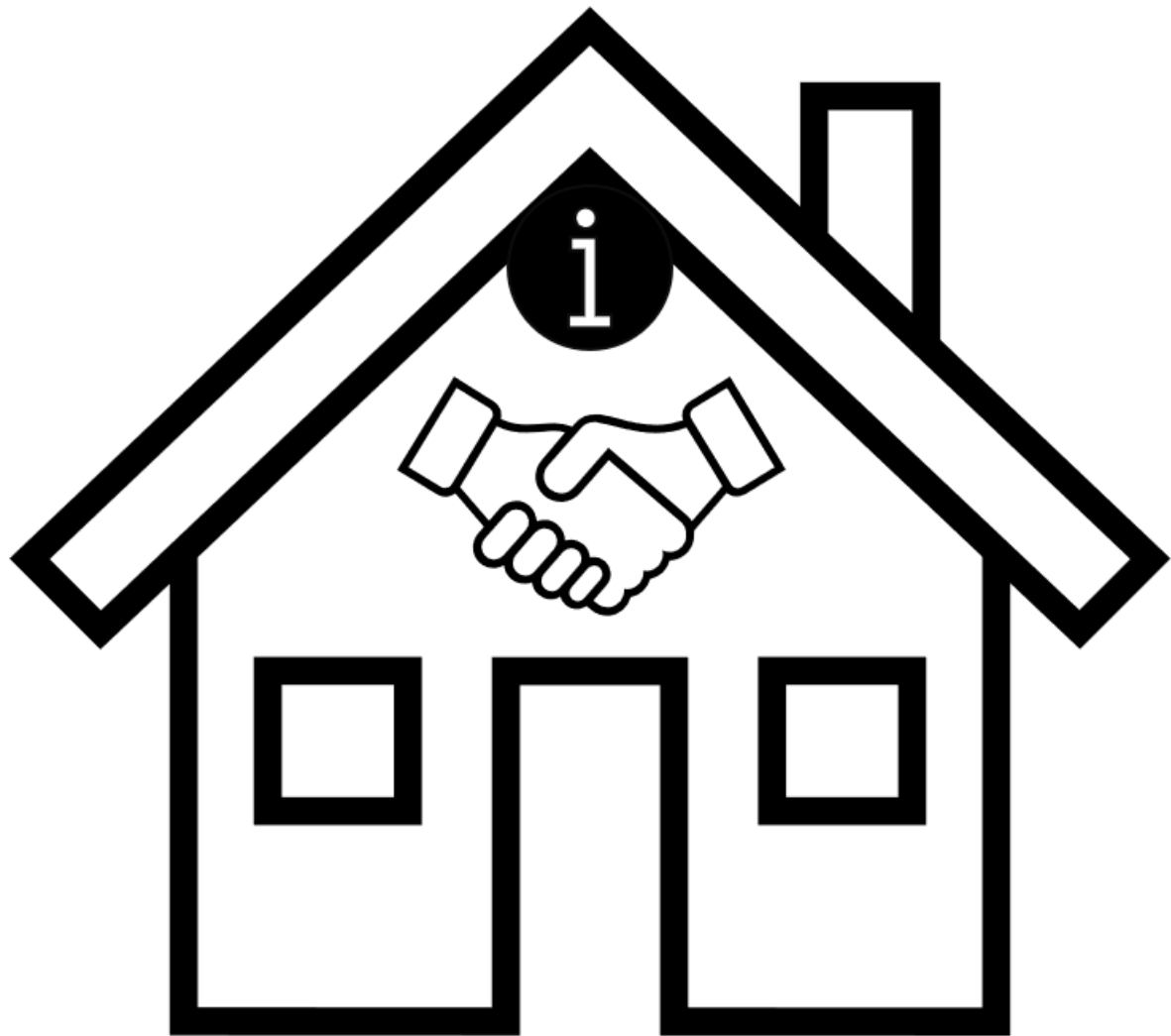




Sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom

Titelblad

Uddannelsessted	Aalborg Universitet
Uddannelse	Kandidatuddannelsen i jura
Eksamen	Kandidatspeciale
Vejleder	Lasse Schwartz Jørgensen
Retsområde	Fast ejendom
Dansk titel	Sælgers loyalitetspligt og købers undersøgelsespligt ved erhvervelse af fast ejendom
Engelsk titel	The seller's duty of loyal disclosure and the buyer's duty of investigation upon acquisition of real property
Skrevet af	Frederik Blicher Pedersen Studienummer: 20215924 
Afleveringsdato	13. maj 2026

Abstract

This master's thesis examines the seller's duty of loyal disclosure and the buyer's duty to investigate upon the acquisition of real estate.

The problem statement centers on the requirements imposed on these duties and the significance of the Home Inspection Scheme regarding their content and scope. To examine the legal aspects of these duties, the legal dogmatic method is applied which is a scientific approach characterized by the analysis, systematization, and description of current law. The thesis is structured to systematically derive the requirements for these duties both within and outside the framework of the Home Inspection Scheme.

The specific chapters are organized as follows; Chapter 2 describes the duty of loyal disclosure within the law of obligations, including its historical development and its role within property law. Chapter 3 addresses the concept of real estate and the notion of defects, distinguishing between physical and legal defects. Chapter 4 examines the seller's duty of disclosure outside the Home Inspection Scheme, detailing when a breach of this duty results in liability, as well as disclosure requirements for self-builds, deceased estates, and foreclosure auctions. Chapter 5 focuses on the duty of disclosure within the Home Inspection Scheme and its impact on the loyalty duty, including matters exempted from the scheme. Chapter 6 discusses the principle of caveat emptor (buyer beware) and the role the buyer's duty to inspect plays in relation to the duty of loyal disclosure. Chapter 7 deals with disclaimers (exemption clauses), exploring why a seller may seek such clauses and their influence on the duty of loyal disclosure. Chapter 8 provides the conclusion, finding that the legal status is reflected in a balance between the seller's disclosure and the buyer's inspection, while noting that the Home Inspection Scheme modifies the scope and content of the loyalty duty. Chapter 9 offers a perspective on the buyer's duty to inspect regarding chattels (personal property), identifying similarities and differences between the inspection duties in the sale of goods and real estate transactions.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	7
1.1 Indledning.....	7
1.2 Problemformulering	7
1.3 Afgrænsning.....	7
1.4 Metode	8
1.5 Retskilder.....	9
1.5.1 Loven	10
1.5.2 Retspraksis.....	11
1.5.3 Retslitteratur.....	11
1.6 Opbygning.....	12
2. Den loyale oplysningspligt i obligationsretten.....	12
2.1 Kapitlets indhold.....	12
2.2 Loyalitetspligtens oprindelse	13
2.3 Den loyale oplysningspligt på forskellige retsområder	13
2.4 Aftaleretten	14
2.4.1 Introduktion til aftaleretten	14
2.4.2 Ugyldighed og kontraktbrud	15
2.5 Obligationsretten	15
2.5.1 Introduktion til obligationsretten	15
2.5.2 Betingelser for tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.....	16
2.5.3 Usikker viden hos sælgeren	17
2.6 Køberetten	17
2.6.1 Introduktion til køberetten	17
2.6.2 Sælgers oplysningspligt i købelovens § 76	18
2.7 Delkonklusion	19
3. Fast ejendom og mangelsbegrebet	19
3.1 Introduktion til fast ejendom	19
3.2 Forbrugerkøb contra ikke-forbrugerkøb.....	21
3.3 Mangler ved fast ejendom	21
3.3.1 Introduktion til mangelsbegrebet	21
3.3.2 Faktiske mangler	22
3.3.3 Retlige mangler	22

3.4 Delkonklusion	23
4. Sælgers loyale oplysningspligt uden for huseftersynsordningen	24
4.1 Oplysningspligten og ansvarsvurderingen	25
4.1.1 Sælgers loyale oplysningspligt	25
4.1.2 Vurdering af sælgers handlemåde	25
4.1.3 Sælgers svig	27
4.1.4 Sælgers uagtsomhed	28
4.2 Selvbyg	29
4.3 Oplysningspligten i andre typer af ejendomshandler	31
4.3.1 Oplysningspligten ved dødsboer	31
4.3.2 Oplysningspligten ved tvangsauktioner	32
4.4 Delkonklusion	32
5. Sælgers loyale oplysningspligt inden for huseftersynsordningen	33
5.1 Introduktion	33
5.1.1 Forbrugerbeskyttelsen	34
5.2 Huseftersynsordningens anvendelsesområde	34
5.2.1 Huseftersynsordningens fremgangsmåde	35
5.2.2 Tilstandsrapporten	35
5.2.3 Elinstallationsrapport	37
5.2.4 Tilbud om ejerskifteforsikring	37
5.2.5 Vejledning om at tegne ejerskifteforsikring	38
5.2.6 Sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien	38
5.3 Grænserne for sælgers hæftelsesfritagelse	39
5.3.1 Retsgrundlaget for sælgers hæftelsesfritagelse	40
5.3.2 Hæftelsesfritagelse for mangler ved ejendommen	40
5.3.3 Skader	41
5.4 Undtagelser fra sælgers hæftelsesfritagelse	42
5.4.1 Retlige mangler	43
5.4.2 Ulovlige bygningsindretninger	43
5.4.3 Arealmangler	43
5.4.4 Garantier	45
5.4.5 Grov uagtsomhed eller svigagtig adfærd	46
5.4.6 Grov uagtsomhed ved selvbyg	47
5.4.7 Ejendomme opført med henblik på salg	49

5.5 Delkonklusion	50
6. Købers undersøgelsespligt	50
6.1 Introduktion	51
6.2 Caveat emptor-princippet.....	51
6.3 Undersøgelsespligten i handel med fast ejendom	51
6.3.1 Undersøgelsespligten, hvis køberen har særlige behov	52
6.3.2 Undersøgelsespligten, hvis køberen undlader at besigtige ejendommen	53
6.3.3 Undersøgelsespligten, hvis køberen har kendskab til defekten	53
6.3.4 Undersøgelsespligten, hvis sælgeren opfordrer til at undersøge	54
6.3.5 Undersøgelsespligten, hvis køberen er fagmand	54
6.3.6 Undersøgelsespligten, hvis køber får hjælp af en sagkyndig	55
6.3.7 Undersøgelsespligten i henhold til handlens dokumenter	55
6.3.8 Undersøgelsespligten ved selvbyg	57
6.3.9 Undersøgelsespligten i henhold til tingbogen	58
6.3.10 Undersøgelsespligtens og oplysningspligtens indbyrdes sammenhæng	59
6.4 Delkonklusion	60
7. Ansvarsfraskrivelser	60
7.1 Generel ansvarsfraskrivelse	61
7.2 Konkret ansvarsfraskrivelse	63
7.3 Delkonklusion	64
8. Konklusion	64
9. Perspektivering	66
Litteraturliste	69
Bilag.....	72

1. Indledning

1.1 Indledning

For parterne er købet og salget af en fast ejendom en af de mest økonomisk væsentlige transaktioner for dem i deres levetid. Fast ejendom er et retsområde, som er kendetegnet ved en omfattende praksis.

En ejendomshandel er underlagt krav om redelig og hæderlig adfærd fra parternes side, som er et udslag af loyalitetspligten. Denne loyalitetspligt er et samspil mellem købers undersøgelsespligt og sælgers loyale oplysningspligt. Køber skal som hovedregel undersøge ejendommen. Sælger skal dele relevante oplysninger, der har betydning for køberens beslutningsgrundlag. Omfanget af pligterne er ikke faste og beror blandt andet på manglens karakter, sælgers konkrete adfærd og de tilgængelige dokumenter.

En sælger kan vælge at anvende huseftersynsordningen, hvis formål er at beskytte mod skjulte mangler. Sælger får en vidtgående hæftelsesfritagelse, som modificerer det almindelige obligationsretlige udgangspunkt for oplysningspligten. Dog er sælger ikke fritaget for ansvar, hvis der foreligger grov uagtsomhed eller forhold, som ikke er en del af ordningens anvendelsesområde.

På denne baggrund opstår spørgsmålet om indholdet og rækkevidden af parternes loyalitetspligter ved køb og salg af fast ejendom. Herefter undersøges samspillet mellem sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt uden for og inden for huseftersynsordningen.

1.2 Problemformulering

Hvilke krav stilles der til sælgerens loyale oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt ved overdragelse af fast ejendom, og hvilken betydning har huseftersynsordningen for pligternes indhold og rækkevidde?

1.3 Afgrænsning

Dette speciale fokuserer på de retlige krav i dansk ret, som stilles til sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt ved overdragelse af fast ejendom med hovedfokus på overdragelser

mellem private. Undersøgelsen belyser balancen mellem de to pligter, og hvilke faktorer der i praksis afgør, om en sælger burde have givet en oplysning, eller om en køber burde have opdaget en konkret mangel. Som led i en nuancering af pligterne inddrages særlige overdragelsessituationer, fortrinsvis salg fra dødsboer og salg på tvangsauktion, i det omfang disse bidrager til at klarlægge variationer i pligternes indhold og rækkevidde. Hensigten hermed er at illustrere, hvordan en almindelig ejendomshandel modificeres i situationer, hvor sælgers kendskab til ejendommen kan være begrænset.

Specialet behandler derudover huseftersynsordningens betydning for pligterne, herunder hvordan tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring får betydning for ansvarsfordelingen mellem sælger og køber. Analysen tager udgangspunkt i de centrale retskilder, herunder lovgivning og retspraksis, med henblik på at fastlægge retstilstanden.

Det præciseres, at specialet tager sigte på pligternes indhold og rækkevidde og ikke de retlige konsekvenser ved at overtræde dem, hvorfor indholdet af misligholdelsesbeføjelserne ikke behandles. Der er heller ikke tale om en udtømmende gennemgang af alle typer af mangler, men derimod en analyse af udvalgte problemstillinger i forhold til pligterne.

1.4 Metode

Den retsdogmatiske metode bruges til at belyse specialets problemformulering med sigte på at fastlægge retstilstanden for sælgerens loyale oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt ved handel med fast ejendom.

Den retsdogmatiske metode er kendetegnet ved, at gældende ret, de lage lata, beskrives, analyseres og systematiseres. Essentielt for den retsdogmatiske metode er perspektivet på det undersøgte, systematisering af retsreglerne og beskrivelsen af usikkerheden om retstilstanden. Dermed sigter den ikke mod at løse konkrete retlige problemstillinger, hvor den juridiske metode anvendes. Derimod er den rettet mod løsningen af retstilstanden på et nærmere bestemt område.¹ Rettdogmatisk metode bevæger sig kun sjældent ind i retspolitiske overvejelser, de lege ferenda.²

Den retsdogmatiske metode kan karakteriseres som en beskrivende, analyserende og systematiserende virksomhed. Begreberne overlapper hinanden og har en tæt sammenhæng med hinanden.³ Be-

¹ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 196, 211

² Palmer Olsen, Henrik, Lærebog i juridisk metode, Djøf Forlag, 2. udgave, 2025, s. 255

³ Evald, Jens, m.fl., Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2004, s. 213

grebet ”beskrivende” kan henføres til, at subjektive forklaringer og vurderinger udelades. Det er den objektive og saglige beskrivelse af gældende ret, som foretages.⁴ Fastlæggelsen af meningen med gældende ret kan være kompliceret, både i forhold til skrevne som uskrevne retsregler. Den retsdogmatiske metode har af den grund også til hensigt at analysere retsregler ud fra adskillige anerkendte fortolkningsprincipper.⁵ Til allersidst består den retsdogmatiske metodes systematisering af gældende ret heriblandt i at kategorisere retspraksis inden for retssystemets relevante lovområder og i at analysere de hensyn, der tillægges vægt af domstolene ved anvendelsen af gældende ret.⁶

Den retsdogmatiske metode bidrager til specialets værdi ved at foretage en grundig analyse af retstilstanden, således gældende ret kan fastlægges inden for rammerne af problemformuleringen.

