findes ikke retspraksis, hvor retten begrunder afgørelsen med, at skifteformen har betydning for muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen. Der findes heller ikke retspraksis, hvor afgørelsen begrundes med, at bobestyrerboer har videre adgang end privat skiftende boer. I TFA 2014.186 Ø henviste skifteretten til, at et privat skifte, der havde fraskrevet sig ansvaret: ”[...] i overensstemmelse med normal praksis”. Det er således et eksempel på, at et privat skifte havde benyttet den ”normale” ansvarsfraskrivelse for dødsboer. Dommen er dog ikke en reel prøvelse af ansvarsfraskrivelsen, idet dommen omhandler, hvorvidt dødsboet kunne genoptages. Det findes dog relevant, at retten henviser til, at det private skifte har fulgt normal praksis ved at benytte en generel ansvarsfraskrivelse.

På baggrund af retspraksis kan der ikke udledes en generel konklusion om, at bobestyrerboer i videre omfang kan fastsætte vilkår om hæftelsen end privat skiftende boer. Det kan dog ikke udelukkes, at der er hensyn, som retten tillægger vægt, der oftere er til stede ved bobestyrerboer, hvorfor det kan ligne, at skifteformen har betydning for muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

4.2.2. Insolvent dødsbo

Hvis et dødsbo er insolvent, vil skifteretten udpege en bobestyrer.⁹⁷ Der er i dødsboskifteloven direkte henvisninger til konkursloven, hvorfor et insolvent dødsbo har lighedstræk med et konkursbo. Dette er eksempelvis reglerne om konkursordnen, gensidigt bebyrdende aftaler og omstødelse.⁹⁸ Spørgsmålet er herefter, hvorvidt dette har betydning for muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

⁹⁶ Andersen, Jens Anker, Fuldmægtigen, 1984, side 11 og Werlauff, Erik, *Arv og skifte*, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 2017, 9. udgave, s.324-326.

⁹⁷ Dødsboskiftelovens § 69, stk. 1.

⁹⁸ Dødsboskiftelovens § 70, stk. 4.

Der ses ikke at være retspraksis, som behandler et insolvent dødsbos muligheder for at fastsætte vilkår om hæftelsen. Der er dog domme, hvor konkursboets muligheder for at fastsætte vilkår om hæftelsen ved fast ejendom behandles. Der kan ikke blot konkluderes ud fra disse domme, idet et insolvent bo og et konkurs bo ikke er det samme. Der kan dog være lighedstræk i de momenter, som retten tillægger vægt.

I U 1978.299 S rettede køber et mangelskrav mod et konkursbo, da der manglede vinduesbjælker på ejendommen. Retten udtalte: *"Ved et konkursbos overtagelse af en skyldners aktiver kan der ikke i alle tilfælde opstå samme forhold til og ansvar i forbindelse med skyldnerens aktiver, som skyldneren ellers ville have haft, såfremt konkursen ikke var indtrådt."* På baggrund af rettens udtalelse synes at være et synspunkt om, at et konkursbo ikke blot indtræder på samme vilkår i sælgers/skyldners retsstilling. Det er således en mulighed, at en bobestyrer ikke blot indtræder i den afdødes retsstilling ved et insolvent bo. Dette skaber således en mulighed for, at konkursboet formentlig kan fraskrive sig ansvaret på baggrund af, at de hensyn, der foreligger ved et konkursbo og ikke blot indtræder i skyldners retsstilling.

Retten udtalte yderligere: *"For så vidt et ansvar måtte bero på viden om et specielt forhold vedrørende et aktiv, vil bostyret og kreditorerne kun sjældent have eller kunne have sådan viden. Bobehandlingshensyn medfører derfor, at boet ved salg af et aktiv kan fritage sig for det en sælger ellers påhvilende ansvar ved anvendelse af klausuler af et vist almindeligt indhold, hvoraf det fremgår, at salget sker uden ansvar for boet eller bostyret."* På baggrund af dette synes det således, at et konkursbo kan blive fritaget for ansvar ved at indsætte generelle klausuler, idet kurator eller kreditorerne ikke har den samme konkrete viden som en sælger. Skifteretten benytter udtrykket *"bobehandlingshensyn"*, hvorfor det formentlig ikke kan afvises, at retsstillingen vil være den samme ved insolvente dødsboer. I insolvente dødsboer vil det endda i højere grad være sværere at få konkret viden om ejendommen, idet sælgeren er død, hvor det ved et konkursbo formentlig i nogle tilfælde vil være muligt at få informationer fra skyldneren om konkrete forhold ved ejendommen. Denne argumentation kan ligeledes overføres til solvente bobestyrerboer og privat skiftende boer, da det også her kan være svært at indhente konkret viden om ejendommen. Dommens konklusion skal dog ikke blot overføres på bobestyrerboer eller privat skiftende boer, da der ikke er de samme hensyn herunder om det er arvinger eller kreditorer, der skal tages hensyn til. Dette understøttes ved, at det i rettens begrundelse fremgår, at en køber må være indvilliget i at påtage sig en risiko, når der

foreligger et forbehold med konkursbehandlingsmæssige grunde. Dette er ikke tilfældet ved solvente boer.

I den konkrete sag blev udfaldet, at den generelle ansvarsfraskrivelse var gyldig blandt andet på grund af de ovennævnte bobehandlingshensyn. Derudover lagde retten vægt på, at vilkårene havde været genstand for forhandling. Det er vigtigt at bemærke, at retten udtalte, at de ikke havde taget stilling til, hvordan situationen ville have været, såfremt sagen havde omhandlet en betydelig mangel, som snarest muligt var blevet rejst over for konkursboet. Dommen kan således kun benyttes ved mangler af mindre betydning. Derudover er der et tidsmæssigt perspektiv, idet kravet blev rejst inden konkursboet var afsluttet. Hvorledes retsstillingen er, efter konkursboets slutning siger dommen intet om. Retten foretager således en konkret vurdering af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen kan tillægges vægt.

I U 1979.1035 S havde en køber indgået en aftale om køb af fast ejendom, men sælger gik konkurs inden berigtigelsen var sket. Køberen accepterede herefter genkøb fra konkursboet, hvor der var indsat en generel ansvarsfraskrivelse. Skifteretten fandt ansvarsfraskrivelsen gyldig og lagde vægt på, at ansvarsfraskrivelsen var klart formuleret, køberen måtte have været bekendt med indholdet, manglerne var af mindre væsentligt omfang, køberen havde ikke undersøgt manglerne og det overordnet set ikke var urimeligt for køberen, da der også var taget hensyn hertil i prisfastsættelsen. Der er således ligesom i U 1978.299 S tale om en situation, hvor konkursboets generelle ansvarsfraskrivelse er gyldig. I U 1979.1035 S foretog retten en rimelighedsvurdering og inddrog flere forskellige momenter. Dommen er et eksempel på, at der er flere forskellige momenter, der spiller ind og derfor ikke nødvendigvis en konstatering af, at det er konkursboet der har afgørende betydning for muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

Af de to domme kan der ikke udledes noget generelt, idet dommene er udtryk for en konkret vurdering, hvor flere forskellige hensyn inddrages. I begge domme lægges der vægt på, at det er mindre mangler. Dette er et vigtigt element i rettens begrundelser og betyder derfor, at der ikke skal udledes noget generelt fra dommene. I de to domme ses det, at konkursboet kunne fastsætte gyldige vilkår om hæftelsen. Der er således hensyn ved konkursboer, som retten kan tillægge vægt, således et konkursbo gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen. Dette er dog ikke ensbetydende med, at det

altid vil være tilfældet, da de to domme er begrundet i konkrete forhold. Derudover kan der ikke blot drages den samme konklusion for insolvente boer.

4.2.3. Delkonklusion

På baggrund af ovenstående er der ikke holdepunkter for at antage, at skifteformen i sig selv har betydning for muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen. I de tilfælde, hvor en ansvarsfraskrivelse er gyldig, kan dette skyldes andre hensyn. Disse hensyn behandles i de følgende afsnit.

4.3. Ophørssynspunktet

Et argument for, at et dødsbo skal have større mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen er, at et dødsbo skal ophøre, således arvinger og kreditorer kan få en afslutning. Derudover kommer det synspunkt, at det umiddelbart kan virke urimeligt, at arvinger skulle blive mødt med et mangelskrav i et dødsbo, som er afsluttet. Et dødsbo afsluttes ved, at skifteretten opkræver boafgift, hvorefter arvinger, legatarer og Skatteforvaltningen har 4 uger til at klage. Herefter har de mulighed for at kære den endelige afgørelse.⁹⁹ Når afgørelsen er endelig, vil boet være afsluttet, hvorefter midlerne i boet fordeles.¹⁰⁰

Der bliver indrykket proklama i dødsboer, hvor der er en frist på 8 uger til at anmelde krav.¹⁰¹ Proklamaet er præklusivt og for sent anmeldte krav betales derfor som udgangspunkt ikke.¹⁰² Krav der rettes mod dødsboet grundet en mangel ved ejendommen, er dog ikke omfattet af reglerne om proklama og prækluderes derfor ikke. Det præklusive proklama vedrører krav mod afdøde frem til dødsdagen. Dette er ikke tilfældet ved et mangelskrav, da det vedrører aftalen om overdragelse af den faste ejendom.¹⁰³ Et mangelskrav mod dødsboet forældes efter forældelsesloven¹⁰⁴. Et mangelskrav forældes således efter 3 år fra købers viden eller burde viden om manglen med en absolut frist på 10

⁹⁹ Dødsboskiftelovens § 80, stk. 1. og 3.

¹⁰⁰ Dødsboskiftelovens § 80, stk. 4 og 5.

¹⁰¹ Dødsboskiftelovens § 80.

¹⁰² Dødsboskiftelovens § 83.

¹⁰³ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 198.

¹⁰⁴ Lovbekendtgørelse nr. 1238 af den 9. november 2015 om forældelse af fordringer.