1.5 Retskilder

Gældende ret udledes af retskilderne, der må vurderes i forhold til hinanden, og som traditionelt set anskues inden for et retligt hierarki.⁷ Det er i den juridiske litteratur debatteret, om der faktisk foreligger en indbyrdes forskel i retskildernes værdi og om et generelt retskildehierarki kan fastsættes. I den henseende må det antages, at det er uhensigtsmæssigt at fastlægge et generelt hierarki mellem retskilderne, da retten er mangfoldig, tjener forskellige formål og anvendes inden for flere forskellige retsområder.⁸

I de nordiske lande er der bred enighed om, at national ret generelt set bygger på fire retskildegrupper. Retskildegrupperne er lovgivning, retspraksis, sædvaneret samt forholdets natur.⁹ Dette speciale tager overvejende udgangspunkt i retskildegrupperne lovgivning og retspraksis med sigte på at undersøge og besvare specialets problemformulering. Retslitteraturen anvendes desuden som fortolkningsbidrag til forståelsen og fortolkning.¹⁰

⁴ Evald, Jens, m.fl., Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2004, s. 215

⁵ Evald, Jens, m.fl., Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2004, s. 218

⁶ Evald, Jens, m.fl., Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2004, s. 226

⁷ Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning. Introduktion til juridisk metode, Djøf Forlag, 2. udgave, 2023, s. 17

⁸ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 302

⁹ Evald, Jens, At tænke juridisk – Juridisk metode for begyndere, 6. udgave, 2023, s. 18

¹⁰ Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning. Introduktion til den juridiske metode, Djøf Forlag, 2. udgave, 2021, s. 80

1.5.1 Loven

Loven udgør den første retskildegruppe, som herunder også er lovbekendtgørelser. I retslitteraturen lægges det generelt til grund, at denne retskildegruppe er en væsentlig retskilde og tillægges betydelig retskildemæssig værdi. Loven omfatter de nedskrevne retsregler, som håndhæves ved domstolene.¹¹ I traditionel forstand betragtes retskildegruppen loven som et kompetencehierarki. Det betyder, at Grundloven har den øverste retskildeværdi, og at love og bekendtgørelser er placeret på et lavere hierarkisk niveau. Dette hierarki indebærer, at en regel ikke kan stride mod en højere regel, hvilket forstås således, at en lov ikke kan stride imod grundloven. Bekendtgørelser kan ikke stride imod loven eller grundloven i medfør af lex superior reglen.¹² Dette er betegnet som den retlige trinfølge.¹³

I dette speciale anvendes loven som retskilde. Bekendtgørelser bruges ikke, da disse ikke er lov, men administrativt fastsatte forskrifter.¹⁴ De findes uden relevans for besvarelsen af problemformuleringen.

Specialet bruger lov nr. 391 af 14/06/1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (forbrugerbeskyttelsesloven). Reglerne om tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring findes i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, som er relevante for besvarelsen af specialet i henhold til sælgers loyale oplysningspligt i handel med fast ejendom, hvor huseftersynsordningen anvendes. Specialet anvender andre love, som er relevante for besvarelsen af specialets problemformulering. Specialet anvender følgende lovbekendtgørelser;

Lovbekendtgørelse nr. 53 af 17/01/2024 om udstykning og anden registrering i matriklen mv. (udstykningsloven), lovbekendtgørelse nr. 285 af 31/01/2026 om tinglysning (tinglysningsloven), lovbekendtgørelse nr. 1853 af 24/09/2021 om køb (købeloven), lovbekendtgørelse nr. 193 af 02/03/2016 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område (aftaleloven) og lovbekendtgørelse nr. 1298 af 07/11/2025 om rettens pleje (retsplejeloven).

¹¹ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 71

¹² Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 4. udgave, 2020, s. 295

¹³ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 302

¹⁴ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 281

1.5.2 Retspraksis

Den anden retskildegruppe er retspraksis, som er domme og afgørelser afsagt af domstolene.¹⁵ Domstolene har en væsentlig rolle i at fortolke lovgivningen og skabe ret.¹⁶ Domstolene har en central funktion i at fortolke lovgivningen og skabe ret på området, hvilket bidrager til en ensartet og normativ retsanvendelse.¹⁷ Det skal bemærkes, at domme, som forholder sig til generelle principper for parternes pligter, har en større retskildeværdi end domme, som kun forholder sig til en konkret problemstilling.¹⁸

Retspraksis udgør en væsentlig retskilde ved fastlæggelsen af den gældende retstilstand for forholdet mellem sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt i forbindelse med overdragelse af fast ejendom.¹⁹ Dette kan navnlig henføres til, at retspraksis har en udfyldende funktion som følge af den normative virkning, som denne har.²⁰

Det er ligeledes gældende inden for retsområdet fast ejendom, at domme afsagt af Højesteret har en større præjudikatværdi end afgørelser fra landsretterne og byretterne.²¹ Der anvendes nyere såvel som ældre retspraksis med henblik på at udlede retstilstanden for sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt.

1.5.3 Retslitteratur

Det er et debatteret emne, hvorvidt retslitteratur i det hele taget kan betegnes som en retskilde, fordi legitimiteten til at fastsætte gældende ret ikke ligger hos forfatterne.²² Litteraturen skaber ikke rettigheder og pligter for borgerne eller ret ved domstolene. Retslitteraturen kan derfor ikke karakteriseres som en retskilde.²³ Den er dog relevant, da den hjælper med at fortolke og skaber forståelse for henholdsvis lovgivning og retspraksis. Den benyttes derfor som et redskab til at understøtte den juridiske argumentation.²⁴ Specialet inddrager retslitteratur i form af fagbøger såvel som juridiske artik-

¹⁵ Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning. Introduktion til juridisk metode, Djøf Forlag, 2. udgave, s. 61

¹⁶ Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning. Introduktion til juridisk metode, Djøf Forlag, 2. udgave, s. 65

¹⁷ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 350

¹⁸ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 207

¹⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 31

²⁰ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Djøf Forlag, 3. udgave, 2022, s. 350

²¹ Evald, Jens, At tænke juridisk – Juridisk metode for begyndere, 6. udgave, 2023, s. 47

²² Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 4. udgave, 2020, s. 192

²³ Evald, Jens, At tænke juridisk – Juridisk metode for begyndere, 6. udgave, 2023, s. 64f

²⁴ Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 4. udgave, 2020, s. 192

ler, der er skrevet af praktikere. Anvendelsen af disse er en central og nødvendig del for udarbejdelsen af specialet, da de udlægger og systematiserer gældende ret.

1.6 Opbygning

Specialet struktureres i kapitler med henblik på at besvare problemformuleringen.

Indledningsvis behandles den almindelige obligationsret i henhold til sælgers loyale oplysningspligt i kapitel 2. Dette er med henblik på at undersøge, hvordan brugen af huseftersynsordningen modificerer det obligationsretlige udgangspunkt.

I kapitel 3 fastlægges begrebet fast ejendom og mangelsbegrebet. Dette skyldes, at den loyale oplysningspligt og undersøgelsespligten knytter sig til forhold ved en fast ejendom. Mangelsbegrebet er væsentlig, da pligterne aktualiseres, hvis der foreligger en mangel.

I kapitel 4 behandles sælgers loyale oplysningspligt uden for huseftersynsordningen og i kapitel 5 inden for huseftersynsordningen. Oplysningspligten skal behandles i begge situationer for at belyse, hvordan sælgers ansvar ændrer karakter afhængigt af, om huseftersynsordningen anvendes eller ikke anvendes. I kapitel 6 behandles undersøgelsespligten for køber med henblik på at fastslå, hvordan pligten virker i samspillet med sælgers loyale oplysningspligt. I kapitel 7 behandles ansvarsfraskrivelser for at klarlægge, hvordan disse har indflydelse på den loyale oplysningspligt.

Afslutningsvist indeholder kapitel 8 specialets konklusion og kapitel 9 en perspektivering.

2. Den loyale oplysningspligt i obligationsretten

2.1 Kapitlets indhold

Dette kapitel undersøger den loyale oplysningspligt inden for obligationsretten. Obligationsretten er væsentlig, da denne er grundlæggende for handel med fast ejendom og dermed også oplysningspligten. Med formålet om at opnå en dybdegående forståelse af pligtens funktion og betydning undersøges det indledningsvist på hvilken måde og af hvilke grunde, at den loyale oplysningspligt historisk har udviklet sig. Dernæst gennemgås oplysningspligtens rolle inden for formueretten.

2.2 Loyalitetspligtens oprindelse

Sælgers loyale oplysningspligt er en ulovbestemt obligationsretlig grundsætning, som udspringer af juridisk teori og domsafgørelser. Den har ikke hjemmel i en specifik lovbestemmelse, men er et udtryk for den almindelige loyalitetsforpligtelse i kontraktforhold, hvorefter parterne skal optræde hensynsfuldt og redeligt over for hinanden ved selve aftaleindgåelsen.²⁵

Der er inden for obligationsretten sket en udvikling, hvor beskyttelsen af modpartens rimelige forventninger vægtes højere i en kontrakt. Dette har medført, at sælger i nogle tilfælde har en pligt til at oplyse om forhold ved den solgte vare eller ydelse, der har betydning for køberens beslutningsgrundlag. Denne oplysningspligt aktualiseres, når sælger kender eller burde kende til forholdene.²⁶ Bryde Andersen understreger, at loyalitetsgrundsætningen udgør et princip i obligationsretten, der kan begrunde oplysningsforpligtelser i kontraktforhold allerede i den prækontraktuelle fase.²⁷

Obligationsretten har bevæget sig i retning af en øget vægt på kontraktuel loyalitet og redelig oplysningsadfærd i aftaleforhold. På denne baggrund må sælgerens loyale oplysningspligt anses som et resultat af denne udvikling.²⁸

2.3 Den loyale oplysningspligt på forskellige retsområder

Det er relevant at gennemgå de forskellige retsområder, da loyalitetspligten kan have forskelligt indhold, alt efter hvilket retsområde som er tale om. Dermed er pligten et gennemgående træk i alle bindende aftaler, men dens grundlag og omfang er usikkert.²⁹ Med det formål at afdække den loyale oplysningspligt gennemgås den generelle formueret. Denne gennemgang skaber et samlet overblik over, hvordan loyalitetspligten gør sig gældende på de forskellige retsområder. Der fokuseres i den forbindelse på at opnå en dybere indsigt i loyalitetspligten inden for aftaleretten, obligationsretten og køberetten.

²⁵ Frank Madsen, Christian, m.fl., Loyalitetsgrundsætningen i dansk ret – Indhold og retsvirkninger ved tilsidesættelse, Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2019, nr. 3, s. 116

²⁶ Andersen, Mads Bryde, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 6 udgave, s. 116-118

²⁷ Andersen, Mads Bryde, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 6. udgave, s. 59.

²⁸ Frank Madsen, Christian, m.fl., Loyalitetsgrundsætningen i dansk ret – Indhold og retsvirkninger ved tilsidesættelse, Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2019, nr. 3, s. 116

²⁹ Andersen, Mads Bryde, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, s. 104f

2.4 Aftaleretten

2.4.1 Introduktion til aftaleretten

I dansk ret er aftaleretten det bærende grundlag for den frie markedsøkonomi såvel som den generelle samfundsmæssige sammenhængskraft. Som følge af aftaleindgåelse muliggøres innovation, vækst og arbejdspladser, da virksomheder og privatpersoner frit kan kontrahere med hinanden. I henhold til dette system er det grundlæggende princippet om aftalefrihed, der giver parterne ret til selv at træffe beslutning om, hvem de vil handle med, og hvilke ydelser som skal omfattes af aftalen. Dette gælder, om der foreligger et køb af løsøre, et køb af fast ejendom eller levering af tjenesteydelser.³⁰

Denne frihed, til at indgå aftaler, har sit grundlag i et såkaldt viljesdogme, hvor en aftale indgås som konsekvens af parternes gensidige vilje. Aftalen er indgået, når der foreligger bindende viljeerklæringer i form af et gyldigt tilbud og en gyldig accept. Den er herefter bindende for parterne, jf. aftalelovens § 1. Hvis den indgåede aftale ikke overholdes, betragtes dette som kontraktbrud.³¹

Aftaleindgåelsen er underlagt et ulovfæstet loyalitetskrav, som er et væsentligt element i kontraktforholdet. Kravet medfører, at parterne skal udvise samarbejdsvilje og imødekommenhed for at sikre, at kontrakten opfyldes i henhold til sit indhold. Parterne er således pålagt at dele relevante oplysninger, som kan have betydning for aftalens indgåelse.³² Dette er den såkaldte loyale oplysningspligt.³³

Denne oplysningspligt er væsentlig ved reklamation. Når begge parter afgiver deres bindende viljeerklæring ved at afgive et tilbud samt en accept af dette tilbud, anses aftalen for bindende indgået. En accept har som hovedregel kun bindende virkning, hvis indholdet af denne er i fuldstændig overensstemmelse med det oprindelige tilbud, jf. aftalelovens § 6, stk. 1. Der er dog undtagelser til dette, da løftegiveren har en oplysningspligt over for løftemodtageren. Denne aktualiseres, hvis løftemodtageren er i den tro, at accepten er i overensstemmelse med tilbuddet, og løftegiveren burde indse dette, jf. aftalelovens § 6, stk. 2. Her er løftegiveren forpligtet til at reagere, hvis han ikke ønsker at blive bundet af det indhold, som fremgår af løftemodtagers svar. Der gælder yderligere en oplysningspligt og reklamlationspligt i aftalelovens § 4, stk. 2. Heri består det i, at løftegiver skal reklamere, hvis en

³⁰ Andersen, Lennart Lyng, m.fl., Aftaler og mellemmand, Karnov Group Denmark A/S, 8. udgave, 2022, s. 19

³¹ Andersen, Lennart Lyng, m.fl., Aftaler og mellemmand, Karnov Group Denmark A/S, 8. udgave, 2022, s. 20

³² Andersen, Lennart Lyng, m.fl., Aftaler og mellemmand, Karnov Group Denmark A/S, 8. udgave, 2022, s. 425f

³³ Andersen, Lennart Lyng, m.fl., Aftaler og mellemmand, Karnov Group Denmark A/S, 8. udgave, 2022, s. 427

accept når frem for sent, men hvor løftemodtageren har den opfattelse, at svaret er kommet frem i rette tid, og løftegiveren er vidende herom.

2.4.2 Ugyldighed og kontraktbrud

En aftale kan undertiden erklæres ugyldig. Det forekommer ved svig, jf. aftalelovens § 30, hvor den ene part bevidst har afgivet urigtige oplysninger eller har fortiet væsentlige fakta. Modparten skal dog være i god tro omkring de faktiske forhold, for at aftalen kan erklæres ugyldig, da svig er en svag ugyldighedsgrund. Hvis sælgeren lyver eller skjuler sandheden om en vares tilstand, tilsidesætter sælgeren således den loyale oplysningspligt. Dette kan medføre ugyldighed og erstatningsansvar for kontraktbrud.³⁴

2.5 Obligationsretten

2.5.1 Introduktion til obligationsretten

Obligationsretten udgør grundlaget for reguleringen af parternes indbyrdes retsstilling i et formueretligt skyldforhold. Forholdet etableres som følge af parternes gensidige forpligtelse til at levere en ydelse. Parterne har hver især krav på, at den anden part leverer en bestemt præstation, hvilket betegnes som en fordring.³⁵ Fordringen skal leveres som aftalt, og det vil sige til den rette tid, på det rette sted og i den rette stand.³⁶ Hvis dette ikke sker, opstår spørgsmålet om misligholdelse. En misligholdelse, der skyldes den ene part, giver den anden part adgang til at gøre forskellige misligholdelsesbeføjelser gældende for at værne om sin retsstilling. Det er nødvendigt at definere, hvad der udgør en mangel, førend det er muligt at afgøre, om en part har misligholdt sin del af aftalen. Dette vurderes ud fra aftalegrundlaget mellem parterne. En mangel foreligger, hvis varen ikke stemmer overens med det, som parterne har aftalt.³⁷ Hvis aftalen derimod fremstår uklar eller mangelfuld, vurderes ydelsen i overensstemmelse med den generelle opfattelse af, hvilken brugbarhed og holdbarhed man kan forvente.³⁸

³⁴ Andersen, Lennart Lynge, m.fl., Aftaler og mellemmand, Karnov Group Denmark, 8. udgave, 2022, s. 157-159

³⁵ Andersen, Mads Bryde, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 2026, s. 23, 26

³⁶ Andersen, Mads Bryde, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 2026, s. 94

³⁷ Andersen, Mads Bryde, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 2026, s. 219-221

³⁸ Andersen, Mads Bryde, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 2026, s. 102f

2.5.2 Betingelser for tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt

Et væsentligt element i afvejningen af, om en salgsgenstand lider af en mangel, er spørgsmålet om sælgerens oplysningspligt. Det følger af købelovens § 76, stk. 1, at der foreligger en mangel, hvis sælgeren har undladt at informere køberen om forhold, som sælgeren kendte eller burde kende, og som må antages at have haft betydning for køberens vurdering af handlen. Det anses for at være et bagvedliggende princip om loyalitet og oplysningspligt, der er gældende generelt i dansk ret, selvom der er tale om en bestemmelse rettet mod forbruger køb.³⁹ Det skal dog bemærkes, at ikke enhver fortælse af oplysninger udløser retlige konsekvenser. Der er som udgangspunkt opstillet to hovedbetingelser for, at oplysningspligten er tilsidesat. For det første skal den manglende oplysning have været direkte bestemmende for køberens beslutning om at indgå handlen. For det andet skal sælgeren have handlet culpøst.⁴⁰

Det afhænger af en konkret vurdering af den specifikke situation, herunder den type viden, som er blevet fortiet. Det vil ej heller i almindelighed ske tilsidesættelse af loyalitetspligten, hvis der er tale om bagatelagtig viden, som har minimal betydning for køberens valg. Derimod vil væsentlig viden udgøre en anden situation, da denne har kunnet ændret købers beslutning helt afgørende.⁴¹ Det vurderes i overensstemmelse med aftalelovens forarbejder, om en fortælse er retsstridig eller svigagtig. Aftalelovens forarbejder fokuserer på en objektiv målestok, som beror på samfundets generelle normer for acceptabel adfærd. Det er således ikke sælgerens egen subjektive opfattelse af, hvad der er hæderligt, der er bestemmende.⁴²

Med hensyn til sælgerens potentielle culpøse handlen, skal denne vurderes efter en række momenter, heriblandt aftalens omstændigheder, ydelsens art og det specifikke markedes karakter. Man undersøger ligeledes, om den fortiede viden har været af sikker eller usikker karakter, og hvem af parterne som har været nærmest til at kunne afklare det pågældende forhold. Det anerkendes, at sælgeren har en vis fleksibilitet til at forfølge sine egne økonomiske interesser og gennemføre en fordelagtig handel. Sælgeren kan frit søge en god pris, hvis det sker uden at tilsidesætte kravet om hæderlighed. Sælgeren skal dog være klar over, at den tilbageholdte oplysning ville have været bestemmende for køberens valg, før culpa foreligger.⁴³

³⁹ Clausen, Nis Jul, m.fl., Købsretten, Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022, s. 235f

⁴⁰ David Moalem, m.fl., Fortielser ved kontraktindgåelse – Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, U 2004B.133, s. 134. (Herefter: D. Moalem, m.fl., U 2004B.133)

⁴¹ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 134

⁴² D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 136f

⁴³ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 137

Det er dog lovligt for en sælger i visse tilfælde at fortie viden, selvom den er væsentlig for køberen. Retsstridighedsforbeholdet muliggør dette, og det har sin berettigelse, da det balancerer markedets mekanismer, hvor der skal sondres mellem sælgers profitønske og købers beskyttelse mod snyd. Det betyder, at en sælger kan undlade at oplyse om eventuelle senere prisnedsættelser eller nye produktmodeller. Køberen forventes i forhold til offentligt tilgængelige oplysninger at iagttage sin undersøgelsespligt, hvilket betyder, at sælgeren ikke er forpligtet til at videregive disse informationer.⁴⁴

2.5.3 Usikker viden hos sælgeren

Det forekommer, at sælgeren ikke har sikker viden. Det er således relevant, om denne usikre viden skal oplyses. Det forholder sig således, at spørgsmålet ikke er underlagt faste regler, men domstolene foretager en vurdering. Afvejningen foretages efter to faktorer. Den ene er sandsynligheden for at den usikre viden bliver aktuel. Den anden er, hvilken økonomisk betydning det får for ydelsen værdi, hvis det sker, at den usikre viden bliver aktuel. Oplysningspligten indtræder, hvis en hændelse er meget sandsynlig og udslagsgivende for køber. Hvis hændelsen også har en anelig negativ indflydelse på ydelsens værdi, kan sælgeren blive ansvarlig ved selv lav sandsynlighed for hændelsens indtræden. Ved usikkerhed defineres grænserne for oplysningspligten ud fra kombinationen af sandsynlighed og økonomisk betydning.⁴⁵

2.6 Køberetten

2.6.1 Introduktion til køberetten

Et køb betragtes som en gensidig bebyrdende aftale. Sælgeren påtager sig at levere en salgsgenstand, hvilket spænder fra mindre genstande som for eksempel telefoner og computere til større salgsgenstande som biler og fast ejendom. Køberen forpligter sig til at yde en modydelse. Modydelsen er ikke nødvendigvis penge, men det kan også være en byttehandel. Det er underordnet for aftalens bindende virkning, om den indgås skriftligt eller mundtligt. Det er ikke desto mindre oftest forbundet med en risiko at indgå mundtlige aftaler, da de kan være vanskelige at bevise.⁴⁶ Det forekommer dog i lovgivningen et skriftlighedskrav, hvor der er et beskyttelseshensyn til en svagere part. Af lov om for-

⁴⁴ D. Moalem, m.fl., U 2004B.133, s. 135-137 og Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 2026, s. 117f

⁴⁵ D. Moalem m.fl., U 2004B.133, s. 135f og Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, Karnov Group Denmark A/S, 2026, s. 118f

⁴⁶ Clausen, Nis Jul, m.fl., Købsretten, Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022, s. 15

midling af fast ejendom § 29 fremgår det, at det er en gyldighedsbetingelse, at ejendomshandlen indgås skriftligt. Dette skriftlighedskrav gælder altid ejendomshandler, hvor en ejendomsmægler bruges til salget af en ejendom, som primært skal bruges til beboelse, jf. ejendomsformidlingslovens §§ 1 og 2.⁴⁷

2.6.2 Sælgers oplysningspligt i købelovens § 76

I køberetten er parterne som udgangspunkt ikke pålagt en generel handlepligt eller en pligt til at dele oplysninger. En part kan vælge at forholde sig passiv, og som hovedregel vil det ikke betyde, at parten vil ifalde erstatningsansvar. I formueretten findes dog undtagelser, hvor en part skal foretage en aktiv handling. Dette eksisterer inden for den almindelige obligationsret, hvor loyalitetspligten pålægger parterne at informere hinanden om forhold, som for den specifikke handel vurderes at være væsentlige.⁴⁸

Sælgeren har i en handel en pligt til at informere, når der handles med formuegoder. Pligtens formål er, at køberen skal opnå kendskab til de omstændigheder, som er væsentlige for handlen, fordi det i modsat fald ikke vil være muligt at fastsætte en rigtig pris. En sælger kan opnå en uberettiget økonomisk vinding på køberens bekostning, hvis sælgeren tilbageholder væsentlig viden. Dette kan udledes af købelovens § 76, stk. 1 som et krav til gennemsigtighed over for køberen. Dette gennemsigtighedskrav er ikke ensbetydende med, at sælgeren skal oplyse om enhver detalje. Pligten omfatter kun de oplysninger, som er bestemmende for køberens mulighed for at vurdere varen, herunder varens brugsværdi. Det er således kun de forhold, som sælgeren er bekendt med eller burde kende til, som sælgerens ansvar består i. Men er dette tilfældet, har sælgeren handlet i strid med den loyale oplysningspligt. Det kan lægges til grund, at sælgeren er nærmest til at kende varens fysiske stand, hvis den har været i dennes varetægt. Køberen vil i en handel heller ikke kunne have en forventning om, at sælgeren oplyser om alt. Dette indebærer, at sælgeren ikke er forpligtet til at oplyse om alment kendte forhold ved salgsgenstanden. Køberen må således selv vurdere, hvorvidt det foreliggende grundlag for handlen er forsvarligt i forhold til at indgå købet.⁴⁹

⁴⁷ Clausen, Nis Jul, m.fl., Købsretten, Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022, s. 16

⁴⁸ Clausen, Nis Jul, m.fl., Købsretten, Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022, s. 161

⁴⁹ Clausen, Nis Jul, m.fl., Købsretten, Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022, s. 162-164

Efter omstændighederne kan det betragtes som en mangel ved salgsgenstanden, hvis sælgeren ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Dette vil give køberen grundlag for at gøre mangelsbeføjelser gældende.⁵⁰

2.7 Delkonklusion

Inden for aftaleretten, obligationsretten og køberetten kan en generel oplysningspligt påvises, der er af væsentlig betydning for, at parterne kan have tillid til hinanden. Oplysningspligten på disse retsområder har sit grundlag i den loyalitetspligt, som parterne er omfattet af i et kontraktforhold. Køberen kan som udgangspunkt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis sælgeren ikke giver de nødvendige oplysninger om salgsgenstanden. Dette skal dog ses i den sammenhæng, at køberen også har en undersøgelsespligt og køberen dermed skal sikre sig, at salgsgenstanden er uden defekter. Begrænsningen i sælgerens ansvar, som en konsekvens af køberens undersøgelsespligt, sikrer sælgeren mod køberens dårlige dømmekraft eller valg.

Det er således relevant at vurdere, om pligterne er ens for køberen og sælgeren i handel med fast ejendom eller om andre hensyn gør sig gældende. Handel med fast ejendom er et særligt retsområde og er alt andet lige mere komplekst end handel med almindeligt løsøre. Der må derfor stilles skærpede krav til pligterne hos køberen og sælgeren.

3. Fast ejendom og mangelsbegrebet

3.1 Introduktion til fast ejendom

Erhvervelse af fast ejendom er en situation, hvor købeloven ikke finder anvendelse, jf. ordlyden i købelovens § 1 a. Begrebet en fast ejendom defineres ikke entydigt i lovgivningen. Derimod kan begrebet afgrænses negativt i forhold til løsøre, der kan flyttes, og fordringer, som ikke er rørlige.⁵¹ Der er i forskellige love angivet, hvornår der er tale om en fast ejendom.⁵² Det er vigtigt at klarlægge dette for at fastslå hvilke dele af loven, der finder anvendelse, når fast ejendom handles.

Et grundlæggende element ved vurderingen af, om et objekt kan karakteriseres som fast ejendom, er dets tilknytning til matrikelsystemet. I almindelighed forstås fast ejendom som et geografisk afgræn-

⁵⁰ Clausen, Nis Jul, m.fl., Købsretten, Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022, s. 92f

⁵¹ Pagh, Peter, Fast ejendom – regulering og køb, s. 18-19

⁵² Edlund, Hans Henrik, m.fl., Ejendomme I. Retspraksis og juridisk teori – Formueret mv., Karnov Group Denmark A/S, 1. udgave, 2018, s. 18

set område, der identificeres gennem et specifikt matrikelnummer. I medfør af udstykningsloven er det uden betydning, om der på arealet er opført bygninger eller ej. Jordstykket udgør en fast ejendom i sig selv. Definitionen er imidlertid bredere end blot selve jorden. I begrebet inkluderes, hvad der anses som en varig og fast bestanddel af ejendommen. Dette indbefatter fysiske anlæg såsom bygninger og tekniske anlæg, men også naturlige elementer som beplantning og skovarealer. Den afgørende sondring mellem løsøre og fast ejendom er, at genstande, som udgør stationære og integrerede dele af ejendommen, ikke kan flyttes frit og anses derfor som en del af den faste ejendom.⁵³

Begrebet fast ejendom kan ligeledes identificeres gennem tinglysningsloven. Tinglysningsloven giver ikke en udtømmende definition, men matrikulerede eller udstykkede arealer betragtes som fast ejendom, så snart de bliver genstand for tinglysning. Derudover er det muligt for en fast ejendom at være sammensat af flere forskellige matrikelnumre, hvis disse juridisk set anses for at være forenede. Der foreligger også tilfælde, hvor områder ikke er opdelt i matrikler, men som alligevel udgør en selvstændig ejendomsretlig enhed, hvorved de må anses for omfattet af ejendomsbegrebet.⁵⁴

Lovgivningen tager ligeledes hensyn til mere særlige udformninger af fast ejendom. For eksempel anses bygninger opført på lejet grund som fast ejendom i relation til tinglysning. Dette gør sig også gældende for bygninger på søterritoriet, hvilket dækker alt fra havneanlæg og bådebroer til havbase-rede vindmølleparker. Disse opnår status som fast ejendom, når de er færdiggjorte og tinglyst. Et andet centralt område er ejerlejligheder, hvor hver lejlighed retligt udgør en selvstændig fast ejendom, uafhængigt af den samlede bygning.⁵⁵