år fra overtagelsesdagen.¹⁰⁵ Det kan umiddelbart synes vidtgående, at arvinger kan blive mødt med et krav op til 10 år efter, at ejendommen blev overdraget på trods af, at boet er afsluttet. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt dette er et hensyn, der har betydning for muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

4.3.1 Uafsluttet bo

Hvis der bliver rettet et mangelskrav mod et bo, som ikke er afsluttet, vil det være boet, der rettes et krav mod. Det er boet, der har lavet ansvarsfraskrivelsen, hvorfor ansvarsfraskrivelsen, såfremt den er gyldig, vil gælde.¹⁰⁶ I praksis vil det formentlig ikke ske ofte, at en skjult mangel når at vise sig inden boet er afsluttet, idet der henholdsvis er skæringsdag på 1 år i private skifter og 2 år ved bobestyrerborer.¹⁰⁷

I U 2005.1108 Ø var sagsøgte et dødsbo ved autoriseret bobestyrer, hvorfor det formodes, at boet endnu ikke er afsluttet, idet også mangelskravet rettes mod boet kort tid efter overdragelsen. I rettens begrundelse ses det, at retten foretager en vurdering af ansvarsfraskrivelsens gyldighed. Det er dødsboet, som har lavet ansvarsfraskrivelsen, og det er dødsboet, der bliver sagsøgt, hvorfor dødsboet er omfattet af ansvarsfraskrivelsen. Retssagen om mangelskravet har formentlig medført en længere sagsbehandlingstid, før dødsboet kunne afsluttes. Dette er dog ikke et hensyn, som retten inddrager i deres vurdering af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen er gyldig.

Et andet perspektiv ved et uafsluttet bo er, at kravet bliver rettet kort tid efter overdragelsen, idet boet jo netop ikke er afsluttet. I U 2005.1108 Ø blev ejendommen overdraget den 18. juni 2002 og køberne ønskede at hæve handlen den 12. september 2002. Kravet blev således rettet kort tid efter, at ejendommen overdrages. Den generelle ansvarsfraskrivelse var ikke gyldig, hvilket blev begrundet med manglens karakter og væsentlighed. Det nævnes således ikke i rettens begrundelsen, at der tages hensyn til det tidsmæssige perspektiv, ved at kravet rettes 3 måneder efter overdragelsen. Det kan dog ikke udelukkes, at det kan være et moment. I denne sag var manglen så væsentlig, at ejendommen skulle rives ned, hvorfor dette fremgår som den væsentligste begrundelse.

¹⁰⁵ Forældelseslovens § 3, stk. 1 og stk. 3, nr. 4 og Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 527.

¹⁰⁶ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 214.

¹⁰⁷ Dødsboskiftelovens § 31, stk. 1 og 66, stk. 2.

4.3.2 Genoptagelse

Hvis et mangelskrav rettes mod boet efter boets afslutning, er spørgsmålet, hvorvidt boet kan genoptages. Skifteretten kan genoptage et bo, når der er fremkommet yderligere passiver.¹⁰⁸ Derudover kan skifteretten genoptage dødsboet, når der foreligger nye oplysninger af væsentlig betydning for boets behandling eller for tredjemands retstilling.¹⁰⁹ I TFA 2014.186 Ø var spørgsmålet om et privat skifte skulle genoptages, idet køberne af den faste ejendom ønskede at hæve handlen, da køberne ikke kunne bruge ejendommen til deres ønskede formål. Skifteretten udtalte, at hvis der skulle ske genoptagelse, vil den rette hjemmel være dødsboskiftelovens § 103, stk. 1, nr. 6. På den baggrund kan det således være muligt at genoptage et dødsbo, hvis der bliver rettet et mangelskrav, fordi der foreligger nye oplysninger af væsentlig betydning for boets behandling eller tredjemands retsstilling. Skifterettens mulighed for at genoptage boet efter dødsboskiftelovens § 103, stk. 1, nr. 1, hvis der kommer yderligere passiver, er formentlig ikke den rette hjemmel, idet der vil være tvivl om, hvorvidt der overhovedet er et passiv, når det ikke er anerkendt ved dom. Det vil således være upraktisk, hvis skifteretten skulle genoptage boer hver gang, at en køber mener at have et mangelskrav mod boet.

I TFA 2014.186 Ø fremgår det af skifterettens begrundelsen, at der er en restriktiv praksis vedrørende genoptagelse af boer, hvorfor skifteretten blandt andet derfor ikke finder, at der kan ske genoptagelse på baggrund af hensyn til boet eller til hensyn for tredjemand. Køberne var således henvist til at starte et civilt søgsmål mod arvingerne. Det kan på baggrund af dommen ikke afvises, at der kan ske genoptagelse af et dødsbo grundet et mangelskrav, dog er der en restriktiv praksis herpå.¹¹⁰

Såfremt skifteretten vælger at træffe afgørelse om genoptagelse skal arvingerne, legatarer eller kreditorer fralægge sig den berigelse vedkommende har opnået.¹¹¹ Hvis der foreligger særlige tilfælde, kan kravet mod modtageren nedsættes eller bortfalde, hvis det ville være urimeligt byrdefuldt og omstændighederne i øvrigt taler derfor.¹¹² Hvis boet bliver genoptaget, vil det således være boets tidligere midler, der bliver benyttet til at dække mangelskravet.

¹⁰⁸ Dødsboskiftelovens § 103, stk. 1, nr. 1.

¹⁰⁹ Dødsboskiftelovens § 103, stk. 1, nr. 2.

¹¹⁰ Se eks. TFA 2010.318 og TFA 1999.152/1 Ø.

¹¹¹ Dødsboskiftelovens § 104, stk. 1.

¹¹² Dødsboskiftelovens § 104, stk. 4.

Som nævnt i TFA 2014.186 Ø er der restriktiv praksis for at et bo kan genoptages. En køber kan således være efterladt til at rette et krav mod arvingerne eller kreditorerne. Denne situation behandles i næste afsnit.

4.3.3 Kravet mod arvingerne

Når det er arvinger, der bliver rettet et krav imod, er spørgsmålet, hvorvidt disse overhovedet er omfattet af ansvarsfraskrivelsen. Efter TFA 2014.186 Ø, hvor landsretten udtalte: *"Køberne må i stedet foreløbigt henvises til eventuelt at anlægge en civil sag mod arvingerne."*, står det således klart, at det er muligt at rette et mangelskrav mod arvinger efter boets afslutning.

Jens Anker Andersen har i en artikel givet udtryk for, at arvingerne er omfattet af dødsboets ansvarsfraskrivelse. Hvis arvingerne ikke ville være omfattet af ansvarsfraskrivelsen, vil det føre til en solidarisk hæftelse, hvorfor kravet kunne rettes mod den bedst økonomisk stillet arving. Herefter vil det føre til, at denne arving kunne gøre regres mod de øvrige arvinger, hvilket vil besværliggøre genoptagelsen af boet.¹¹³ Dette argument synes umiddelbart ikke at kunne forenes med det fremførte i ovenfor afsnit, idet en genoptagelse vil medføre, at boet bliver omfattet af ansvarsfraskrivelsen. Carsten Munk-Hansen mener, at det bør være muligt at foretage en teologisk fortolkning, da der må være en formodning for, at ansvarsfraskrivelsen er udarbejdet i arvingernes interesse.¹¹⁴ Hvis arvingerne skulle blive mødt med et mangelskrav i en civilsag, der omhandler en mangel fra et dødsbo, hvor dødsboet har fraskrevet sig ansvaret, men retten ikke vurderede ansvarsfraskrivelsen, vil arvingerne være dårligere stillet end boet og dette vil umiddelbart synes urimeligt. Retten vil foretage en konkret vurdering, og det er svært at forestille sig, at retten ville se helt bort fra en ansvarsfraskrivelse i denne situation. På baggrund af dette synes arvingerne at være omfattet af dødsboets ansvarsfraskrivelse.

4.3.4 Delkonklusion

Det særlige ved salg fra et dødsbo er, at et dødsbo bliver afsluttet. Hvis boet endnu ikke er afsluttet på tidspunktet for mangelskravet, vil køberen kunne rette et krav mod dødsboet og herefter skal det vurderes, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen er gyldig. Hvis boet besluttet genoptaget af skifteretten, vil det være boet, der rettes et krav mod, hvorfor ansvarsfraskrivelsen vil omfatte boet. Såfremt der rettes

¹¹³ Andersen, Jens Anker, Fuldmægtigen, 1984, s. 14.

¹¹⁴ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 214.

et civilretligt krav mod arvingerne, vil de formentlig være omfattet af boets ansvarsfraskrivelse ud fra en rimelighedsbetragtning.

Der ses ikke at være retspraksis, der henviser til et ophørssynspunkt i deres begrundelse i vurderingen af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen er gyldig. Ophørssynspunktet er formentlig ikke et moment, der blot kan give dødsboet mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen. Retten vil foretage en konkret vurdering i den konkrete sag. Ud fra en konkret vurdering, kan det eksempelvis være, at retten vil finde dette urimeligt, at en arving bliver mødt med et krav flere år efter overdragelsen, og derfor kan retten tillægge en ansvarsfraskrivelsen vægt. Dette er dog ikke begrundet i et ophørssynspunkt, men nærmere et tidsmæssigt perspektiv.

4.4. Loyalitetspligten

Både sælger og køber har en loyalitetspligt, som begge parter skal varetage.¹¹⁵ Dette består overordnet i, at parterne skal tage hensyn til den andens interesser.¹¹⁶ Loyalitetspligten indeholder en pligt til at give medkontrahenten oplysninger, som er relevante for medkontrahenten med henblik på at undgå skuffelser og tab.¹¹⁷ Af særlig relevans for aftaler om overdragelse af fast ejendom er sælgers oplysningspligt og købers undersøgelsespligt.¹¹⁸ Det er ikke muligt at beskrive disse to pligter præcist, da det er an afvejning af begge hensyn i hver enkelte situation.¹¹⁹ Hvis sælgeren eksempelvis har oplyst om revner i ejendommen, vil dette give køberen anledning til at undersøge revnerne nærmere og herefter vurdere, om det er en risiko køberen vil påtage sig. Herefter opstår spørgsmålet om sælgeren har givet tilstrækkelige oplysninger om revnerne, og om køberen har foretaget tilstrækkelig undersøgelse. Sælgerens oplysningspligt skal således vurderes i sammenhæng med køberens undersøgelsespligt.¹²⁰ Hvis sælgeren ikke overholder loyalitetspligten, rejser dette spørgsmålet, om det påvirker ansvarsfraskrivelsen.

¹¹⁵ Iversen, Thorsten, *Obligationsret 1. del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave, 2019, s. 138 og Andersen, Mads Bryde, *Grundlæggende aftaleret*, Gads Forlag, 5. udgave, 2021, 123-126.

¹¹⁶ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag 2022, 3. udgave, 2023, s. 123.

¹¹⁷ Andersen, Mads Bryde, *Grundlæggende aftaleret*, Gads Forlag, 5. udgave, 2021, 126.

¹¹⁸ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag 2022, 3. udgave, 2023, s. 125-126.

¹¹⁹ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag 2022, 3. udgave, 2023, s. 126.

¹²⁰ Se eks. U 2004.769/2H og U 2009.1636 V, hvor sælgers oplysningspligt afvejes med købers undersøgelsespligt.

4.4.1 Ond tro

Det ses i retspraksis, at retten foretager en vurdering af om dødsboet er i ond eller god tro. I U 2005.461 Ø, hvor tagetagen ikke var godkendt til bolig, hvorfor der forelå en mangel, lagde retten vægt på, at boet ikke havde været i besiddelse af dokumenter, der kunne have givet en mistanke om, at tagetagen ikke var godkendt til beboelse. Retten lagde derudover vægt på, at arvingerne ikke havde en byggesagkyndig viden. På baggrund af dette havde dødsboet ikke tilsidesat deres loyale oplysningspligt: *"Arvingerne i boet havde ikke nogen byggesagkyndig viden, og efter bevisførelsen kan det ikke bebrejdes dem, at de ikke fattede mistanke om, at forholdene på 1. sal ikke var lovlige. Landsretten finder herefter, at boet ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt."* Arvingernes gode tro ses at være afgørende for, at dødsboet ikke var erstatningsansvarlig. Ansvarsfraskrivelsen blev ikke nævnt i denne bedømmelse, hvorfor retten må have forudsat, at en ansvarsfraskrivelse ikke kan tillægges vægt, hvis boet har tilsidesat loyalitetspligten. Der er i dommen kun nedlagt påstand om erstatning, hvorfor det formentlig er forklaringen på, at retten koncentrerer sig om god tro eller ond tro. I denne sag blev ejendomsmægleren erstatningsansvarlig over for køber, da ejendomsmægleren var i ond tro. Dommen illustrerer således, at ond tro og god tro er afgørende for om køber kan rette et erstatningskrav mod dødsboet.

Dette synspunkt bekræftes i U 2004.769/2 H, hvor ejendommen var solgt med en konkret ansvarsklausul, hvor enhver udgift til reparation af skader, der kunne være udledt af revnerne, var sælger uvedkommende. Højesteret vurderede først, at sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt, hvorfor der ikke var erstatningsansvar: *"Højesteret finder det herefter ikke godtgjort, at [sælger] har tilsidesat sin oplysningspligt. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge boet erstatningsansvar."* Retten foretog ikke en vurdering af ansvarsfraskrivelsens gyldighed i forbindelse med vurderingen af erstatningsspørgsmålet. Der må således være en forudsætning fra alle højesteretsdommerne om, at en ansvarsfraskrivelse ikke tillægges vægt, hvis dødsboet har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Hvis dødsboet har været i ond tro, vil ansvarsfraskrivelsen ikke kunne opretholdes, og det er derfor ikke relevant at vurdere nærmere om ansvarsfraskrivelsen er gyldig. Dødsboet vil således kunne blive mødt med et erstatningskrav, hvis dødsboet har tilsidesat sin loyale oplysningspligt forudsat, at de kumulative erstatningsbetingelser er til stede.

De to domme er eksempler på, at dødsboet er i god tro og ikke har tilsidesat sin oplysningspligt. I dette må der foreligge en forudsætning om, at et dødsbo i ond tro ikke kan støtte sig til sin

ansvarsfraskrivelse. Der findes ikke rimeligt at beskytte et dødsbo, der har været i ond tro. Vedrørende andre mangelsbeføjelser er det ligeledes forestille sig, at der skulle være et beskyttelseshensyn at tage til et dødsbo i ond tro, hvor der rettes et krav vedrørende andre misligholdelsesbeføjelser.

4.4.2 God tro

Såfremt dødsboet er i god tro, ses loyalitetspligten at blive inddraget i vurderingen af om en ansvarsfraskrivelse er gyldig. I U 2004.769/2 H var sælger i god tro, da sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt. Fem af dommerne i Højesteret udtalte: *"Vi finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at de under skønsforretningen konstaterede forhold ligger uden for, hvad [køber] efter indholdet af ansvarsfraskrivelsesklausulen selv må bære risikoen for. Da det som foran anført endvidere må lægges til grund, at [sælger] ikke har tilsidesat sin oplysningspligt, er [køber] afskåret fra at gøre mangelsbeføjelser gældende."* Dommerne foretager således en vurdering af sælgerens oplysningspligt og købers undersøgelsespligt. I den konkrete sag fandt Højesteret, at køberen måtte bære risikoen. Køberen kunne have indhentet en sagkyndig udtalelse inden denne påtog sig risikoen. Der var dissens i Højesteret med 5-4, idet mindretallet fandt, at fejlene efter deres karakter og omfang ikke kunne udledes af ansvarsklausulen ligesom byretten og landsretten. Flertallet begrundede blandt andet ansvarsfraskrivelsens gyldighed med, at sælgeren havde overholdt sin loyalitetspligt. Ansvarsklausulen blev dermed set i sammenhæng med sælgers loyalitetspligt og købers undersøgelsespligt. På baggrund af denne dom synes sælgers oplysningspligt og købers undersøgelsespligt at være et moment, der kan tillægges vægt ved vurderingen af om ansvarsfraskrivelsen kan opretholdes. Dette synes at være en del af den overordnet rimelighedsvurdering, idet et dødsbo i god tro har et anerkendelsesværdigt beskyttelsesformål ved at ansvarsfraskrivelsen opretholdes.

Dommen kan ses som et udtryk for, at god tro er en forudsætning for, at ansvarsfraskrivelsen kan tillægges vægt, men det er ikke en tilstrækkelig betingelse i sig selv, da retten foretager en konkret vurdering.

Der skal dog tages et forbehold med denne dom, idet sælger var i live, da ejendommen blev solgt. Det er først på stævningstidspunktet, at sælger var død. Det ændrer derved ved det faktum, at sælger havde mulighed for at fremkomme med konkrete oplysninger om revnerne. Sælgers loyalitetspligt

blev derved vurderet ud fra et andet standpunkt, end hvis det havde været et dødsbo, der ikke havde kendskab til ejendommen. Dette spørgsmål undersøges i nedenstående afsnit.

4.5. Dødsboets kendskab til ejendommen

Sælgers oplysningspligt er normalvis en objektiviseret bedømmelse, der vedrører, hvad en sælger burde have vidst om ejendommen. Konkrete forhold kan dog have betydning for vurderingen.¹²¹ Et dødsbo kan have manglende kendskab til ejendommens stand, hvorfor et dødsbo kan have sværere ved at fremkomme med oplysninger om ejendommens stand. Dette gælder især ved bobestyrerboer, hvor en bobestyrer ingen relation har til ejendommen. Ved et privat skiftende bo kan arvinger have kendskab til ejendommen og måske selv beboet ejendommen. Det vil dog formentlig sjældent være det samme kendskab som den helt almindelige sælger, der har boet ejendommen. Dette rejser således spørgsmålet om manglende kendskab til ejendommen påvirker muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

I BS 150-1035/2009 og BS 150-1331/2009, havde sælgerne ingen konkret viden om ejendommen. Sælgerne have arvet ejendommen i 1980'erne af deres mormor, hvor boligen blev benyttet som bolig for mormorens plejebarn. Sælgerne havde overtaget lejeforpligtelserne og ikke selv haft kendskab til ejendommen frem til salget i 2003, idet der havde været tilknyttet en administrator til ejendommen. Retten lagde til grund, at sælgerne havde solgt ejendommen med fuld ansvarsfraskrivelse. Derfor blev sælger ikke dømt til at give et forholdsmæssigt afslag. Retten henviste i deres begrundelse til ejendomsmæglerens vidneudsagn, hvoraf fremgik, at sælgerne ingen konkret viden havde om ejendommen og prisen blev ligeledes fastsat herefter. Prisen blev fastsat på baggrund af en udvendig besigtigelse. Ved rettens henvisning til ejendomsmæglerens vidneudtalelse er der en henvisning til sælgernes ukendskab. Retten har således blandt andet lagt vægt på, at køberen vidste, at sælgerne ingen kendskab til ejendommen havde. Det er formentlig en tankegang om, at køberen kunne have undersøgt ejendommen selv, hvis denne ikke ønskede at påtage sig en så ukendt risiko. Dommen er dog ikke et salg fra et dødsbo, men har flere lighedstræk til et dødsbo.

¹²¹ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 130.

På baggrund af dommen ses sælgernes ukendskab at være et moment, som retten inddrager i deres vurdering af, at ansvarsfraskrivelsen er gyldig. Det kan dog ikke blot udledes, at et manglende kendskab til ejendommen begrundet adgangen til at fastsætte et generelt formuleret gyldigt vilkår.