Handel med fast ejendom beror hovedsageligt på de almindelige obligationsretlige principper og retspraksis, der i mangel af specifik lovgivning regulerer parternes indbyrdes forhold.⁵⁶ Et væsentligt princip i denne sammenhæng er loyalitetspligten. Pligten gælder både køber og sælger gennem hele handelsforløbet, hvilket vil sige før aftaleindgåelsen, under kontraktindgåelsen og i perioden efter. Loyalitetspligten fungerer uafhængigt af, om den er skrevet ind i købsaftalen. Den fordrer, at parterne tager rimeligt hensyn til hinandens interesser. Dette er med henblik på at skabe et fundament baseret på tillid for handlen og beskytte mod uforudsigelige tab. Loyalitetspligtens indhold er dynamisk, men

⁵³ Rohde, Claus, Digital tinglysning, Hans Reitzels Forlag, 3. udgave, 2019, s. 42f

⁵⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 22f

⁵⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 22f og Rohde, Claus, Digital tinglysning, Hans Reitzels Forlag, 3. udgave, 2019, s. 43f

⁵⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 31

må afgøres ud fra en konkret vurdering. Udgangspunktet er, at parterne skal agere loyalt og i overensstemmelse med de forventninger, som den pågældende aftale skaber.⁵⁷

3.2 Forbruger køb contra ikke-forbruger køb

Ved handel med fast ejendom skal der foretages en retlig sondring mellem forbruger køb og erhvervs-køb. Baggrunden for denne sondring er, at parterne i et forbruger køb kan vælge, at handlen skal omfattes af huseftersynsordningen, hvilket står i modsætning til erhvervskøb, hvor ordningen ikke finder anvendelse.⁵⁸

3.3 Mangler ved fast ejendom

3.3.1 Introduktion til mangelsbegrebet

Mangelsbegrebet er ikke lovbestemt inden for fast ejendom. Det kan af den grund ikke findes som et konkret begreb i en lov. Det beror kun på de opfattelser, som retsteoretikere har begrundet ved gennemgangen af retspraksis.⁵⁹ Derudover er købeloven relevant på den vis, at lovens principper finder anvendelse på køb og salg af fast ejendom. Det gælder også for mangler ved fast ejendom.⁶⁰

I almindelighed skal der sondres mellem faktiske og retlige mangler. Det er til trods for, at beføjelserne for faktiske og retlige mangler er nærmest identiske. Sondringen er dog yderst relevant i henhold til spørgsmålet om ansvarsgrundlag, som er objektivt for vanhjemmel, i forbindelse med spørgsmålet om erstatningsansvar.⁶¹ Sondringen mellem retlige og faktiske mangler er også relevant, hvis huseftersynsordningen anvendes.⁶² Det skyldes, at det kun er faktiske mangler ved bygningerne, som omfattes af ordningen. Det har også betydning for ejerskifteforsikringsdækning, hvad ejerskifteforsikringen dækker og ikke dækker i mindstebekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, 4 og 6.⁶³

Fællestrækket for faktiske og retlige mangler er, at sælger har misligholdt aftalen, da køberen ikke har opnået, hvad denne har krav på. Det er aftalegrundlaget, som er afgørende for, om der foreligger en mangel.⁶⁴ Det hænger nøje sammen med, at en sælger som oplyser loyalt om forhold omkring

⁵⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 123f

⁵⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 33

⁵⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 259

⁶⁰ Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 111

⁶¹ Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 111

⁶² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 403

⁶³ BEK nr. 13 af 12/01/2012

⁶⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 257, 401

ejendommen, udgør disse forhold ikke en mangel. Loyalitetspligten og mangelsbegrebet er derfor uløseligt forbundne.

3.3.2 Faktiske mangler

En faktisk mangel ved en ejendomshandel defineres hovedsageligt ud fra købsaftalens indhold og de forventninger, som køberen retteligt kan have til ejendommen. Det betyder, at ejendommen skal besidde de fysiske egenskaber, der er lovet, eller de egenskaber som er naturlige på baggrund af handelsomstændigheder.⁶⁵ Det kan overvejes, om en konkret fysisk detalje, såsom en ødelagt rude, udgør en mangel. Dette beror dog på en helhedsvurdering af aftalen, købers egne undersøgelser og sælgers oplysninger. Det er elementer, som ejendommens alder, geografiske placering, pris og byggetekniske udførelse, der spiller en afgørende rolle for, hvad man kan forvente. Det er særligt oplysninger formidlet i salgsopstillinger, som er med til at fastlægge køberens berettigede forventningsgrundlag.⁶⁶

Faktiske mangler rækker længere end de nuværende fysiske defekter på overdragelsestidspunktet. En faktisk mangel kan også være til stede, hvis der er en oplagt risiko for, at ejendommen har uønskede egenskaber eller rummer mulige farer.⁶⁷ En særskilt type af faktiske mangler er ulovlige bygningskonstruktioner, hvilket omfatter byggeri opført i strid med de offentligretlige regler, som har været gældende på tidspunktet for opførelsen. I retlig henseende behandles disse ulovlige forhold som mangler ved ejendommen.⁶⁸ Dette indebærer, at sælger kan blive pålagt et erstatningsansvar, forudsat at sælgers adfærd kan karakteriseres som ansvarspådragende.

3.3.3 Retlige mangler

I handler med fast ejendom er det væsentligt at sondre mellem faktiske mangler og retlige mangler. Begge typer af mangler udgør et brud på købsaftalen. Det skal dog bemærkes, at en faktisk mangel angår ejendommens fysiske stand, hvorimod en retlig mangel indebærer en begrænsning i køberens dispositionsret over ejendommen.⁶⁹

⁶⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 257, 261

⁶⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 260-262

⁶⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 269

⁶⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 265f

⁶⁹ Betænkning nr. 1276/1994, s. 111 og Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 403

Fast ejendom har i dansk ret en særlig stilling i henhold til retlige mangler, hvilket er en følge af tinglysningssystemet. I tinglysningslovens § 1, stk. 1 fremgår det, at rettigheder over fast ejendom skal registreres i tingbogen for at opnå beskyttelse mod kreditorer eller andre erhververe, som handler i god tro. Tingbogen tjener som køberens primære kilde til at konstatere de retlige byrder, der hviler på ejendommen. Som udgangspunkt skal sælger levere et skøde uden bebyrdende retsanmærkninger.⁷⁰ En tredjemands rettighed betragtes dog ikke som en retlig mangel, i det omfang den ikke strider mod, hvad køberen med rimelighed kan støtte ret på i henhold til aftalen.⁷¹

I henhold til retlige mangler opdeles de i henholdsvis fuldstændige og delvise (partielle) mangler. En fuldstændig retlig mangel, der tillige er benævnt vanhjemmel, opstår, når køberen fuldstændigt bliver afskåret fra at opnå ejendomsret eller rådighed over den pågældende ejendom. Dette kan som eksempel forekomme ved dobbeltsalg, dersom en anden køber når at tinglyse sin ret først. Det er på trods af, at denne type mangel er relativ ualmindelig på grund af tinglysningssystemets effektivitet. Hvad angår en delvis retlig mangel har køberen kun begrænset råderet over ejendommen eller dele af den. Det er til trods for, at aftalen har skabt en forventning om fuld rådighed. Dette skyldes tit, at en tredjepart har bestemte rettigheder, såsom en servitut, og disse delvise mangler kan dække over alt fra private aftaler om råderet til forskellige typer af offentligretlige reguleringer, forbud eller specifikke vilkår.⁷²

3.4 Delkonklusion

Ejendomsbegrebet og mangelsbegrebet er ikke lovbestemt. Begrebet fast ejendom afgrænses i vid udstrækning på tilknytningen til matrikelsystemet og tinglysningsloven. Derimod defineres mangler gennem retspraksis og obligationsretlige principper. Loyalitetspligten er tæt forbundet med ejendomsbegrebet og mangelsbegrebet, da det er en forudsætning, at der er tale om en ejendom, og der foreligger en mangel, før loyalitetspligten gør sig gældende i forhold til dens funktion i handel med fast ejendom.

Det er væsentligt at sondre mellem faktiske og retlige mangler grundet forskellige retsvirkninger og betydningen for ansvarsgrundlaget. Faktiske mangler knytter sig til ejendommens fysiske tilstand og

⁷⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 417 og Rohde, Claus, Digital tinglysning, Hans Reitzels Forlag, 3. udgave, 2019, s. 70f

⁷¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 406

⁷² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 403, 419

beror på en vurdering ud fra køberens forventninger i henhold til faktorer som ejendommens alder, pris og oplysninger i salgsmaterialet. Derimod er retlige mangler begrænsninger i købers rådighed eller ejendomsret. De konstateres ofte ved anvendelsen af tingbogen, som fungerer som den direkte kilde til ejendommens byrder. Sondringen mellem forbruger køb og erhvervskøb er væsentligt i forhold til huseftersynsordningen. Som et eksempel kan et erhvervssalg ikke ske ved anvendelsen af huseftersynsordningen. Derfor er denne sondring vigtig i hver enkelt ejendomshandel.

4. Sælgers loyale oplysningspligt uden for huseftersynsordningen

I en ejendomshandel gælder det samme som for andre aftaler, at parterne tilsigter det resultat, som stemmer overens med aftalen.⁷³ For sælgeren er det en interesse i at modtage betaling for ejendommen, og for køberen forventes det, at ejendommen overdrages i ordentlig stand.⁷⁴ For at aftalen opfyldes, er parterne pålagt en række pligter, herunder loyalitetspligten. Pligten indebærer, at køber og sælger skal optræde ærligt, hæderligt og ordentligt over for hinanden.⁷⁵ Tilliden mellem parterne må således blandt andet bero på iagttagelsen af loyalitetspligten.

Som led i loyalitetspligten er sælgeren forpligtet til at give tilstrækkelige oplysninger om ejendommens tilstand samt mulige risici for fejl, som sælgeren kender til eller burde kende til. Oplysninger, som kan formodes at være afgørende for, hvordan køberen vurderer ejendommen, skal sælgeren dele med køberen.⁷⁶ Derimod påhviler det køberen at udføre egne undersøgelser af ejendommens tilstand, så vidt det er muligt.⁷⁷

I handler med fast ejendom gælder købeloven ikke. Af den grund beror oplysningspligten og undersøgelsespligten ikke på lovbestemte regler.⁷⁸ Det betyder, at enhver bolighandel er underlagt en konkret vurdering i forhold til, om parterne har optrådt tilstrækkeligt loyalt over for hinanden.⁷⁹

⁷³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 123

⁷⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 55 og Pagh, Peter, m.fl., Fast ejendom – Regulering og køb, Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2022, s. 69

⁷⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 124

⁷⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 130f

⁷⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 150f

⁷⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 31f

⁷⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 126

4.1 Oplysningspligten og ansvarsvurderingen

I ejendomshandler er parterne underlagt en loyalitetspligt, hvis formål er at sikre en proces, hvor køber og sælger opnår målet med deres aftale. Denne pligt skal sikre, at parterne udviser redelighed, ordentlighed og hæderlighed over for hinanden. Loyalitetspligten udmønter sig ved at være to gensidige afhængige forpligtelser. Sælgerens loyale oplysningspligt består i, at alle relevante forhold skal oplyses omkring ejendommens stand og eventuelle fejl ved denne, som sælger er bekendt med eller burde kende til, og som kan påvirke købers vurdering. Derimod bærer køberen et ansvar for at besigtige ejendommen, og de forhold, som det er muligt at undersøge nærmere. Pligterne kan ikke betragtes adskilte, da de skal ses i sammenhæng med parternes generelle pligt til loyal adfærd. Der er dog ikke fast regler for omfanget af pligterne, da disse hviler på ulovbestemt grundlag. Vurderingen er derfor konkret i hver enkelt sag, om parterne har handlet loyalt. En tilsidesættelse af loyalitetspligten kan få konsekvenserne for parterne. En sælger kan blive erstatningsansvarlig, mens køberen kan miste retten til at gøre misligholdelse gældende, hvis undersøgelsespligten ikke er overholdt.

4.1.1 Sælgers loyale oplysningspligt

Omfanget af sælgers loyale oplysningspligt beror altid på den konkrete sag. Det afhænger af, hvem parterne er i handlen og den pågældende ejendomstype.⁸⁰ Ved en almindelig privat bolighandel kan der stilles forventninger om, at sælgeren har et indgående kendskab til ejendommen, da sælger som hovedregel har boet i ejendommen. Hvis det forekommer, at sælger har en professionel baggrund, kan der også stilles særlige krav til sælgeren, da han besidder en faglig viden. En sælger, som bevidst tilbageholder oplysninger, som han kender til eller burde indse er relevante for køberen, handler i ond tro. Dette kan medføre erstatningsansvar for sælgeren. Sælgeren er nærmest til viden om ejendommen og skal dele alle oplysninger loyalt.⁸¹

4.1.2 Vurdering af sælgers handlemåde

Sælgers handlinger vurderes ud fra, hvad en almindelig ejer af den pågældende ejendom burde have vidst eller indset. Dette betyder, at bedømmelsen er objektiveret. Der kan være omstændigheder, hvor dette udgangspunkt må vige til fordel for en subjektiv vurdering. Den subjektive vurdering kan have

⁸⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 127

⁸¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 130, 143

indflydelse på bedømmelsen i mildere eller strengere retning. Et eksempel på en mildere vurdering kan være, hvis sælger har udlejet boligen til køber i en årrække op til salget. I dette tilfælde vil sælger kunne undskyldes med, at han ikke har haft kendskab til forhold, som en ejer normalt burde kende til. Sælgers adfærd kan derimod også vurderes efter en strengere vurdering. Det kan være tilfældet, hvis han har lavet selvbyg eller har en faglig viden.⁸² Med hensyn til den faglige viden kan køber også have en sådan faglig viden, der påvirker vurderingen.⁸³

I dommen U 1963.354 H omhandlede det en køber, der uberettiget ophævede en ejendomshandel begrundet i en fejllopfattelse. Køberen, som var erfaren ejendomsmægler, gjorde gældende at posten "Ydelser" til en kreditforening på et fra sælger hidrørende skatteregnskab for ejendommen ikke omfattede afdrag. Dette var forudsat af køberen. Han antog ukorrekt, at posten "ydelse" i et skatteregnskab inkluderede afdrag, hvilket gav et urigtigt indtryk af driften. Højesteret tillagde det afgørende betydning, at køberen var fagmand med særligt kendskab til ejendomshandler. Da han forud herfor havde fået korrekte oplysninger om gælden, var der et skærpet krav til hans egen undersøgelse. Retten fandt, at han ved en enkel efterregning selv burde have konstateret de faktiske udgifter. Den fejlagtige forståelse måtte af den grund henføres til køber selv og kunne ikke påberåbes som en bristende forudsætning. Køberens ophævelse var derved uberettiget og blev dømt til at betale erstatning for sælgers tab.