Ovenstående dom er ikke ensbetydende med, at køber altid skal påtage sig risikoen. Efter det obligationsretlige princip caveat emptor har køberen en vis pligt til at være påpasselig.¹²² Vedrørende fast ejendom vil en køber normalvis ligeledes have en vis undersøgelsespligt.¹²³ Hvis køberen ikke overholder sin undersøgelsespligt, vil denne ikke kunne rette et krav mod sælger.¹²⁴ I ansvarsfraskrivelser fra dødsboer er det ofte angivet, at køber er opfordret til at undersøge ejendommen. Som nævnt i afsnit 4.1.2 har disse generelle opfordringer i sig selv ikke retsvirkning, da der skal foretages en konkret vurdering. Normalt stilles der ikke strenge krav til køberens undersøgelsespligt ved fast ejendom. Ifølge betænkningen der blev udarbejdet i forbindelse med forbrugerbeskyttelsesloven skyldes dette blandt andet, at købers undersøgelsespligt skal ses i sammenhæng med sælgeres oplysningspligt og køberens manglende faglige forudsætninger.¹²⁵ Begge parter pligter skal således tages i betragtning.¹²⁶

I U 2005.1108 Ø hvor der manglede en bygningsattest og ejendommen derfor skulle rives ned, kendte arvingerne ikke til ejendommens stand. I retten blev det fremført, at hverken arvingerne eller bobestyrer kendte nærmere til ejendommens stand og heller ikke den manglende bygningsattest. Dette var dog ikke et moment, som blev tillagt vægt i rettens begrundelse. Resultatet skal ses i lyset af manglens væsentlighed. Det kan dog på baggrund af dommen udledes, at arvingers og bobestyrers manglende viden ikke automatisk er en omstændighed, der giver dødsboet mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

I TFA 2014.186 Ø skulle retten tage stilling til om et bo skulle genoptages, da køber ønskede at rette et mangelskrav mod dødsboet. Dødsboet havde i ansvarsfraskrivelsen angivet: ”Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Købsaftalens afsnit 5 »Sælger oplyser« bortfalder derfor.”. Dødsboet oplyste derved, at dødsboet ikke havde informationer om

¹²² Andersen, Mads Bryde, *Grundlæggende aftaleret*, Gads Forlag, 5. udgave, 2021, 113.

¹²³ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 158.

¹²⁴ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 128.

¹²⁵ Betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 172-173, 1994.

¹²⁶ Se eks. U 1992.393 H, U 1978.976 V og U 1972.622 H

ejendommen. Retten fandt, at der ikke kunne ske genoptagelse af boet, blandt andet fordi boet havde fraskrevet sig ansvaret i overensstemmelse med normal praksis. Dette er ikke en fuld tilkendegivelse af, at ansvarsfraskrivelsen er gyldig, idet sagen omhandler genoptagelse af boet og ikke en reel prøvelse af ansvarsfraskrivelsen. Det kan dog alligevel udledes, hvad retten lagde vægt på. Retten lagde blandt andet vægt på, at køberne havde fået udleveret en del materiale om ejendommen. Skifteretten udtalte: *"Når tillige henses til det fyldige materiale om ejendommen, der er udleveret køberne, jf. ovenfor ad c, finder skifteretten ikke, at genoptagelse af boet er påkrævet, hverken af hensyn til boet selv eller af hensyn til tredjemand."* Materialet der blev udleveret, var materiale som de fleste dødsboer formentlig vil kunne fremskaffe såsom BBR-meddelelser, ejendomskort mv. Dødsboets udleverede materialer kan således tages i betragtning ved, at køber har haft mulighed for at gøre sig bekendt med ejendommen. På trods af at det er skifterettens udtalelse, har landsretten stadfæstet skifterettens dom.

I U 1945.912/3 Ø var en ejendom solgt med et købt som beset vilkår. Der var dog forskellige ulovligheder ved ejendommen, hvorfor køber ønskede et forholdsmæssigt afslag. Retten fandt ikke, at dødsboet kunne fraskrive sig ansvaret for disse mangler, hvorfor dødsboet skulle give et forholdsmæssigt afslag. Under bevisførelsen blev der fremført forskellige erklæringer, der viste, at sælger måtte have været bekendt med ulovlighederne. Retten lagde til grund, at køber ikke var blevet oplyst tilstrækkeligt om de vanskeligheder, som sælgeren havde haft med ulovlighederne. Der var således ikke taget et tilstrækkeligt forbehold for disse mangler. På den baggrund ses dødsboet at blive identificeret med afdødes viden: *"Da derhos [afdøde] var vidende om de af Bygningsmyndighederne stillede Krav, maa Boet være ansvarlig [...]".* Det fremgår ikke tydeligt i dommen om dødsboet havde været vidnende om manglen. Derudover er dommen af ældre dato. Der kan derfor ikke umiddelbart blot udledes, at arvinger eller bobestyrer vil blive identificeret med de oplysninger, som afdøde havde. Hvis arvingerne eller bobestyrer har de samme informationer som afdøde, skal disse fremlægges, da de formentlig ellers vil tilsidesætte deres loyale oplysningspligt. Det er uvist hvor store krav der kan stilles til at arvinger eller bobestyrer indhenter viden om ejendommen gennem afdødes personlige papirer og dokumenter.

Arvingers egen viden ses i praksis at blive inddraget. I U 2005.461 Ø blev arvingernes viden inddraget i forbindelse med vurderingen af dødsboets loyale oplysningspligt: *"Arvingerne i boet havde ikke nogen byggesagkyndig viden, og efter bevisførelsen kan det ikke bebrejdes dem, at de ikke fattede*

mistanke om, at forholdene på 1. sal ikke var lovlige. Landsretten finder herefter, at boet ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt". Modsætningsvist kan arvingerne således bringe dødsboet i ond tro.

På baggrund af ovennævnte kan der ikke udledes generel læresætning om, at dødsboet manglende viden om ejendommen kan begrunde, at dødsboet blot kan fraskrive sig ansvaret. Retten kan dog i vurderingen af om dødsboet har tilsidesat sin loyale oplysningspligt inddrage det subjektive forhold, at dødsboet ikke viden om ejendommen, hvorfor køber her må undersøge forholdet nærmere. Hvis arvinger har oplysninger om ejendommen, skal disse loyalt oplyse herom, idet arvingerne ellers kan risikere at bringe dødsboet i ond tro.

4.6. Vedtagelsen

Aftalerettens almindelige regler og principper om aftaleindgåelse gælder som udgangspunkt for en købsaftale om overdragelse af fast ejendom.¹²⁷ Byrdefulde vilkår som ikke er tilstrækkelig fremhævet over for aftaleparten, kan efter omstændighederne anses for ikke at være en del af aftalen.¹²⁸ Spørgsmålet er dog om en ansvarsfraskrive fra et dødsbo kan anses for værende et byrdefuldt vilkår. Af forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven fremgår det, at ansvarsfraskrivelse normalvis kun har kunne tillægges vægt, hvis klausulen er fremhævet over for køber og omhandler specifikke fejl.¹²⁹ Vedtagelsen af ansvarsfraskrivelsen synes således at være et moment, der er af betydning. Ud fra betænkningen er det ikke muligt at udlede, hvad der gælder for generelle ansvarsfraskrivelse fra et dødsbo.

I U 2005.1108 Ø hvor der manglede en bygningsattest og ejendommen skulle nedrives, var ansvarsfraskrivelsen ikke gyldig. I rettens begrundelse er følgende nævnt: *Den i købsaftalen og skødet indsatte ansvarsfraskrivelse er en generel standardklausul, konciperet ensidigt af appellantens eller dennes repræsentant, hvorfor den må fortolkes indskrænkende...*" Retten mente således, at den generelle ansvarsfraskrivelse var en standardklausul og skulle fortolkes indskrænkende. Det synes dog tvivlsomt, hvorvidt det kan kaldes en standardklausul. Carsten Munk-Hansen skriver følgende

¹²⁷ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 35.

¹²⁸ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 31.

¹²⁹ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s. 4156.

om rettens begrundelse: *"Udsagnet er urigtigt, hvis landsretten dermed mener, at det er en del af en standardaftale. Det er endvidere urigtigt, hvis landsretten mener, at dødsbosalg oftest indeholder en identisk klausul, idet det enkelte bostyre eller dettes befuldmægtigede udfærdiger sit eget ansvarsreguleringsvilkår, om end vilkårenes indhold har fælles træk. Formentlig sigter landsretten til, at det er sædvanligt, at dødsboer sælger med ansvarsreguleringsvilkår, men hvis dette er korrekt forstået, er dette vel i højere grad et argument for det modsatte resultat, nemlig at køber har haft grund til at indrette sig herefter."*¹³⁰ Ud fra dette synspunkt synes dommen ikke at kunne bekræfte, at et dødsbovilkår er en standardaftale. Det ses ikke nævnt i andet retspraksis, at et dødsbovilkår er beskrevet som en standardklausul.

I købsaftaler om overdragelse af fast ejendom kan en aftale normalt hverken anses for at være en standardaftale, eller en aftale hvor hvert vilkår har været individuelt forhandlet.¹³¹ Carsten Munk-Hansen kalder dødsboansvarsfraskrivelser for standardprægede vilkår.¹³² Dødsboansvarsfraskrivelser vil ofte ikke have været genstand for forhandling, idet et dødsbovilkår ofte blot indsættes i købsaftalen. Det kan derfor anføres at selve dødsbovilkåret skal underlægges en restriktiv fortolkning, da det ikke har været genstand for selvstændig forhandling. Omvendt er dødsbofraskrivelser ikke et standardvilkår, fordi personen der indsætter vilkåret i aftalen, kan have sine egne formuleringer alt efter om det er en bobestyrer eller arving. Spørgsmålet er herefter, hvilke krav der stilles til vedtagelsen af dødsboers ansvarsfraskrivelser.

I TFA 2014.186 Ø skulle skifteretten tage stilling til, hvorvidt et dødsbo skulle genoptages. Skifteretten mente ikke, at sagen skulle genoptages, idet ejendommen var solgt med en ansvarsfraskrivelse, hvorfor der ikke var tilstrækkeligt grundlag til at genoptage boet. Retten lagde blandt andet vægt på, at køberne havde været repræsenteret af advokat ved aftalens indgåelse. Det var i rettens vurdering således et moment, at køberne måtte have været bekendt med ansvarsfraskrivelsens betydning eller i hvert fald havde haft muligheden for at blive gjort bekendt med ansvarsfraskrivelsen. Det var dødsboet, der havde opfordret til, at køberne kunne benytte en advokat. Det er således af betydning, at køberne har haft mulighed for at være bekendt med

¹³⁰ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 140.

¹³¹ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 134.

¹³² Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 139-140.

ansvarsfraskrivelsen. Hvis dødsboet endda har opfordret til at køberne benytter en advokat, vil dette være til gavn for dødsboet. Som nævnt før, skal der dog udvises stor forsigtig med at konkludere på baggrund af denne dom, da den omhandler genoptagelse af boet og ikke prøvelse af ansvarsfraskrivelsen.

I BS 150-1035/2009 og BS 150-1331/2009 fandt retten ansvarsfraskrivelsen gyldig, hvorfor dødsboet ikke skulle friholde køber mod et krav om forholdsmæssigt afslag. Retten lagde blandt andet vægt på ejendomsmæglerens vidneudsagn. Ejendomsmægleren havde i vidneudsagnet blandt andet sagt følgende: *"Købsaftalen indeholdt en ansvarsfraskrivelse, fordi sælgerne intet kendte til ejendommen. Ingen kan have været i tvivl om, at ejendommen blev solgt uden ansvar."* Retten lagde således til grund, at køber var bekendt med ansvarsfraskrivelsen. Det ses at være en del af begrundelsen for, at ansvarsfraskrivelsen kunne tillægges vægt.

På baggrund af de ovennævnte domme, kan det udledes, at køberens mulighed for at gøre sig bekendt med ansvarsfraskrivelsen kan være et moment, som retten inddrager i deres vurdering af gyldigheden.

4.7. Ejendommens karakter

Ejendommen er den genstand, som bliver solgt, og den genstand som købsaftalen omhandler. Der findes mange forskellige ejendomme med forskellig værdi, stand og udseende mv. Hvis køberen er bekendt med et forhold inden aftaleindgåelsen, vil det ikke være en mangel. Det er således ikke en mangel at overdrage en ejendom i dårlig stand, hvis det er aftalt.¹³³ Derudover skal der tages stilling til, hvad der sædvanligvis kan forventes af sådan en type ejendom. En køber kan eksempelvis ikke have de samme forventninger til en ældre slidt ejendom, som til en nyere ejendom.¹³⁴ Spørgsmålet er herefter om ejendommens karakter har betydning for dødsboets mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

I U 2005.1108 Ø, hvor der manglende bygningsattest, hvorfor ejendommen skulle nedrives, var ejendommen i dårlig stand. Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet: *"Om bygningen hedder*

¹³³ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 257.

¹³⁴ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 172

det generelt i denne, at den er utidssvarende, og at betydelig restaurering må påregnes.”. Ejendommen skulle således restaureres i et betydeligt omfang ifølge tilstandsrapporten. Ejendommens tilstand er dog ikke et moment, der nævnes i rettens begrundelse. Det ses således ikke at være et moment, der tillægges vægt. Dette bekræftes ligeledes af samtlige retspraksis vedrørende dødsboer, hvor ejendommens karakter ikke nævnes i rettens begrundelse.

På baggrund af ovenstående ses ejendommens karakter ikke umiddelbart at være et hensyn, der indgår i vurderingen af, hvordan et dødsbo kan fastsætte vilkår om hæftelsen. Problemstillingen ses at være et spørgsmål om, hvornår der foreligger en mangel. Hvis køber ikke er bekendt med ejendommens karakter, vil det formentlig være et spørgsmål om købers undersøgelsespligt og dødsboets oplysningspligt, hvilket behandles i afsnit 4.4. Det kan dog ikke udelukkes at ejendommens karakter kan have betydning for vurderingen af, hvorvidt dødsboet kan fraskrive sig ansvaret i helt særlige situationer.

4.8. Manglens karakter

Hvis dødsboet har fraskrevet sig ansvaret for mangler, vil det ud fra en ordlydsfortolkning af aftalen umiddelbart synes, at ansvarsfraskrivelsen dækker mangler af alle karakterer. Spørgsmålet er herefter om der er en grænse for, hvor omfattende og væsentlige mangler, der kan indeholdes i ansvarsfraskrivelsen.

I U 2005.1108 Ø skulle ejendommen nedrives, idet der ikke forelå en bygningsattest. Dødsboets generelle ansvarsfraskrivelse var ikke gyldig, og handlen blev derfor ophævet. Retten lagde i deres begrundelse vægt på, at ansvarsfraskrivelsen ikke omfattede en mangel af den karakter: *”Ansvarsfraskrivelsen dækker, som den er formuleret, ikke en ulovlig bygningsindretning af en karakter som den i sagen omhandlede.”.* I ansvarsfraskrivelsen var ulovlige bygningsindretninger dog nævnt: *” [...] idet sælger/boet ikke garanterer for funktionsdygtighed, stand, vedligeholdelse og lovlighed, for såvidt angår overtagne hvidevarer, løsøre, installationer, jordbundsforhold, samtlige bygningskonstruktioner, hvorfor enhver udgift der hidrører fra disse forhold, er sælger uvedkommende.”* Ansvarsfraskrivelsen omfattede således ulovlige bygningsindretninger, hvorfor det må være manglens karakter, der har afgørende betydning for rettens resultat. Dette kan ses i følgende citat fra rettens begrundelse: *”Mangelens karakter og væsentlighed indebærer herefter, at de indstævnte har været berettiget til at hæve handelen.”* Resultatet synes at være en

rimelighedsvurdering af, at dødsboet ikke skal kunne fraskrive sig ansvaret for en så væsentlig mangel. Ejendommen skulle nedrives grundet den manglende bygningsattest, hvorfor der er tale om ganske særlige omstændigheder. På trods af at dommen er et eksempel på ganske særlige omstændigheder, kan det formentlig udledes, at manglens karakter og væsentlighed kan indgå i vurderingen af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen kan tillægges vægt.

I U 2004.769/2 H, havde sælger udarbejdet en konkret ansvarsfraskrivelse vedrørende revnedannelser, som var gyldig. Det kan anføres, at der var tale om væsentlige mangler. En ejendomsmægler forklarede i Højesteret, at efter konstateringen af manglerne ville ejendommen have en udbudspris til kr. 375.000,00. Køber havde købt ejendommen for kr. 450.000,00. En skønsmand havde fastsat udbedringsomkostninger til kr. 687.500,00 kr. Der synes således at være tale om en væsentlig værdiforringelse. Flertallet i Højesteret udtalte følgende: *"Vi finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at de under skønsforretningen konstaterede forhold ligger uden for, hvad [køber] efter indholdet af ansvarsfraskrivelsesklausulen selv må bære risikoen for."* Det er således en vurdering af, om manglen ligger inden for det, der med rimelighed kunne forventes i ansvarsfraskrivelsen. Dommen er et eksempel på, at det kan være muligt at fraskrive sig ansvaret for væsentlige mangler. Det kan have betydning for rettens resultat, at ansvarsfraskrivelsen var tilstrækkeligt konkret, således køberen havde mulighed for at undersøge manglen nærmere og kunne have konstateret revnedannelserne omfang. Dommen omhandler ikke salg fra et dødsbo, men et salg, hvor ejeren var i live på salgstidspunktet, hvorfor dette skal tages i betragtning, når ovennævnte udledes af dommen.

På baggrund af ovenstående retspraksis kan det umiddelbart anføres, at retten foretager en vurdering af, hvem der er nærmest til at bære risikoen for manglen. I U 2005.1108 Ø synes det at være dødsboet, som kunne have været nærmest til opdage manglens væsentlighed. I U 2004.769/2 H kunne køberen have indhentet sagkyndig bistand til at undersøge forholdet og derfor umiddelbart nærmest til at bære risikoen. Det er dog tale om en konkret vurdering, hvor flere forskellige momenter inddrages, hvorfor der ikke kan udledes noget generelt herom.

Manglens karakter kan således indgå som et element i vurderingen af om ansvarsfraskrivelsen er gyldig. Dette skyldes, at retten foretager en rimelighedsvurdering, hvor det kan tænkes, at et dødsbo ikke blot skal kunne fraskrive sig ansvaret for omfattende mangler, da dette ikke vil være rimeligt for

køberen. Det kan dog være muligt for dødsboet at fraskrive sig ansvaret for væsentlige mangler efter en konkret vurdering.

4.9. Forhold ved køber

Ved handler om fast ejendom kan parternes indbyrdes styrkeforhold have betydning for vurderingen af, om ansvarsfraskrivelsen er gyldig.¹³⁵

I BS 150-1035/2009 og BS 150-1331/2009 var dødsboets ansvarsfraskrivelse gyldig, hvorfor boet ikke skulle friholde køberen for det krav, køberen var blevet mødt med ved et senere salg. Retten henviste i deres begrundelse til ejendomsmæglerens vidneudsagn, hvoraf fremgik: *”Der blev ikke brugt så meget tid på at gennemgå købsaftalen, idet [køber] er professionel ejendomshandler og ejendomsspekulant.”*. Ved rettens henvisninger hertil, har retten således tillagt købers subjektive forhold vægt ved vurderingen af om ansvarsfraskrivelsen var gyldig. Købers subjektive forhold kan således være et moment, der indgår i rettens rimelighedsvurdering af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen er gyldig. Hvis køber er en erhvervsdrivende, der handler med fast ejendom, må der være en forudsætning for, at denne har bedre muligheder for at forstå virkningerne af en ansvarsfraskrivelse frem for en privat køber, der måske ikke før har købt en fast ejendom. Der er dog ikke retspraksis, hvor salget sker fra et dødsbo, der understøtter dette synspunkt. Der kan ikke konkluderes noget nærmere om købers subjektive forhold udover, at retten foretager en konkret vurdering, hvor købers subjektive forhold formentlig *kan* tillægges vægt.