Denne sag illustrerer, at sælgerens loyale oplysningspligt begrænses, når køberen er sagkyndig. Det skyldes, at sælgeren rimeligt kan forvente, at køberen selvstændigt kan tolke og efterregne korrekte faktiske oplysninger. I sagen fastlægges det, at køberen som ejendomsmægler selv burde have afdækket regnskabets karakter og prioritetsydelsestørrelse. Sælgeren har derfor ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælgeren har dermed ikke en udvidet vejledningspligt over for en professionel køber, som har den fornødne faglige indsigt til at vurdere handlens vilkår. En nyere dom end U 1963.354 H er U 2002.1096 V, der også er et udtryk for, at sælgerens oplysningspligt kan begrænses af køberens sagkundskab. Modsætningsvist vil det i tilfælde af, at sælger har en bestemt fagkundskab ske en skærpelse af oplysningsforpligtelsen for denne.

⁸² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 130, 143

⁸³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 164

4.1.3 Sælgers svig

En sælger vil i nogle tilfælde have en interesse i at prøve at hemmeligholde mangler over for køberen ved ejendommen. Dette kan skyldes, at ejendommen kan være svær at sælge eller prisen på ejendommen nedsættes ved kendskab til manglen. Det kan komme til udtryk ved, at sælgeren fortier vigtige informationer, giver urigtige oplysninger eller lignende.⁸⁴ Derudover kan sælger ønske at vedtage en ansvarsfraskrivelse for at sikre sig mod økonomiske krav. En ansvarsfraskrivelse kan dog anses som værende en del af den svigagtige adfærd. Køberen vil ved sælgers udviste svig være beskyttet mod svig, uanset den pågældende handel er underlag huseftersynsordningen eller ej.⁸⁵

U 1960.41 H omhandlede en sælgers oplysningspligt omkring et omfattende rotteangreb i et hus. Kort efter overtagelsen i 1955 opdagede køber, at huset var massivt befængt med rotter på grund af et defekt kloaksystem. Kernen i sagen var sælgers svigagtige adfærd under forhandlingerne om salget. Ved besigtigelsen af ejendommen spurgte køberens hustru sælgeren, om der var rotter, hvilket sælgeren benægtede. Dette skete, selvom sælgeren vidste, at der i 1951 og 1954 var anmeldt rotter, og at en tidligere lejer havde klaget over problemet. Sælgeren havde endda kendskab til rottehuller, som var foreslået lukket med glasskår. Højesteret fastslog, at sælger havde modtaget så konkrete oplysninger om rotter, at han ikke havde føje til at besvare forespørgslen benægtende. Ved at fortie disse oplysninger tilsidesatte sælgeren sin loyale oplysningspligt. En generel ansvarsfraskrivelse i skødet "som beset" kunne ikke fritage sælger for ansvar, når han bevidst gav urigtige oplysninger om et forhold, køberen udtrykkeligt spurgte ind til. Sælgeren blev dømt til at erstatte udgifterne til en fuldstændig afhjælpning af rotteplagen. Sælgeren blev frifundet for krav om en ulovlig skorsten, da han var i god tro herom.

I den konkrete sag er der tale om en bevidst fortielse fra sælgerens side. Sælgeren har reelt været vidende om rotteplagen, da han foreslås at lukke huller med glasskår. Desuden har der været anmeldt rotter i 1951 og 1954. Der er ligeledes lagt vægt på, at køberens hustru spørger, om der er rotter eller mus. Med hensyn til rotteplagen er sælgeren i ond tro, men derimod er sælgeren i god tro, hvad angår skorstenen. Dette viser, at det retlige ansvar er tæt knyttet til den subjektive viden for en sælger. Tilsidesættelsen af den generelle ansvarsfraskrivelse ved sælgers svig er et udtryk for, at oplysningspligten vejer tungere. Det ses også i sammenhæng med skorstenen, da sælgeren her ikke har haft nogen viden om den ulovlige skorsten, hvor ansvarsfraskrivelsen har sin virkning.

⁸⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 130f

⁸⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 136

4.1.4 Sælgers uagtsomhed

En sælger af en fast ejendom har en oplysningspligt vedrørende kendte fejl og mangler, som denne har fået kendskab til gennem almindelig brug af boligen. Forpligtelsen, til at oplyse, gælder ikke kun de skader, der er opstået i egen ejertid. Det er også defekter, der har været til stede på det tidspunkt, hvor sælger har erhvervet ejendommen. Sælger anses for at være i ond tro, hvis han tilbageholder relevante oplysninger om boligens stand. En fortielse kan medføre erstatningsansvar for sælgeren, hvis oplysningerne efter en vurdering har betydning for køberen.⁸⁶

I dommen U 2008.5 V blev en sælger (S) frifundet for et erstatningsansvar i forbindelse med salg af en forurenede grund. S var af den tidligere ejer blevet oplyst om en nedgravet petroleumstank, og at ejendommen ikke var forurenede med petroleum. S videresolgte ejendommen samme år til en køber (K). Eftersom K kort efter overtagelsen fandt olieforurening, som ikke var petroleum, vurderede landsretten, at S ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Køber fik medhold i et forholdsmæssigt afslag på 140.000 kroner, hvilket sidestilles med omkostningerne for at oprense forureningen.

Dommen viser, at sælgerens kendskab til petroleumstanken og den mulige risiko for petroleumsfurening ikke har sammenhæng med den olieforurening, som viser sig på ejendommen. Sælgeren har i god tro videreformidlet oplysningerne, som vedkommende har fået fra den tidligere ejer. Sælgeren har ikke handlet uagtsomt, og har af den grund ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

I Vestre Landsrets dom af 11. oktober 2013 (BS-1780/2012-VLR) havde køberne (K) efter overtagelsen konstateret jordforurening. Sælgeren (S) havde set gravearbejde på nabogrunden, og havde en formodning om, at det var oprydning efter forurening. S undlod at oplyse om, at der tidligere var foretaget undersøgelser og prøver i haven på egen grund på baggrund af mistanke om forurening fra naboejendommen, der var en tidligere tankstation. Landsretten fastslog, at S burde have videregivet denne viden til K i forbindelse med salget. Som konsekvens heraf blev S fundet erstatningsansvarlig og pålagt at betale 165.468,75 kroner inklusiv moms til dækning af udgifter til opgravning. Landsretten stadfæstede dermed byrettens tidligere afgørelse og pålagde S at betale sagsomkostninger.

I denne sag har sælgeren haft konkret mistanke til forurening på naboejendommen, og som konsekvens heraf er der iværksat prøvetagning på egen grund. Sælgeren har ikke oplyst køberne omkring dette, og af den grund er den loyale oplysningspligt ikke opfyldt. Denne subjektive viden er årsagen til, at sælgeren handler ansvarspådragende og ifalder erstatningsansvar. Dommen illustrerer således, at en sælger, der har en mistanke om forurening og bevidst fortier viden om konkrete prøver, ifalder

⁸⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 131

erstatningsansvar, hvis han undlader at oplyse herom. I modsætning til dommen U 2008.5 V, hvor sælgeren handlede i god tro og dermed ikke pådrog sig erstatningsansvar, fastlægger dommen BS-1780/2012-VLR et klart ansvar begrundet i sælgerens manglende oplysning om prøvetagninger. Forskellen tydeliggøres af, at tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt i BS-1780/2012-VLR-sagen udgør et ansvarsgrundlag, hvorimod sælgeren i U 2008.5 V blot tilpligtes at betale et forholdsmæssigt afslag. Mens et afslag har til hensigt at genoprette den økonomiske balance ved en objektiv mangel, kræver erstatning, at sælgeren bevidst har handlet uagtsomt, hvilket var tilfældet i BS-1780/12-VLR. Denne understreger en skærpelse, hvor sælgers undladelse af at oplyse om nabogrundens forurening medfører erstatningsansvar over for køberne. Samlet set viser dommene, at sælgers konkrete indsigt har betydning for, om der skal betales erstatning eller et forholdsmæssigt afslag.

En problematik for sælger er undertiden identifikation med ejendomsformidler. Sælger bærer risikoen for ejendomsformidlerens uagtsomhed. Hvis ejendomsformidleren ikke har videreformidlet oplysningerne til køber, kan den loyale oplysningspligt blive anset for tilsidesat. Dette er på trods af sælgers intentioner om at overholde den.⁸⁷

Vurderingen af sælgers ansvar ved handel med fast ejendom tager udgangspunkt i, om han har handlet i god eller ond tro i forhold til oplysningerne, som er givet eller tilbageholdt. Sælgers viden eller manglende viden er det afgørende for, om han har opfyldt sin oplysningspligt. Afvejningen baserer sig på objektive kriterier, såsom sælgerens eventuelle faglige sagkundskab, ejendommens stand og øvrige relevante omstændigheder. Derudover modificerer huseftersynsordningen grænsen for ansvarsvurderingen, da en handel som er underlagt huseftersynsordningen, som udgangspunkt kræver grov uagtsomhed for at udløse et erstatningsansvar, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 og 5. Hvis huseftersynsordningen ikke anvendes, kan simpel uagtsomhed være tilstrækkeligt i forhold til at gøre sælger ansvarlig.⁸⁸ Det er en konkret vurdering, om der foreligger god eller ond tro hos sælger.

4.2 Selvbyg

Sælgerens ansvar for selvbyg afgøres efter en vurdering, som tager udgangspunkt i, om han har udvist en forsvarlig adfærd. Sælgeren skal, for at undgå erstatningsansvar, ikke have udført det pågældende

⁸⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 132

⁸⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 142

arbejde eller lade andre udføre arbejdet, hvis han har kunnet indse uforsvarligheden i at lade det udføre.⁸⁹

Hvis sælgeren ikke skal ifalde erstatningsansvar, skal sælgeren oplyse vise forhold over for køberen. Sælgeren skal oplyse over for køberen, om arbejdet er foretaget af personer uden relevant faglig ekspertise. Han skal desuden oplyse om eventuelle forhold, der betvivler, om arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Hvis sælgeren overholder kravene, er han som hovedregel ansvarsfri og køberen bærer dermed risikoen for eventuelt ulovligt selvbyg.⁹⁰

Der er ikke i handler uden for huseftersynsordningen en generel pligt til at oplyse om selvbyg. Derimod er oplysningen betinget af, om det har betydning for køberen, at det udførte arbejde er selvbyg. Selvbyg vil ikke udgøre uagtsomhed, hvis det er udført håndværksmæssigt korrekt eller af en person med den rette faglige ekspertise.⁹¹ Modsat forholder det sig for eksempel i dommen U 2000.471 V omkring en fejlkonstruktion.

I dommen U 2000.471 V havde en sælger (A) opført et parcelhus som selvbygger. Køber (B) havde i 1996 overtaget huset. B konstaterede hurtigt fugt og lugtgener i gulvene. Skønsmanden udtalte, at det var en "elementær fejl", at A havde undladt at montere en fugtspærre og placeret isoleringen forkert. A var bevidst om en skitse, der foreskrev en fugtspærre. Derudover var det oplyst, at A's ægtefælle var byggetekniker, som havde kendskab til på en skitse, at en fugtspærre skulle opsættes. Landsretten kom frem til, at der forelå en værdiforringende konstruktionsmangel. Retten anså A for ansvarlig som følge af reglerne om springende regres henset til fejlens karakter. B kunne derfor kræve erstatning fra den oprindelige selvbygger. A blev dømt til at betale 74.070,11 kroner, hvilket udgør et skønnet beløb til udbedring på 70.000 kroner samt udgifter til trykprøvning og lækagesporing på 4.070,11 kroner.

Dommen illustrerer, at der i vurderingen af sælgers loyale oplysningspligt lægges vægt på sælgers konkrete kendskab til fejlen. Det har således betydning, da det udførte arbejde ikke har været håndværksmæssigt korrekt. I den konkrete sag har sælgeren været bekendt med, at konstruktionen kræver en fugtspærre. Denne løsning er bevidst blevet undladt ud fra en subjektiv vurdering om, at et tykkere betonlag er tilstrækkeligt. Derudover viser dommen, at en selvbygger kan blive ansvarlig for fejl, som ligger langt tilbage i tiden. Den bevidste undladelse af at nævne manglen kan begrunde ansvar over for senere erhververe af ejendommen som følge af springende regres.

⁸⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 275

⁹⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 142

⁹¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 141

4.3 Oplysningspligten i andre typer af ejendomshandler

Dette afsnit fokuserer på, om de omstændigheder, som afviger fra en normal salgssituation af en fast ejendom, har indvirkning på den loyale oplysningspligt. Dette er blandt andet tilfældet ved dødsboer og tvangsauktioner. Når der sker et dødsfald, hvor arvingerne varetager afdødes ejendele samt afhændelse af en eventuel fast ejendom, er det relevant at belyse oplysningspligten som følge af denne særlige situation. Tilsvarende er det relevant i en situation, hvor en ejendom sættes på tvangsauktion, om sælgeren kan drages til ansvar for manglende overholdelse af sin oplysningspligt over for køberen.

4.3.1 Oplysningspligten ved dødsboer

Det er en naturlig følge af et dødsbo, at den tidligere ejer ikke kan bidrage med informationer. Af den grund er den loyale oplysningspligt derfor naturligvis også begrænset. De konkrete omstændigheder i den specifikke sag vil derfor afgøre omfanget af oplysningspligten. Sælgeren skal dog oplyse om forhold, som denne har kendskab til, og som må antages at have betydning for ejendommen.⁹²

Vurderingen af oplysningspligten har ofte sit grundlag i et objektivt kriterium. Dog skal de subjektive forhold inddrages i vurderingen. En arving, som bistår salget og kender til centrale forhold omkring ejendommen, skal dele denne viden med køberen.⁹³

Det forholder sig således, at sælgeroplysningsskemaet ikke skal udfyldes i sin helhed, hvis afdødes ejerbolig sælges under huseftersynsordningen og dertilhørende tilstandsrapport er udarbejdet. Dette fremgår af Sikkerhedsstyrelsens vejledning nummer 6, hvor det lyder, at: ”det kan accepteres kun at afgive svar på de to spørgsmål om bestillervejen”.⁹⁴

⁹² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 172

⁹³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 130

⁹⁴ Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 6, s. 4 (https://www.sik.dk/sites/default/files/2020-09/6._saelgeroplysninger_rev_sep_2020.pdf)

4.3.2 Oplysningspligten ved tvangsauktioner

Ved en tvangsauktion sker salget uden ejerens samtykke og kontrol. Den tidligere tinglyste ejers rettigheder og beslutningskompetence ophører fuldstændigt over ejendommen. Der indgås dermed ikke en gensidig aftale mellem den tidligere ejer og auktionskøberen. Det er således fogedretten og rekvirentens advokat, som fastsætter de væsentlige auktionsvilkår. Køberen har som konsekvens af dette som udgangspunkt ingen misligholdelsesbeføjelser mod den tidligere ejer. Dette er resultatet af, at den tidligere ejer ikke har haft indflydelse på salget, og af den grund ikke er bundet af de almindelige kontraktlige forpligtelser. Derudover er det sædvanligt panthaverne, der får salgsprovenuet i stedet for ejeren selv. Hvis den tidligere ejer har handlet culpøst, kan vedkommende i nogle tilfælde ifalde et erstatningsansvar. Det er således relevant for vurderingen, om skyldneren har overholdt sin loyale oplysningspligt ved at give de nødvendige oplysninger til salgsopstillingen eller har givet interesse-rede købere adgang til ejendommen i henhold til retsplejelovens § 562, stk. 3 og 4. I vid udstrækning er ejeren til trods for den svære økonomiske situation omfattet af de samme krav om redelighed på linje med andre sælgere af fast ejendom. Det forekommer usandsynligt i praksis, at en køber vil gøre krav gældende mod en tidligere ejer, som inden da ikke har kunnet opfylde sine økonomiske forpligtelser ved at betale terminsydelser. Der forekommer ikke retspraksis på området, som berører dette. Det er muligt at drage rekvirenten og dennes advokat til ansvar som følge af professionsansvaret for forsømmelser i processen uafhængigt af det faktum, at de ikke er parter i aftalen. Det kan ikke forventes af dem, at de opdager fysiske mangler grundet manglende byggeteknisk viden. Derudover er det også køberen, som sædvanligt har ansvaret for at opdage disse mangler.⁹⁵

4.4 Delkonklusion

Sælgers loyale oplysningspligt er afgørende i handel med ejendomme, hvor parterne er pålagt at optræde ærligt og redeligt for at sikre aftalens opfyldelse. Da reglerne uden for huseftersynsordningen er ulovbestemte, hviler ansvarsvurderingen på en konkret bedømmelse af, hvad sælger vidste eller burde vide om ejendommens mangler og risici. Sælgers loyale oplysningspligt er tæt forbundet med købers undersøgelsespligt, og samspillet mellem disse to gensidige forpligtelser fastlægger de retlige konsekvenser af mangler.