4.10. Købesummen

I ansvarsfraskrivelser fra et dødsbo kan det være angivet, at der i købesummen er taget hensyn til, at dødsboet har fraskrevet sig ansvaret. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt dette har betydning for dødsboets mulighed for at fastsætte vilkår om hæftelsen.

Der skal formentlig foreligge en konkret hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen ved fastsættelsen af købesummen, for at det kan have virkning på ansvarsfraskrivelsens gyldighed. En almindelig

¹³⁵ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 268.

henvisning til købesummen er formentlig ikke tilstrækkelig.¹³⁶ Det fremgår af betænkningen udarbejdet i forbindelse med forbrugerbeskyttelsesloven, at købers opmærksomhed skal skærpes, hvis sælgeren har oplyst, at denne fraskriver sig ansvaret for bestemte forhold mod at der tages hensyn hertil i købesummen.¹³⁷

I U 2005.1108 Ø fremgik det af ansvarsfraskrivelsen, at købesummen var fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen: *"Køber erklærer sig indforstået med at overtage ejendommen med samtlige de af sælger ansvarsfraskrivelser, idet købesummen er fastsat under hensyntagen hertil."* Retten kommenterede i deres begrundelse ikke på købesummen, og der blev ikke lagt vægt på, at det i ansvarsfraskrivelsen fremgik, at der i købesummen var taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen. Der var sket en forhandling af købesummen, idet der var givet et nedslag i købesummen på kr. 50.000,00. Det blev dog ikke oplyst, hvorvidt nedslaget skyldes at dødsboet fraskrev sig ansvaret, da der var forskellige forklaringer herom. Henvisningen til købesummen i dommen ses umiddelbart at være en standard henvisning uden nærmere konkret indhold. Carsten Munk-Hansen er af den opfattelse, at en sådan et vilkår formentlig er så stereotyp og standardiseret, at det er uden retsvirkning.¹³⁸ I dommen var det en så væsentlig mangel, at ejendommen skulle nedrives, hvorfor dette hensyn ses at være afgørende. Dommen illustrerer dog formentlig det synspunkt, at en standardhenvisning til købesummen formentlig ingen retsvirkning har. Resultatet kunne måske have været et andet, hvis prisen reelt havde været nedsat under hensyn til dødsboets ansvarsfraskrivelse, da det så fandtes rimeligt, at køberen påtog sig den ukendte risiko.

I U 1979.1035 S havde køber købt en ejendom, som dog ikke var berigtiget inden sælgernes konkurs, hvorfor køber måtte genkøbe ejendommen af konkursboet. Køberen havde købt ejendommen for kr. 308.000,00. Af ejendomsvurderingen var værdien fastsat til kr. 445.000,00. Konkursboet mente, at der i købsprisen var taget hensyn til, at konkursboet havde fraskrevet sig ansvaret. Retten fandt at ansvarsfraskrivelsen var gyldig og køber kunne dermed ikke rette et krav mod konkursboet. Af rettens begrundelse fremgik det blandt andet, at købesummen var et moment, som retten tillagde vægt: *"Retten lægger i den forbindelse vægt på, at de mangler, der kunne ventes - og som faktisk fandtes at foreligge - var af mindre væsentlig omfang, at anmelderen, der vidste, at mangler var til stede, ikke*

¹³⁶ Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom 1, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 516.

¹³⁷ Betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 173, 1994.

¹³⁸ Munk-Hansen, Carsten, *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007, s. 184.

selv søgte spørgsmålet afklaret over for boerne inden genkøbet, og at genkøbet efter alt foreliggende - herunder med hensyn til prisfastsættelsen må antages at være sket på ikke urimelige vilkår for anmelderen.” Retten foretog således en rimelighedsvurdering, hvor købesummen blev inddraget som et moment for at vurdere, hvorvidt der var indgået en rimelig handel. Det ses således ikke umiddelbart at være en henvisning til, at der i købesummen er taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen, men nærmere at købesummen er rimelig grundet de mangler, der er konstateret. Dommen omhandler et konkursbo, hvorfor der ikke blot kan konkluderes, at det samme moment vil være til stede i et dødsbo. Hvis det i et dødsbo er mangler af mindre væsentlighed og købesummen findes rimelig, kan dette formentlig indgå som et moment i rimelighedsvurderingen af ansvarsfraskrivelsens gyldighed.

I BS 150-1035/2009 og BS 150-1331/2009 var sælgerens ansvarsfraskrivelse gyldig, hvorfor sælgerne ikke skulle friholde køberen for det krav, som køberen var blevet mødt med i forbindelse med videresalget. Retten henviste i deres begrundelse til ejendomsmæglerens vidneudsagn, hvori det fremgik, at prisen var fastsat til cirka halvdelen af markedsprisen. Ejendomsmægleren forklarede i retten: *”Ejendommen var udlejet, og hverken han eller [sælger] kendte ejendommens stand. Prisen blev derfor fastsat til ca. det halve af normal markedspris og alene på grundlag af en udvendig besigtigelse.”* Prisen på ejendommen havde været selvstændigt behandlet under salgsforhandlingerne, hvorfor køberen måtte have været bekendt med, at ejendommen blev solgt til en lavere pris, blandt andet fordi sælger ingen kendskab til ejendommen havde. Den ukendte risiko ses således at være taget hensyn til i ejendommens pris. Dommen er et eksempel på, at retten fandt resultatet rimeligt herunder, da der i prisen var taget hensyn til, at sælgerne havde solgt ejendommen med en generel ansvarsfraskrivelse, da de ingen kendskab til ejendommen havde. Dommen er ikke et salg fra et dødsbo, men der er flere lighedstræk med et dødsbo, hvorfor der i et dødsbo formentlig også vil blive tillagt vægt, hvorvidt der i købesummen er taget hensyn til, at dødsboet fraskriver sig ansvaret.

I U 2004.769/2 H var ejendommen solgt med en ansvarsfraskrivelse, hvor det blandt andet fremgik, at der var taget hensyn til prisen: *”Køber overtager huset, som det er og forefindes og med den ovenfor anførte tilstand, hvorfor enhver udgift til evt. reparation eller andre udgifter, som kunne være afledt af revnedannelsen skal være sælger uvedkommende, idet parterne er enige om, at der ved fastsættelse af købesummen er taget fornødent hensyn til dette.»* Retten nævnte ikke købesummen som et moment, der blev tillagt vægt ved vurderingen af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen var gyldig.

Umiddelbart synes henvisningen til købesummen at være en konkret henvisning, hvor der er taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen ved fastsættelsen af købesummen. Dommen er dog ikke et eksempel på en dødsboansvarsfraskrivelse, da det ikke er et dødsbo, der sælger ejendommen. Dommen kan således alene i dette henseende illustrere, at en henvisning til, at der i købesummen er taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen ikke er moment, der betyder, at ansvarsfraskrivelsen altid vil være gyldig.

På baggrund af ovenstående synes købesummen at være et moment, som retten *kan* tillægge vægt. Der skal formentlig være en passende afstemning mellem vederlagets størrelse og ansvarsreguleringen. En standardhenvisning til at der er taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen i købesummen vil formentlig ikke blive tillagt vægt. Det ses ikke at være afgørende, hvad der står i ansvarsfraskrivelsen, men om der i sagens faktiske omstændigheder reelt er taget hensyn til at dødsboet fraskriver sig ansvaret. Det er dog ikke ensbetydende med, at et ansvarsvilkår er gyldigt, hvis der er givet nedslag i prisen, fordi dødsboet har fraskrevet sig ansvaret. Der skal foreligge en passende balance mellem parterne, hvor købesummen kan inddrages som et moment.

4.11. Købers forventninger

Det er forfatterens opfattelse at der blandt købere, er en opfattelse af, at det ikke er muligt at rette et mangelskrav mod dødsboet. Der er således formentlig ofte en forventning om, at købesummen skal nedsættes, når der handles fra dødsbo, fordi køberen påtager sig en større risiko end ved normale handler. Hvis køber har en opfattelse af, at det er normalt, at dødsboet fraskriver sig ansvaret, kan det argumenteres for, at køber er bekendt med ansvarsfraskrivelsen, og har mulighed for at undersøge ejendommen grundigt, prisforhandle og tage de forbehold, som køber finder nødvendigt.

I U 1994.656 V udtalte en skønsmand, at ved dødsboer er det mere reglen end undtagelsen, at der indgår ansvarsfraskrivende vilkår, hvilket de fleste købere finder naturligt og sædvanligt, fordi det er velbegrundet i, at sælger ikke har kendskab til ejendommens mangler. Skønsmanden udtalte: *Ansvarsfraskrivelsesklausuler er ikke sædvanlige i den daglige omsætning af fast ejendom. - I de situationer hvor sælger er et dødsbo eller hvor sælger ikke personligt indgår salgsaftalen - fks. i konkursboer o.l. -, er det reglen mere end undtagelsen, at der ved salg indgår en sådan klausul, og i netop disse tilfælde betragter de fleste købere det som helt naturligt og sædvanligt, netop fordi ønsket anses for at være velbegrundet i det forhold, at sælger jo ikke selv har beboet ejendommen eller haft*

administrationen og det daglige opsyn med den, og derfor heller ikke har noget kendskab til eventuelle fejl og mangler ved ejendommen og dens installationer. Dommens faktum omhandler ikke salg fra et dødsbo, hvorfor der ikke kan drages nogle konklusioner på baggrund af dommen.

Det ses dog ikke i det analyseret retspraksis, at købers forventninger er et moment, der har betydning for, hvordan dødsboet kan fastsætte vilkår om hæftelsen. Det er konkrete forhold, der har betydning for, hvorvidt en ansvarsfraskrivelse er gyldig. En generel opfattelse blandt købere af, at ”man må tage et dødsbo, som det er” er ikke en selvstændig begrundelse, som retten tillægger vægt.

Den generelle opfattelse der muligvis er til stede blandt købere, hvor det ikke er muligt at rette et krav mod dødsboet, kan måske være forklaringen på, at der ikke foreligger mange domme på området. Køberne tænker måske, at ansvarsfraskrivelsen er gyldig, og derfor ikke vil bruge omkostninger på at anlægge en sag.

4.12. Delkonklusion

På baggrund af ovenstående analyse kan der ikke opstilles et konkret facit for, hvordan et dødsbo kan fastsætte vilkår om hæftelsen for mangler ved overdragelse af fast ejendom, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Retten foretager en konkret vurdering i hver sag, hvor forskellige hensyn kan tillægges vægt ved vurderingen af om dødsboet gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen. Det er dog muligt at udlede nogle generelle betragtninger på baggrund af ovenstående analyse.

Hvis dødsboet har handlet i ond tro ved ikke at give tilstrækkelige oplysninger, vil en ansvarsfraskrivelse ikke blive tillagt vægt. Et dødsbo kan således ikke gyldigt fastsætte vilkår om hæftelsen, hvis dødsboet har været i ond tro. Arvingernes handlinger kan formentlig bringe dødsboet i ond tro, såfremt arvingerne tilsidesætter oplysningspligten. Dødsboets gode tro er således en forudsætning for at vurdere, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen skal tillægges vægt. Det er dog ikke en tilstrækkelig betingelse for ansvarsfraskrivelsen gyldighed, idet flere forskellige hensyn kan betyde, at ansvarsfraskrivelsen ikke er gyldig, idet retten foretager en konkret rimelighedsvurdering.

Det har været en anerkendelse af, at dødsboer har kunne fraskrive sig ansvaret i videre omfang end normale sælgere. Denne opfattelse har blandt nogle forfattere været, at det alene er offentlige

dødsboer, der har haft større adgang til at fastsætte vilkår om hæftelsen end et privat skiftende bo, således at skifteformen har betydning for gyldigheden af ansvarsfraskrivelsen. Det er på baggrund af retspraksis muligt at konkludere, at skifteformen formentlig ikke har betydning for, hvorvidt dødsboet kan fastsætte gyldige vilkår om hæftelsen. Skifteformen har således i sig selv ikke selvstændig betydning for vurderingen af om en ansvarsfraskrivelse er gyldig.

Et andet særligt kendetegn ved dødsboer er, at dødsboet skal afsluttes, hvorfor det kan argumenteres for, at der foreligger et ophørssynspunkt. Ophørssynspunktet ses dog ikke bekræftet i retspraksis, hvorfor det ikke kan konkluderes, at et dødsbo har videre adgang til at fastsætte vilkår om hæftelsen begrundet i ophørssynspunktet.

Et dødsbo kan som udgangspunkt fastsætte gyldige konkrete vilkår, som er begrundet i konkrete forhold ved ejendommen. Der kan dog være tilfælde, hvor en konkret ansvarsfraskrivelse ikke er gyldig. Problemet kan være, at dødsboet vil have svært ved at lave konkrete ansvarsfraskrivelser grundet manglende kendskab til ejendommen. Dette er dog ikke et argument for, at dødsboet blot kan fastsætte gyldige generelle vilkår. I retspraksis ses det, at generelle ansvarsfraskrivelser vurderes ud fra de konkrete omstændigheder i sagen. Dødsboet kan således ikke blot fastsætte et generelt formuleret vilkår og være sikker på, at det er gyldigt. Det generelle vilkår *kan* være gyldigt, men det vil afhænge af en konkret hensynsafvejning. Retten kan ved vurderingen af ansvarsfraskrivelsens gyldighed tillægge det vægt, hvorvidt køberen er blevet gjort bekendt med ansvarsfraskrivelsen. Derudover kan retten tillægge manglens karakter vægt, hvornår kravet rettes mod dødsboet og om der i købesummen er taget hensyn til, at dødsboet fraskriver sig ansvaret. De forskellige hensyn kan være til stede i nogle sager og ikke i andre sager. Nogle momenter som taler for, at dødsboet gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen er, at der er taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen i købesummen og køber har haft mulighed for at gøre sig bekendt med ansvarsfraskrivelsen. På trods heraf kan retten vælge ikke at tillægge ansvarsfraskrivelsen vægt, hvis manglen er væsentlig og rettes mod dødsboet kort tid efter overdragelsen. Det er ikke muligt at konkludere med hvilken vægt de forskellige hensyn inddrages i vurderingen. Retten vil foretage en konkret rimelighedsvurdering, hvor sagens omstændigheder får afgørende betydning for udfaldet af ansvarsfraskrivelsens gyldighed.

Konklusion

I dette kandidatspeciale har det været formålet at undersøge i hvilket omfang et dødsbo gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen for mangler ved overdragelse af fast ejendom. I den forbindelse skal der skelnes mellem situationer omfattet af huseftersynsordningen og situationer omfattet af den almindelige obligationsret.

Når dødsboet vil sælge en ejerbolig, kan dødsboet vælge at benytte huseftersynsordningen, som vil fritage dødsboet for visse mangelskrav. Boliger der er omfattet af huseftersynsordningen, er blandt andet parcelhuse, villaer, rækkehuse og sommerhuse, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for dødsboet eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1. Hvis huseftersynsordningen anvendes, kan køberen blandt andet ikke påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Det er således ikke nødvendigt for dødsboet at fastsætte vilkår om hæftelsen for de forhold, der er omfattet af huseftersynsordningens fritagelsesordning.

Det er dog ikke alle forhold, der fritager dødsboet for hæftelse, når der sker salg af en ejerbolig. Dette er eksempelvis forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt. Af forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, fremgår det, at reglerne om huseftersynsordningen ikke må fraviges til skade for køber eller sælger. Her må der umiddelbart ses bort fra ordlyden af forbrugerbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, 1. pkt., da det formentlig ikke har været hensigten at forbyde muligheden for at fastsætte vilkår om hæftelsen uden for huseftersynsordningens anvendelsesområde. Dødsboet kan således fraskrive sig ansvaret for mangler, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Huseftersynsordningen er ikke obligatorisk for dødsboet og kan derfor fravælges. I disse situationer kan dødsboet ikke fraskrive sig ansvaret for de mangler, der vil være omfattet af huseftersynsordningen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a. Dette gælder alene et forbud mod at fastsætte gyldige generelle ansvarsfraskrivelser for de forhold, der er omfattet af huseftersynsordningen. Dødsboet kan således fastsætte konkrete ansvarsfraskrivelser, som kan være gyldige efter den almindelige obligationsret.

Når dødsboet sælger en ejendom, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen, finder den almindelige obligationsret anvendelse. Dette er blandt andet overdragelse af ubebygget grunde, grunde med bygninger under opførelse eller landbrugsejendomme med landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves samt andelsboliger. Derudover er det andre ejendomme som ikke hovedsageligt anvendes til beboelse for dødsboet eller ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen. Den almindelige obligationsret finder også anvendelse på ejerboliger, hvor manglen ikke er omfattet af huseftersynsordningen blandt andet forhold, der strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 1. pkt.

Det ses i retspraksis, at retten foretager en konkret vurdering af disse situationer, hvor retten både tager hensyn til dødsboets og købers interesser. Retten kan vælge at tilsidesætte vilkåret eller opretholde vilkåret på baggrund af deres rimelighedsvurdering.

For at vilkåret om hæftelsen kan opretholdes, er det en betingelse, at dødsboet ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Her foretager retten en vurdering af, om dødsboet har været i god eller ond tro. Hvis dødsboet har handlet i ond tro, vil ansvarsfraskrivelsen ikke blive tillagt vægt. Dødsboet skal således være i god tro, før det bliver relevant at vurdere, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen er gyldig.

Vilkår om hæftelsen kan være gyldige, hvis disse er begrundet i konkrete forhold i ejendommen. Der kan dog være situationer, hvor det efter en konkret vurdering findes, at de konkrete vilkår ikke er gyldige. Generelle vilkår om hæftelsen kan ligeledes opretholdes, hvis det efter en konkret vurdering findes rimeligt. Vilkårene vil blive underlagt en konkret vurdering af retten, hvorfor et dødsbo ikke blot kan fastsætte en gyldig dødsboklausul. Det er ikke muligt at definere en skarp sondring mellem konkrete og generelle vilkår. Det er umiddelbart ikke begreber, som retten benytter i deres vurdering.

Det synes at et privat skiftende bo og et bobestyrerbo er underlagt den samme rimelighedsvurdering, hvorfor skifteformen ikke synes at have betydning for ansvarsfraskrivelsens gyldighed.

Retten konkrete rimelighedsvurdering er en vurdering af alle sagens omstændigheder, hvor forskellige momenter kan indgå. Det er ikke muligt at vurdere med hvilken vægt momenterne indgår i retten vurdering. Det er derudover ikke muligt at lave en udtømmende liste over hvilke vilkår, der

kan tillægges vægt. Der er ikke mange afgørelser, hvor overdragelsen sker fra et dødsbo. Der skal derfor udvises stor varsomhed med at konkludere nærmere. På trods heraf kan det udledes at nogle hensyn *kan* tillægges vægt.

Ansvarsfraskrivelsen skal være vedtaget, for at den har gyldighed. Her kan retten tillægge det vægt, hvorvidt køberen er blevet gjort bekendt med ansvarsfraskrivelsen. Derudover synes det et kunne indgå i vurderingen, hvorvidt køber har haft evnen til at forstå, hvad der aftales, således eksempelvis en erhvervsdrivende køber i større omfang, har mulighed for at forstå ansvarsfraskrivelsen eller en køber, der er blevet rådgivet af advokat.