⁹⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 80f, 148f

Omfanget af oplysningspligten kan skærpes, hvis sælger har faglig viden eller har opført ejendommen som selvbygger. Det modificeres i situationer som dødsboer, hvor kendskabet til boligen naturligvis er begrænset. God tro hos sælger vil ofte resultere i et krav om forholdsmæssigt afslag, mens uagtsom fortælse eller svig kan føre til erstatningsansvar. I det store hele er den loyale oplysningspligt udslagsgivende for at opretholde tilliden mellem parter og den sikrer, at køber kan træffe en beslutning på et oplyst grundlag.

5. Sælgers loyale oplysningspligt inden for huseftersynsordningen

5.1 Introduktion

Dette kapitel har til formål at analysere huseftersynsordningens retlige rammer, herunder lovens anvendelsesområde og betydningen for sælgers loyale oplysningspligt. Det er en forudsætning for anvendelse af ordningen, at en række specifikke betingelser er opfyldt:

Der skal foreligge en tilstandsrapport med et tilhørende oplysningsskema fra sælger, en elinstallationsrapport, og et konkret tilbud på en ejerskifteforsikring, hvor sælgeren samtidig tilbyder at betale halvdelen af præmien. Derudover skal sælgeren vejlede køberen om retsvirkningerne af at tegne ejerskifteforsikring.⁹⁶

En væsentlig del af undersøgelsen fokuserer på at afklare, hvilke bygningsmæssige fejl og mangler som er omfattet af forsikringen, og hvornår sælger som følge heraf opnår fritagelse for hæftelsesansvar. I den henseende defineres det, hvad der juridisk forstås ved en fejl på bygningen, og under hvilke omstændigheder forsikringen dækker.

Huseftersynsordningen dækker ikke nødvendigvis alle forhold ved en ejendom. Derfor undersøges det, hvilke skader der falder uden for ordningens anvendelsesområde, og som sælgeren derfor fortsat kan hæfte for. Sluttelig vil sælgers oplysningspligt i disse handler blive belyst gennem en gennemgang af relevant retspraksis.

⁹⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 24

5.1.1 Forbrugerbeskyttelsen

Tidligere har der været den risiko, at sælgere af fast ejendom har kunnet hæfte for fejl og mangler i mange år efter salget. Dette har skabt økonomisk usikkerhed for køber såvel som sælger. Dette er blevet løst med indførelsen af huseftersynsordningen i forbrugerbeskyttelsesloven. Væsentligt for ordningen er et omfattende huseftersyn, der foretages af en byggesagkyndig, som udfærdiger en tilstandsrapport.⁹⁷

Loven er blevet revideret flere gange, og med en væsentlig reform, der er trådt i kraft den 1. maj 2012. Denne reform har introduceret vigtige ændringer i reglerne for sælgers fritagelse for mangelshæftelse og i ejerskifteforsikringens dækningspligt.⁹⁸

5.2 Huseftersynsordningens anvendelsesområde

Huseftersynsordningen kan anvendes ved overdragelse af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1. I den henseende er en forbruger i en ejendomshandel defineret som henholdsvis den, der køber, og den, som sælger. Det er ikke en betingelse, at boligen skal anvendes af køber selv, hvis sælgeren hovedsageligt har brugt den som sin bolig. Det er heller ikke nødvendigt, at sælger har boet i ejendommen, for at loven finder anvendelse. Der findes dog en væsentlig undtagelse, da det kan forekomme, at en ejendom som er udlejet på salgstidspunktet skal anvendes fortsat til udlejning efter ejerskifte. I dette tilfælde finder forbrugerbeskyttelsesloven ikke anvendelse.

Ejendomsbegrebet fortolkes fleksibelt og dynamisk af domstolene. Dette muliggør, at aftaler af forskellig art kan omfattes af lovens anvendelsesområde. Huseftersynsordningen omfatter boligformer som parcelhuse, rækkehuse, tofamiliehuse, sommerhuse, ejerlejligheder og ideelle anparter. Det er ikke muligt at anvende huseftersynsordningen i forhold til erhvervsejendomme, landbrugsejendomme med landbrugspligt, ubebyggede grunde eller huse, som stadig er under opførelse.

En ejendom skal være mulig at forsikre, for at huseftersynsordningen kan anvendes. Sælger er forpligtet til at fremlægge et tilbud på en ejerskifteforsikring til trods for, at det ikke er lovpligtigt for køber at tegne den.

⁹⁷ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 22f.

⁹⁸ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 54f.

5.2.1 Huseftersynsordningens fremgangsmåde

Lovgivningen tilsiger, at sælgeren skal iværksætte processen, hvis huseftersynsordningen skal bruges i ejendomshandlen. Dette betyder, at sælgeren sikrer, at tilstandsrapport, elinstallationsrapport og et tilbud på ejerskifteforsikring fremlægges for køberen, forinden købsaftalen underskrives. Undlader sælgeren at indhente dokumenterne, vil køberen ikke blive omfattet af ordningen. Køberen kan derimod selv vælge at bestille en tilstandsrapport og indgå en aftale om ejerskifteforsikring med et forsikringsselskab. Det skal dog bemærkes, at sælgeren ikke nødvendigvis undgår eventuelle fremtidige erstatningskrav ved denne fremgangsmåde. Dette skyldes, at sælgerens ansvarsfritagelse afhænger af den konkrete aftale, som køberen har indgået med forsikringsselskabet.⁹⁹

5.2.2 Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten tjener som en redegørelse for ejendommens fysiske tilstand, hvor potentielle mangler og deres karakter angives. Formålet med rapporten er at tilvejebringe et bedre oplysningsgrundlag for køber og sælger, således uforudsete forhold undgås i anledning af en ejendomshandel. Den indgår som grundlag for vurderingen af ejendommens værdi.

En tilstandsrapport skal efter forbrugerbeskyttelsesloven opfylde en række krav for at have retsvirkning. Den skal udarbejdes af en beskikket eller certificeret byggesagkyndig. Derudover skal den udfyldes på et foreskrevet standardskema, der er godkendt af myndighederne. For at undgå interessekonflikter skal sælgeren selv vælge samt kontakte den sagkyndige. Rapporten skal desuden foreligge, forinden købsaftalens indgåelse eller inden et tilbud afgives og må højst være seks måneder gammel fra det tidspunkt, hvor køberen modtager den. Køberen bliver bekendt med fejlene i rapporten inden købet. Dette betyder, at sælgeren som følge af rapporten som udgangspunkt ikke hæfter for fejlene, som er beskrevet deri.

Huseftersynet foregår ved en visuel gennemgang af bygningen, hvor den sagkyndige ikke udfører ødelæggende indgreb i konstruktionerne. Undersøgelsens formål er at klarlægge, i hvilket omfang bygningens tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Den sagkyndige undersøger, om der foreligger tegn på skader, herunder brud, lækager, deformationer og revnedannelser. Visse forhold er dog undtaget fra rapporten, det er blandt andet bagatelagtige forhold, utilgæn-

⁹⁹ Pagh, Peter, m.fl., Fast ejendom – Regulering og køb, Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2022, s. 45

gelige bygningsdele, sædvanligt slid og ælde, æstetiske forhold, løsøre og den generelle vedligeholdelsestilstand for bygningen.¹⁰⁰

Den bygningssagkyndige foretager en registrering af skaderne ud fra et vurderingssystem, som gør det overskueligt for køberen at forstå skadens omfang. Skalaen er inddelt i fire kategorier, som er mindre alvorlige skader (gråt hussymbol), alvorlige skader (gult hussymbol), kritiske skader (rødt hussymbol) og mulige skader (hussymbol med spørgsmålstegn).¹⁰¹

Derudover har den byggesagkyndige ansvaret for, når tilstandsrapporten udarbejdes, at sælgeren udfylder et sælgeroplysningsskema. Skemaet er en officiel blanket fra Erhvervsstyrelsen, som følger retningslinjerne i huseftersynsbekendtgørelsen. Den sagkyndige skal i denne proces yde den nødvendige vejledning, så sælgeren kan besvare alle punkter korrekt, herunder navnlig forhold, som den byggesagkyndige ikke selv kan konstatere ved en gennemgang. Sælgeren har som udgangspunkt boet i boligen længe, og han har derfor et naturligt kendskab til fejl og mangler, der kun viser sig i bestemte tilfælde, som for eksempel utætheder, der viser sig ved ekstremt vejr.¹⁰²

Skemaets formål er at klarlægge sælgerens viden om ejendommens stand, heriblandt kendskab til skader eller tidligere udført udbedringsarbejde. Spørgsmål om boligens el-forhold er blevet en del af skemaet, eftersom elinstallationsrapporten er blevet integreret i huseftersynsordningen. Sælgeren kan frit vælge, om yderligere bemærkninger om fejl skal tilføjes, som ikke uden videre er dækket af de faste spørgsmål.¹⁰³

Det er et krav, at skemaet udfyldes af en person med et indgående kendskab til bygningen. Skemaet skal derimod ikke udfyldes, hvis sådan en viden ikke foreligger. Det kan for eksempel være tilfældet med et dødsbo. Årsagen til den manglende viden skal dokumenteres i tilstandsrapporten. Sælger bør være meget grundig med sine svar, da urigtige oplysninger kan danne basis for erstatningskrav efterfølgende.¹⁰⁴

¹⁰⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 104

¹⁰¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 110

¹⁰² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 97

¹⁰³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 97

¹⁰⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 98

5.2.3 Elinstallationsrapport

Huseftersynsordningen er fra 1. maj 2012 blevet udvidet med et krav om, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport som et supplement til tilstandsrapporten. Tiltaget har sit udgangspunkt i et behov for at reducere antal af sager, hvor en sælger vil kunne blive draget til ansvar for ulovlige installationer.¹⁰⁵ I dag er dens formål at afsøge risici for personskade og brandskade på ejendommen. Gennemgangen i forbindelse med elinstallationsrapporten foregår ved stikprøver, hvilket betyder adskillelse af blandt andet stikkontakter og loftsspots for at undersøge skjulte dele af en installation.¹⁰⁶

Sælgeren er underlagt oplysningspligt ved udarbejdelsen af rapporten og han skal besvare på spørgsmål installationernes funktionalitet. Den autoriserede elinstallatør skal kontrollere, hvorvidt svarene er korrekte.¹⁰⁷ Rapporten skal foreligge, forinden overdragelsesaftale indgås eller købstilbud afgives, hvis forbrugerbeskyttelsesloven skal overholdes. Vurderingen nedskrives som resultat af gennemgangen i et standardiseret skema, som er godkendt af Sikkerhedsstyrelsen.¹⁰⁸

5.2.4 Tilbud om ejerskifteforsikring

Med hensyn til ejerskifteforsikring er det en betingelse for sælgers ansvarsfritagelse, at sælger skal indhente tilbud på en ejerskifteforsikring. Tilbuddet skal være konkret eller det skal fremgå som en oplysning om, at forsikringsselskabet afslår at tilbyde ejerskifteforsikring. Det skal være køberen i hænde, forinden køberen indgår aftalen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 2.¹⁰⁹

Kravene til tilbuddets indhold og formidling er fastsat i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, der er, at forsikringsselskabets oplysninger skal være skriftlige og entydigt definere de gældende forsikringsvilkår. Lovgivningen fastsætter en minimumsperiode for dækningen på 5 år med mulighed for forlængelse til maksimalt 10 år. Forsikringen har til formål at dække skjulte bygningsmangler, der har været til stede på overtagelsestidspunktet, men som ikke fremgår af tilstandsrapporten, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4. Hvis bygningens stand eller særlige karakteristika indebærer, at en standardforsikring ikke kan tegnes, er det en betingelse, at forsikringsselskabet redegør for disse forhold. Tilbuddet skal afgives som et bindende løfte til køberen med en rimelig acceptfrist. Endelig er det et

¹⁰⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 67, 122

¹⁰⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 125-127

¹⁰⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 124f

¹⁰⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 128

¹⁰⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 130f

krav, at ejerskifteforsikringen er tegnet før overtagelsesdagen, eller alternativt før tidspunktet, hvor køberen opnår den faktiske rådighed over ejendommen.¹¹⁰

5.2.5 Vejledning om at tegne ejerskifteforsikring

Det er en betingelse for sælgerens ansvarsfritagelse, at køberen er blevet informeret om retsvirkningerne, som er forbundet med huseftersynsordningens anvendelse. Denne pligt til at oplyse følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 4. Det er en betingelse, at oplysningen gives til køberen inden købsaftalen indgås, og senest på det tidspunkt, hvor køberen fremsætter sit købstilbud. Sælgeren kan ikke blot henvise til den relevante lovgivning og overlade det til køberen selv at undersøge konsekvenserne. Vejledningen skal fremgå eksplicit og skriftligt. Undtagelserne til vejledningspligten er, hvis køberen har en erhvervsmæssig baggrund, hvilket for eksempel gør sig gældende for en boligadvokat eller ejendomsmægler. Disse må antages at have kendskab til reglerne i loven. Tilsvarende er det tilfældet, hvis køberen er repræsenteret af en professionel rådgiver, der har den relevante kendskab til lovgivningen.¹¹¹