Retten kan i deres vurdering inddrage et tidsmæssigt perspektiv. Hvis et krav rettes kort tid efter overdragelsen, kan der formentlig være større mulighed for at dødsboets ansvarsfraskrivelse ikke er gyldig.

Retten kan tillægge manglens karakter vægt, således en ansvarsfraskrivelse kan tilsidesættes, hvis manglen er væsentlig. Retten kan tillægge det vægt, hvorvidt det i købesummen reelt er taget hensyn til, at dødsboet har fraskrevet sig ansvaret. Her vil en standard henvisning formentlig ikke i sig selv være tilstrækkelig. Prisen på ejendommen skal således være rimelig i forhold til, at dødsboet fraskriver sig ansvaret. Derudover kan købers undersøgelsespligt inddrages i vurderingen af, hvorvidt ansvarsfraskrivelsen er gyldig. Hvis køber burde have undersøgt forholdene nærmere og ikke har gjort dette, kan det således være muligt for dødsboet at fraskrive sig ansvaret. Dette er ikke ensbetydende med, at det altid er disse hensyn der bliver inddraget. Det afhænger af den konkrete situation.

Det er ikke muligt at konkludere i hvilket omfang et dødsbo gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen for mangler ved overdragelse af fast ejendom. Der er tale om en konkret rimelighedsvurdering, hvor flere forskellige momenter kan inddrages. Ansvarsfraskrivelsens gyldighed afhænger således af sagens omstændigheder, hvor der skal være en rimelig balance mellem dødsboets interesser og købers interesser.

Perspektivering

Det er ikke muligt at komme med en nærmere konklusion på, hvornår et dødsbo gyldigt kan fastsætte vilkår om hæftelsen. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt det er problematisk, at borgerens retstilling umiddelbart ikke er forudsigelig. En arving i et dødsbo forventer formentlig ikke at kunne blive mødt med et mangelskrav år efter, at dødsboet har overdraget ejendommen. Uden for forbrugerbeskyttelsesloven anvendelsesområde kan det overvejes, om der er behov for lovgivning for at sikre forudsigelighed. Som det kan konstateres ud fra retspraksis, foretager retten en konkret rimelighedsvurdering, idet obligationsretten sikrer en afvejning af hensyn. På den baggrund synes det ikke at være problematisk, at området ikke er lovreguleret, idet retten vil vurdere de forskellige hensyn og komme med en afgørelse på baggrund af de konkrete forhold i sagen. Der skal både tages hensyn til sælger og køber, hvilket kan være svært at regulere i en lov, hvorfor rettens rimelighedsvurdering umiddelbart ses at være den bedste løsning.

Hvis dødsboet aktivt har fravalgt huseftersynsordningen, er det ikke muligt for dødsboet at fraskrive sig ansvaret for de mangler, der omfattes af sælgerfritagelsen ved generelle ansvarsfraskrivelser efter forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a. Dødsboet kan således vælge enten at anvende huseftersynsordningen, hvor der er omkostninger forbundet hermed eller sælge ejendommen uden en dødsboklausul eller påtage sig risikoen for at blive mødt med et mangelskrav. I praksis kunne man forestille sig en situation, hvor ejendommen har ringe værdi og dødsboet blot ønsker at sælge den billigt, hvilket en køber er enig i. Her vil det være nødvendigt at anvende omkostninger til tilstandsrapport mv. eller påtage sig risikoen ved at sælge ejendommen uden en dødsboklausul. Udgifter til rapporter kan være en stor omkostning for boer, der er på grænsen til insolvens. Panthaver kan selvfølgelig forespørges om denne vil indestå for omkostningerne hertil. Det er dog ikke givet, at denne ønsker at indestå for omkostninger. Af forarbejderne fremgår det, at der ikke ses afgørende grunde til, hvorfor et dødsbo skulle kunne opnå den gunstige fordel ved at indsætte en generel ansvarsfraskrivelse uden at give køberen et oplyst grundlag.¹³⁹ Det synes dog umiddelbart vidtgående, at et dødsbo ikke har mulighed for at fraskrive sig ansvaret ved generelle vendinger, såfremt både dødsboet og køber er enige om, at ejendommen kan sælges uden brug af huseftersynsordningen af hensyn til omkostninger og ejendommens stand. Et dødsbo har ofte sværere ved at udarbejde konkrete ansvarsfraskrivelser, idet arvingerne eller bobestyrer ikke har kendskab til ejendommen. Såfremt §

¹³⁹ LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, s. 4157

21 a ikke var indført, vil en generel ansvarsfraskrivelse, der er urimelig være omfattet af den almindelige obligationsret, hvor der foretages en konkret hensynsafvejning. Der kan således sættes spørgsmålstegn ved behovet for forbrugerbeskyttelseslovens § 21 a.

Abstract

The main purpose of this thesis is to examine how a probate estate can establish valid disclaimers of liability when transferring real estate under Danish Law. Sometimes the disclaimer will be valid and sometimes it will not be valid. Therefore it is interesting to analyse why a disclaimer is valid.

Chapter 3 is an examination of those properties covered by the the law of consumer protection act (på dansk: lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.) This act contains an exemption arrangement (på dansk: huseftersynsordningen) where the seller can be exempted from liability for physical defects. For these properties, the probate estate can use the exemption arrangement, which will exempt the probate estate from certain claims for the buyer. If the exemption arrangement is used, it is not necessary for the probate estate to make a disclaimer of liability for the matters covered by the exemption arrangement. For defects that are not covered by the exemption arrangement, the probate estate can make a disclame of liability. If the pobate estate does not use the exemption arrangement, it cannot disclaim liability in general terms for defects that are covered by the exemption arrangement. Here, the probate estate can make specific disclaimer of liability that can be valid.

Chapter 4 deals with properties that are not covered by the law of consumer protection act. Here the court makes a specific assessment of fairness, where several different considerations can be included in the courts assessment. It is seen in case law that the court makes a specific assessment of these situations, where the court considers both the interests of the probate estate and the buyer. It is not possible to assess the weight with which the factors are included in the court's assessment. It is also not possible to make an exhaustive list of which conditions the court can include in their assessment. There is not much case law around this topic. Therefore, the conclusion in the thesis should be read with a degree of caution great caution. Despite this, it is possible to conclude some considerations that the court can take into consideration. Some of these considerations are that the probate estate must not be in bad faith for a disclaimer to be valid. Terms regarding liability can be more valid if they are based on specific conditions in the property. In addition, the court may include factors such

as when the defect claim is corrected, the purchase price, and the buyer's duty to investigate. However, this is a specific assessment that the court makes.

Litteraturliste

Love

Lov nr. 383 af den 22. maj 1996 om skifte af dødsboer.

Lovbekendtgørelse nr. 193 af 2. marts 2016 om bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af den 9. november 2015 om forældelse af fordringer.

Lovbekendtgørelse nr. 1347 af den 15. juni 2021 om bekendtgørelse af arveloven.

Lovbekendtgørelse nr. 1807 af den 3. marts 2021 om bekendtgørelse af lov om skifte af dødsboer.

Bekendtgørelser

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

Bekendtgørelse nr. 1587 af den 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.

Domme

U 2022.3708 H

U 2015.962 H

U 2009.1636 V

U 2005.1108 Ø

U 2005.461 Ø

U 2004.769/2 H

U 1994.143 Ø

U 1994.656 V

U 1992.393 H

U 1990.809 Ø
U 1979.1035 S
U 1978.976 V
U 1978.92/2H
U 1978.299 S
U 1977.950 H
U 1976.475 H
U 1973.413 H
U 1972.622 H
U 1945.912/3 Ø
U 1931.1127/2Ø
U 1931.614/2 Ø

BS 150-1035/2009 og BS 150-1331/2009
BS 150-78/2009

TFA 2014.186 Ø
TFA 2010.318
TFA 1999.152/1 Ø

FM 2015.1 Ø

Forarbejder

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

LFF 120, Folketingstidende 1995-1996, Tillæg A, Forslag til lov om skifte af dødsboer.

LFF nr. 218, 1994-1995, Folketingstidende, Tillæg A, Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

LFF nr. 152, Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Efterarbejder

Udvalgets spørgsmål nr. 235 af 15. marts 1996, Alm. del, bilag 642 og justitsministerens besvarelse af den 13. maj 1996.

Litteratur

Andersen, Mads Bryde, *Grundlæggende aftaleret*, Gads Forlag, 5. udgave, 2021.

Andersen, Mads Bryde, *Lærebog i Obligationsret I*, Karnov Group, 5. omarbejdede udgave, 2020.

Bormann, Anne Louise, m.fl., *Dødsboskifte*, Karnov Group, 3. udgave, 2022.

Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, *Ejerlejligheder og andelsboliger*, Karnov Group, 1. udgave, 2016.

Edlund, Hans Henrik og Mehl, Rasmus, *Ejendomme I*, Karnov Group, 1. udgave, 2018.

Hjortnæs, Lars og Kromann, Joachim, *Lov om forbrugerbeskyttelses ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2021.

Iversen, Thorsten, *Obligationsret I. del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave 2019.

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

Munk-Hansen, Carsten, *Den Juridiske Løsning*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2021.

Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom I, overdragelsen*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023.

Munk-Hansen, Carsten, *Fast Ejendom II, Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024.

Munk-Hansen, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022.

Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Gadjura, 3. udgave, 1996.

Werlauff, Erik, *Arv og skifte*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 9. udgave, 2017.

Artikler

Andersen, Jens Anker, *Kan et bos ansvarsfraskrivelse påberåbes af fallenten eller arvingerne* Fuldmægtigen, 1984.

Andersen, Jens Anker, 1996, *Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer i relation til tvangsauktioner og boers ejendomssalg*, Ufr.1996B.230

Brydensholdt, Hans Henrik, 1996, *Hvorfor dødsboer skal lave tilstandsrapporter*, årgang 63, nr. 9.

Spleth, P., 1955, *Mangelsbegrebet*, Ufr. 1955B.64.