5.2.6 Sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien

Sælgerens ansvarsfritagelse efter huseftersynsordningen forudsætter i medfør af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3, at sælgeren skal tilbyde at dække minimum halvdelen af præmien på den ejerskifteforsikring, han har indhentet tilbud på. Tilbuddet skal afgives skriftligt og være bindende. Ligeledes er det et krav, at forsikringstilbuddet opfylder forbrugerbeskyttelseslovens § 5, hvorefter dækningsperioden skal være på mindst fem år og med mulighed for forlængelse af denne til ti år. Sælgeren er kun økonomisk forpligtet til at betale halvdelen af præmien for det forsikringstilbud, sælgeren selv har præsenteret over for køberen. Hvis køberen i stedet for vælger at benytte sig af sin ret til at vælge en anden ejerskifteforsikring hos et andet selskab, kan køberen ikke forlange, at sælgeren dækker meromkostningerne for denne. Det forekommer i praksis, at sælger ofte vælger at indhente tilbud på en standardforsikring med en femårig løbetid, fordi denne oftest er billigst. Hvis køberen vil have en udvidet dækning med en tiårig løbetid eller dækning for andre forhold end standardbetingelserne,

¹¹⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 131

¹¹¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 134f

skal køberen selv afholde udgiften til differencen mellem sælgers andel af standardpræmien og den totale pris for den udvidede forsikring.¹¹²

Det har tidligere vist sig, at køber har fravalgt ejerskifteforsikringen før den 1. juni 2000. Det har været begrundet i de betragtelige omkostninger forbundet med præmien og den fejlagtige antagelse om, at tilstandsrapporten har givet fuldstændig sikkerhed mod fejl og mangler. Dette er årsagen til at kravet for, at sælger skal medvirke til præmiebetaling fra den 1. juni 2000 som led i at øge udbredelsen ejerskifteforsikringer. Det har vist sig, at en bygningssagkyndig ikke nødvendigvis kan identificere skjulte mangler, der først viser sig på et senere tidspunkt. Efter lovens oprindelige ikrafttræden i 1996 har manglende forsikringsdækning ofte resulteret i langstrakte retssager. De har været ført med formålet om at drage sælgere til ansvar som følge af grov uagtsomhed eller ved at placere ansvaret hos de beskikkede sagkyndige for mangelfuldt udført arbejde.¹¹³

5.3 Grænserne for sælgers hæftelsesfritagelse

Sælgerens mangelsansvar modificeres betydeligt ved anvendelsen af huseftersynsordningen ved overdragelse af fast ejendom i forhold til det obligationsretlige udgangspunkt. Sælger opnår en vidtgående fritagelse for hæftelse relateret til ejendommens fysiske tilstand, hvis betingelserne for at bruge huseftersynsordningen er opfyldt. Ejerskifteforsikringen overtager herved dækningsansvaret for bestemte fejl og mangler.¹¹⁴ Dette væsentlige skifte indebærer, at sælgers ansvar begrænses til svig eller grov uagtsomhed, hvorimod simpel uagtsomhed ikke længere udløser ansvar for sælger. Sælger er stadigvæk underlagt sin loyale oplysningspligt, selvom ejerskifteforsikringen dækker mange skjulte fejl. Sælger kan derfor ikke i ond tro tilbageholde viden om mangler, selvom de ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller de er efterspurgt i oplysningsskemaet.¹¹⁵

Huseftersynsordningen stiller krav om, at selvbyg altid skal oplyses. Det står i kontrast til selvbyg uden for huseftersynsordningen, hvor det ikke skal oplyses, hvis det er håndværksmæssigt korrekt.¹¹⁶ Sælgers handlemåde bedømmes konkret, og der lægges vægt på, hvad der er relevant for køber. Retspraksis illustrerer, at barren for grov uagtsomhed er høj for sælgere, der er uprofessionelle. Der er

¹¹² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 135f

¹¹³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 67f

¹¹⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 67f

¹¹⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 97, 289f

¹¹⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 296f

ikke krav om, at sælger har teknisk særindsigt eller stor burde viden. Sælger kan dog blive ansvarlig for mangler, der er konstateret, og som burde være videregivet.¹¹⁷

5.3.1 Retsgrundlaget for sælgers hæftelsesfritagelse

Justitsministeren fastsætter retningslinjerne for, hvornår en sælger kan fritages for sit ansvar i forbindelse med en ejendomshandel. Disse er juridisk bindende og har grundlag i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3. Reglerne konkretiseres i to væsentlige bekendtgørelser. Den ene er mindstedækningsbekendtgørelsen (nr. 13 af 12/01/2012), som gælder for alle forsikringstilbud, der er fremlagt af sælger efter 1. maj 2012. Den anden er den tidligere bekendtgørelse (nr. 705 af 18/07/2000), som regulerer forsikringstilbud, der er præsenteret før maj 2012. Denne bekendtgørelse har stadigvæk aktualitet i forhold til ejerskifteforsikringer, som har 10 års dækning, og som er tegnet før de nye regler er trådt i kraft.¹¹⁸

5.3.2 Hæftelsesfritagelse for mangler ved ejendommen

Oplysninger om fysiske fejl og skader på bygningen skal sælgeren oplyse om.¹¹⁹ Ejerskifteforsikringen dækker de skader, der ikke er angivet i tilstandsrapporten. Dette indebærer alt fra brud og lækager til forhold, som mindsker ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger. Sælgerens ansvarsfritagelse dækker ikke kun over eksisterende skader, men også fysiske forhold, der udgør en nærliggende risiko for fremtidige skader, hvis der ikke foretages vedligeholdelse.¹²⁰

Bygningens alder er afgørende i vurderingen af, hvad der udgør en mangel. En køber må således acceptere, at en ældre ejendom er bygget efter andre forskrifter end et moderne hus. Sammenligningsgrundlaget er huse fra samme periode, hvilket betyder, at en tilstand ved bygningen kan være forventelig. Der er således ikke tale om en dækningsberettiget skade i et hus fra 1930'erne, hvor fugt kan være forventeligt i kælderen. Det objektivt forventelige er reglerne, som gælder på opførelsestidspunktet. I sådan et tilfælde har sælger ikke en oplysningspligt. Sælger skal i almindelighed opfylde sin oplysningspligt ved at oplyse om konstruktionsfejl og byggefejl.¹²¹

¹¹⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 289-291

¹¹⁸ Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 109f

¹¹⁹ Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 287

¹²⁰ Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 111

¹²¹ Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 115, 291

Forsikringen dækker som udgangspunkt ikke, hvis køber har egne personlige forventninger til boligen. Forsikringens fokus er alene på, om ejendommen på et objektivt grundlag adskiller sig negativt fra lignende huse af samme type og alder. Dette stiller krav til køberes opmærksomhed ved køb af ældre ejendomme.¹²²

Køberens egne personlige forventninger til boligen er som udgangspunkt ikke beskyttet af forsikringen. Forsikringen fokuserer udelukkende på, om ejendommen på et objektivt grundlag adskiller sig negativt fra lignende huse af samme type og alder.¹²³ Dette betyder i praksis, at købere af ældre ejendomme skal være særligt opmærksomme. Dette illustreres i U 1981.879 V.

U 1981.879 V omhandlede en køber (K) af et hus fra 1898, hvor der blev konstateret svampeangreb og K krævede erstatning trods en ansvarsfraskrivelse i skødet. Sælger (S) havde oplyst, at der ikke var mere råd end forventeligt for husets alder, og at svamp ikke var dem bekendt. Vestre Landsret omstødte Byrettens dom og frifandt S for alle krav i anledning af de konstaterede mangler. Retten vurderede, at fraskrivelsen var gyldig på grund af husets alder, og at K selv burde have undersøgt forholdene nærmere. K fik derfor hverken erstatning eller afslag.

Dommen illustrerer, at køberen har en skærpet undersøgelsespligt, hvis denne vælger at købe en ældre ejendom. Dette kan udledes af, at retten finder ansvarsfraskrivelsen gyldig på grund af husets alder. Køber må således være mere opmærksom, fordi det er forhold, som kan forventes af en ældre ejendom.

5.3.3 Skader

Køberens beslutningsgrundlag beror på de oplysninger, herunder kendskab til konkrete skader, som sælgeren besidder. Sælgeren er derfor forpligtet til at oplyse om skader ved ejendommen. I relation til bygninger anvendes begreberne fysiske skader og mangler synonymt. Ejerskifteforsikringen dækker udelukkende skader, der forringer bygningens handelsværdi eller faktiske brugbarhed.¹²⁴ En skade er dækningsberettiget, hvis den nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Vurderingen heraf baserer sig på et sammenligningsgrundlag med intakte bygninger af tilsvarende alder og vedligeholdelsesstand. Dækningsberettigede skader er derfor ikke kosmetiske fejl, som udgør mindre væsentlige forhold, som ikke har betydelig indvirkning på bygningens værdi.¹²⁵ Forsikringen dækker

¹²² Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 117f

¹²³ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 117f

¹²⁴ Munk-Hansen, Carsten, *Fast ejendom II – Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 151

¹²⁵ Munk-Hansen, Carsten, *Fast ejendom II – Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 144

udover allerede opståede skader også tilfælde, hvor en nærliggende risiko er umiddelbar, hvis der ikke sker udbedring af forholdet.¹²⁶ Det er for eksempel et byggeri, som strider mod gældende forskrifter. Forsikringen dækker kun de forhold, der ikke fremgår af tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Det er ikke muligt at rejse krav mod forsikringsselskabet, hvis fejl er nævnt i rapporter. Køber er i den situation informeret og kan dermed tage højde for dette i købsaftalen og prisen.¹²⁷ Det er en forudsætning for dækning af et forhold, at det har været til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse eller har opstået i perioden mellem rapportens udfærdigelse og selve overtagelsen af ejendommen.¹²⁸ Dækning kræver, at huseftersynsordningen er anvendt mellem parterne, samt køber har tegnet forsikringen, forinden ejendommen overtages.¹²⁹ Sælger hæfter selv for de konkrete fejl og mangler, hvis de ovennævnte betingelser ikke er opfyldt.¹³⁰

5.4 Undtagelser fra sælgers hæftelsesfritagelse

En sælger, som anvender huseftersynsordningen i overensstemmelse med de krav forbrugerbeskyttelsesloven stiller, er ikke i alle tilfælde fritaget for alt ansvar. Det skyldes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker alle forhold. Der forekommer betydelige begrænsninger i henholdsvis forbrugerbeskyttelsesloven og mindstedækningsbekendtgørelsen, der indebærer, at sælgeren kan holdes ansvarlig for visse mangler.¹³¹ Det er for eksempel muligt for køberen at gøre mangler gældende, hvis sælger har stillet en garanti over for køber, handlet svigagtigt eller handlet groft uagtsomt.¹³² Ligeledes omfatter sælgers fortsatte ansvar forhold omkring ulovlige bygningsindretninger eller hvis ejendommen er blevet opført med henblik på salg.¹³³

¹²⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 154

¹²⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 159

¹²⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 165

¹²⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 67,

¹³⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 165

¹³¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 169

¹³² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 67, 273, 289

¹³³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 272, 306

5.4.1 Retlige mangler

Retsmangler karakteriseres ved, at de udgør en hindring for køberens fulde råderet eller indskrænker rådigheden over en fast ejendom. Det skal bemærkes, at denne type mangler ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, hvilket medfører, at sælgeren hæfter herfor og kan ifalde erstatningsansvar.¹³⁴

5.4.2 Ulovlige bygningsindretninger

I forbindelse med tegningen af en ejerskifteforsikring, bliver sælgeren som udgangspunkt fritaget for at hæfte for fysiske mangler ved ejendommen, eftersom forsikringen overtager dækningen af disse forhold. Der er alligevel en væsentlig undtagelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, hvorefter at sælgeren stadig kan drages til ansvar for forhold, som strider imod offentligretlige forskrifter eller servitutter. Sælgers ansvarsfritagelse omfatter de fysiske fejl og umiddelbare risici for bygningsskader, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette indebærer ligeledes, at sælgeren som udgangspunkt hæfter for mangler, der hverken er nævnt i rapporten eller dækket af de almindelige forsikringsvilkår. En undtagelse til dette er dog ulovlige bygningsindretninger i form af vvs, el-, varme- og ventilationsinstallationer. Dette skyldes, at disse bestemte installationer falder ind under ejerskifteforsikringens standarddækning.¹³⁵

5.4.3 Arealmangler

I ejendomshandel, hvor huseftersynsordningen anvendes, forekommer det af og til, at der opstår usikkerhed om det opgivne kvadratmetermål egentlig stemmer overens med ejendommens reelle mål. Et væsentligt spørgsmål i denne sammenhæng er, hvordan en eventuel manko i boligarealet har indflydelse på oplysningspligten. Dette illustreres blandt andet i retspraksis i dommene U 2013.3175 H og U 2018.3398 Ø.

I dommen U 2013.3175 H blev en ejendom solgt, hvor boligarealet var oplyst til 113 kvadratmeter. Boligarealet var reelt 95,7 kvadratmeter. På trods af at sælgerne var i god tro og udelukkende videregav tal fra BBR, fastslog Højesteret, at urigtige oplysninger om arealet udgjorde en mangel. De urigtige oplysninger om arealet var en mangel, da det har væsentlig betydning for prisfastsættelsen af en bolig.

¹³⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 171f, s. 272 og bet. 1576/2021, s. 211

¹³⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 172f

Sælgers ansvar for at afgive korrekte oplysninger i salgsmaterialet blev her vægtet højt. Sælgerne mente, at de var uden ansvar i kraft af huseftersynsordningen. Højesteret slog dog fast, at arealmangler ikke vedrører bygningens fysiske tilstand, og af den grund ikke er omfattet af ansvarsfritagelsen i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Det påhviler ikke en bygningssagkyndig at kontrollere arealet, hvorfor sælger fortsat hæfter for disse oplysninger. Køberne fik tildelt et forholdsmæssigt afslag på 50.000 kroner, da værdiforringelsen på 50.000 kroner henset til købesummen på 950.000 kroner ikke var uvæsentlig.

I sagen U 2018.3398 Ø købte A og B en ejendom for 5,75 millioner kroner, hvor boligarealet var oplyst til 130 kvadratmeter i BBR såvel som købsaftalen. Efter overtagelsen viste det sig, at arealet kun var 121 kvadratmeter, hvilket medførte, at køberne krævede erstatning eller et forholdsmæssigt afslag. Sagens hovedspørgsmål om sælgerens loyale oplysningspligt handlede om, hvorvidt sælgerne (L og H) havde handlet ansvarspådragende ved ikke udtrykkeligt at gøre opmærksom på, at arealangivelsen stammede fra deres egen opmåling. Landsretten fastslog, at sælgerne ikke havde tilsidesat deres oplysningspligt. Retten lagde vægt på, at dokumentation for en tidligere arkitektmåling og sælgers egen opmåling fra 2011 var udleveret som bilag til købsaftalen. Da køberne samtidig bevidst havde fravalgt advokatrådgivning og var orienteret om, at dokumenterne derfor ikke ville blive gennemgået af en fagperson, blev sælgerne ikke fundet erstatningsansvarlige. Resultatet blev en frifindelse af sælgerne. Selvom der objektivt forelå en mangel, vurderede skønsmanden værdiforringelsen til 150.000 kroner. Da dette beløb udgjorde mindre end 3 procent af købesummen, var manglen ikke væsentlig nok til at begrunde et forholdsmæssigt afslag.

Dommene behandler rækkevidden af sælgerens loyale oplysningspligt ved arealmangler. Det er et fællestræk i sagerne, at arealmangler ikke er omfattet af huseftersynsordningens ansvarsfritagelse, eftersom de ikke vedrører bygningens fysiske tilstand. I U 2013.3175 H fastlægges det, at sælger har en vidtgående pligt til at give korrekte oplysninger. Hvis arealet afviger væsentligt, og selvom sælger er i gro tro og alene videreformidler BBR-oplysninger, hæfter sælger herfor. Dommen slår således fast, at sælger kan hæfte for arealmangler trods god tro. Derimod nuancerer U 2018.3398 Ø oplysningspligten i forhold til erstatningsansvar. Sælger havde loyalt vedlagt egne opmålinger og tegninger som bilag til købsaftalen. Selvom hoveddokumentet indeholdt forkerte BBR-tal, havde sælger stillet de korrekte oplysninger til rådighed for køber. Dommen illustrer, at købers fravalg af advokatrådgivning har betydning. Man kan ikke bebrejde sælger for manglende oplysning, hvis materialet er udleveret, men køber har valgt ikke at få det gennemgået professionelt. Værditabet var under 3 procent, hvorfor der heller ikke blevet givet et forholdsmæssigt afslag.

5.4.4 Garantier

Hvis en sælger afgiver en garanti i forbindelse med en ejendomshandel, dækker ejendomsforsikringen ikke det forhold, som sælgeren har afgivet en garanti for. En garanti fungerer som en indeståelse eller tilsikring af, at ejendommen har en bestemt stand, som for eksempel at der ikke er defekter til stede. Sælgeren har ansvaret for, at oplysningerne er korrekte. Derudover kan sælgeren blive erstatningsansvarlig i tilfælde af manglende opfyldelse af garantien.¹³⁶ Det er en konkret fortolkning af aftalen, hvor parternes udtalelser og handlinger indgår i vurderingen af, om en garanti foreligger.

Højesteretsdommen U 2011.3342 H omhandlede erstatningsansvar for mangelfulde vvs-installationer i en ejendom solgt i 2003. Sælgerne havde i købsaftalen og et efterfølgende tillæg ydet en bestemt garanti for, at alle vvs-installationer var udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende lovgivning. Efter overtagelsen kunne det konstateres, at gulvvarmeanlægget i en tilbygning var underdimensioneret, hvilket betød, at rummene ikke kunne opvarmes tilstrækkeligt. Derudover var der huller i ejendommens undertag, som sælgerne ellers havde forpligtet sig til at udbedre inden overtagelsen. Højesteret fastslog, at garantien var gyldig efter forbrugerbeskyttelsesloven, da den rettede sig mod et bestemt, angivet forhold og ikke var en ugyldig "blanco-garanti". Retten fastslog, at de underdimensionerede rør var en mangel dækket af garantien. Resultatet blev, at sælgerne blev dømt til at betale erstatning for udbedring af gulvvarme og undertag.

Dommen viser, at en specifik garanti, som her "for alle VVS-installationer" er gyldig og giver køber beskyttelse trods tilstandsrapporten, hvis der ikke er tale om en ugyldig, generel "blanco-garanti". Den viser, at sådanne garantier fortolkes afgrænset, da for eksempel underdimensionerede rør er dækket, mens murerarbejder eller klokarbejder falder udenfor. Afslutningsvist fastslås det, at erstatningsansvaret ved garantibrud er begrænset til selve udbedringen og ikke omfatter omkostninger til forbedringer.

Dommen TBB 2010.313 omhandlede funderingsmangler i en ejendom solgt under huseftersynsordningen. Køberne opdagede efter overtagelsen, at de indvendige vægge manglede den understøtning, som fremgik af tegningerne, og at hele bygningen var funderet på sætningsgivende jordlag. Køberne mente, at en tilføjelse i købsaftalen om den indvendige konstruktions lovlighed udgjorde en garanti fra sælger. Byretten gav køberne medhold og tilkendte 500.000 kroner i erstatning, da de fandt, at der forelå både en garanti og ulovlige forhold. Vestre Landsret omstødte dog afgørelsen og frifandt sælger. Landsretten fastslog, at erklæringen i købsaftalen ikke indebar en garanti vedrørende funderingsmanglerne. Desuden fandt retten, at selvom funderingen stred mod den daværende funderingsnorm, indeholdt

¹³⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 273f, 322

bygningsreglementet fra 1974 ikke specifikke forskrifter for krav til fundering på lag, som ikke var bæredygtige. Manglerne kunne derfor ikke anses som en tilsidesættelse af offentligretlige forskrifter, hvorfor sælger var ansvarsfritaget efter forbrugerbeskyttelsesloven. Køberne blev pålagt at betale 130.000 kroner i sagsomkostninger.

I sager om ejendomshandel under huseftersynsordningen kan en stillet garanti fravige den lovbestemte ansvarsfritagelse. Dog tydeliggør TBB 2010.313, at tærsklen er høj for, at en erklæring udgør en garanti. I købsaftalen fremgik det, at "sælger skal dække udgifter til udbedring" i forhold til fundamenter. Landsretten fandt ikke, at dette var en garanti. Retten lagde afgørende vægt på formålet bag forbeholdet, som for køber hovedsageligt handlede om praktiske udfordringer med lecakugler under renovering. Da ordlyden ikke entydigt pegede på en generel indeståelse for funderingen, blev sælger frifundet. Dommen illustrer dermed, at en individuel bestemmelse skal være meget præcis for at tilsidesætte ansvarsfriheden. Det er ikke nok, at køber har haft en konkret forventning, hvis ikke sælger har forpligtet sig til en garantiforpligtelse.

5.4.5 Grov uagtsomhed eller svigagtig adfærd

En sælger, som har udvist svig eller grov uagtsomhed, bliver til trods for en tegnet ejerskifteforsikring ansvarlig for mangler.¹³⁷ I situationer, hvor en forsikring er tegnet, vil selskabet i første omgang udbetale erstatning til køberen. Derefter retter selskabet et regreskrav mod sælgeren som følge af dennes forsømmelse. Sælger skal dermed hæfte, hvis der foreligger forhold, som kan bebrejdes ham.¹³⁸

Svig kan for eksempel vise sig ved, at sælgeren manipulerer med tilstandsrapporten for at skjule fejl, eller bevidst fortier kendskab til skjulte mangler, som en byggesagkyndig ikke har været i stand til at opdage. Det anses ligeledes som grov uagtsomhed, hvis sælgeren aktivt forsøger at dække over problemer, som for eksempel ved at male en fugtplet over umiddelbart før et salg uden at meddele herom. Kravene til, at en handling kan karakteriseres som grov, er høje. Sælgeren har ikke pligt til at kontrollere den byggesagkyndiges rapport, undersøge ejendommen yderligere eller vejlede fagmænd om forhold, som de selv kan se.¹³⁹

¹³⁷ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 98

¹³⁸ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 199

¹³⁹ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 291f

Sælgeren kan undgå at hæfte for mangler, hvis denne har anvendt huseftersynsordningen, og kun har handlet simpelt uagtsomt. Dette indebærer, at sælgeren for eksempel har glemt at give en oplysning, der ellers er omfattet af oplysningspligten. I afvejningen af, om der foreligger et ansvar, fokuseres der primært på, hvor umiddelbart det burde have været for sælgeren at give oplysningen til køberen, fortrinsvis frem for på manglens alvor eller omfang.¹⁴⁰

5.4.6 Grov uagtsomhed ved selvbyg

En bolig, hvor sælger har udført selvbyg, er der en risiko for, at sælger vil komme til at hæfte for mangler ved arbejdet. Dette kan sælgeren blive ansvarlig for, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt i byggeprocessen eller i forhold til de oplysninger, som er givet i relation byggeriet. Sælgeren har et oplysningsansvar såvel som udførelsesansvar. Det forholder sig dog således, at simpel uagtsomhed i udførelsen af selvbyggeriet er tilstrækkeligt, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt i sine angivelser i sælgeroplysningsskemaet. Det er ikke en betingelse, at der foreligger grov uagtsomhed i begge forhold.¹⁴¹

I en ejendomshandel påhviler det sælgeren at give oplysninger om selvbyg, der er et led i oplysningsansvaret. Dette sker i praksis ved, at et sælgeroplysningsskema udfyldes af sælgeren i forbindelse med anvendelsen af huseftersynsordningen. Der spørges ind til selvbyg i sælgeroplysningsskemaet. Hvis selvbyg er udført på ejendommen, skal sælgeren beskrive de dele af ejendommen, som udgør selvbyg for at opfylde sin oplysningspligt. Hvis dette er tilfældet, vil sælgeren i almindelighed ikke være ansvarlig for det. Modsætningsvist kan sælgeren ukorrekt oplyse om, at selvbyg ikke er foretaget, hvilket medfører ansvar for sælgeren som følge af grov uagtsomhed eller svig.¹⁴² I nogle situationer kan dette ansvarsspørgsmål nuanceres, da det kan anses for at være undskyldeligt, hvis sælgeren undlader at oplyse om mindre væsentligt selvbyg, der er udført for mange år siden.¹⁴³

¹⁴⁰ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 98f

¹⁴¹ Munk-Hansen, Carsten, *Fast ejendom II – Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 299

¹⁴² Munk-Hansen, Carsten, *Fast ejendom II – Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 296f, 299

¹⁴³ Munk-Hansen, Carsten, *Fast ejendom II – Bolighandlen*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 298

Derudover er det særligt for ansvarsfordelingen i henhold til sagkyndig bistand, at der ikke sker identifikation med den bygningssagkyndige i forbindelse med udfyldelsen af sælgeroplysningsskemaet. Dette betyder, at hvis skemaet er mangelfuldt på grund af den byggesagkyndiges forsømmelse, anses sælgeren ikke at have handlet groft uagtsomt. Den bygningssagkyndige vil derimod have handlet uagtsomt.¹⁴⁴

Med hensyn til udførelsesansvaret kan sælgeren stadigvæk blive gjort ansvarlig for selvbyg, hvis byggearbejdet er udført med grov uagtsomhed. Dette er til trods for angivelsen af rigtige oplysninger om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet.¹⁴⁵

Sagen U 2002.319 H omhandlede erstatningsansvar for funderingsmangler i et hus, hvor sælgeren selv havde udført støbearbejdet som medbygger. Køberne konstaterede efter overtagelsen alvorlige sætnings-skader og sagsøgte både sælgeren og den bygningssagkyndige. Centralt i sagen stod sælgerens loyale oplysningspligt. Køberne gjorde gældende, at sælgeren handlede ansvarspådragende ved at fortie, at huset var et medbyggerhus, og ved ikke at oplyse om gulvenes ustabilitet. Landsretten og Højesteret frifandt dog sælgeren, da det ikke var godtgjort, at han havde udvist grov uagtsomhed ved byggeriets udførelse eller ved bevidst at tilsidesætte sin oplysningspligt. Retten lagde vægt på, at sælgeren havde nævnt gulvknirken over for den sagkyndige, og at en lægmand ikke kunne forventes at indse rækkevidden af fejlene. Derimod blev den bygningssagkyndige fundet erstatningsansvarlig. Retten fastslog, at oplysning om selvbyg eller medbyggerarbejde er afgørende for en købers beslutningsgrundlag, da risikoen for fejl erfaringsmæssigt er højere ved arbejde, som ikke er professionelt udført. Den sagkyndiges undladelse af at undersøge og udfylde rapportens rubrik herom blev anset som en faglig fejl. Resultatet blev, at den bygningssagkyndige blev dømt til at betale 410.000 kroner i erstatning, mens sælgeren blev frifundet.

I sagen U 2013.303 V blev en sælger (S) erstatningsansvarlig over for en køber (K) som følge af svigtende dræn og omfattende fugt i en kælder. S, der var uddannet murer, havde i sin ejertid sænket kældergulvet med 30 cm og derved ramt et særligt vandrigt område, hvorefter han selv installerede mangelfulde og ulovlige dræn uden autorisation fra en kloakmester. Selvom tilstandsrapporten indeholdt oplysninger om selvbyg, fokuserede retten på, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved bevidst at fortie, at gulvet var sænket, at han havde stødt på grundvand under arbejdet, og at de installerede dræn ikke fungerede optimalt. Ved i salgsmaterialet at præsentere kælderen som indrettet til beboelse med bl.a. gulvvarme og hyggelig stue, havde S skabt en berettiget forventning hos K om, at kæl-

¹⁴⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 299

¹⁴⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II – Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 299f

deren var tør, uanset at den ikke var formelt godkendt til beboelse. Da S havde tilbageholdt afgørende detaljer om konstruktionens svagheder og tidligere fugtproblemer, som han som fagmand burde have indset vigtigheden af, vurderede retten, at han havde udvist grov uagtsomhed. Resultatet blev, at Vestre Landsret stadfæstede byrettens dom, hvorefter S blev dømt til at betale en erstatning på 181.875 kroner til K til dækning af udbedringsomkostninger, da de grove fortielser afskar ham fra at påberåbe sig ansvarsfrihed.

De to domme illustrerer sælgers og den sagkyndiges ansvar ved mangler i fast ejendom, hvor selv- eller medbyggeri er centralt. I U 2002.319 H blev sælgeren frifundet for ansvar vedrørende funderingsfejl, da der ikke var bevis for grov uagtsomhed ved hans medbyggeri. Her blev den bygnings-sagkyndige imidlertid dømt, fordi han undlod at oplyse om medbyggeriet i tilstandsrapporten, hvilket var en væsentlig faglig fejl. Dommen fastslår, at oplysninger om medbyg er afgørende for købers beslutningsgrundlag. I kontrast hertil blev sælgeren i U 2013.303 V dømt for grov uagtsomhed. Sælgeren, der var professionel murer, havde selv udført mangelfulde dræn uden autoriseret bistand og undladt at oplyse om alvorlige vandproblemer, han havde stødt på under arbejdet. Mens den første dom fokuserer på den sagkyndiges pligt til at afdække byggeform, viser den anden dom, at en fagkyndig sælger har en skærpet loyal oplysningspligt. Sælgerens bevidste valg om at udføre ulovligt arbejde og give vildledende indtryk af kælderen som tør blev her udslagsgivende for ansvaret. Forskellen mellem dommene findes primært i graden af uagtsomhed og sælgers subjektive kendskab til manglerne. I U 2002.319 H ansås fejlene for undskyldelige, da sælger havde benyttet faghjælp, mens U 2013.303 V statuerer erstatningsansvar for sælgerens fortielse af risikofyldt selvbyggeri.

5.4.7 Ejendomme opført med henblik på salg

En ejendom kan opføres med henblik på at videresælge den for at opnå en økonomisk gevinst. En sælger, der gør det, er oftest en professionel bygherre, hvilket også omfatter typehusfirmaer og entreprenørvirksomheder. Som udgangspunkt har alle sælgere et ansvar for mangler, men dog er der en antagelse om, at en professionel er omfattet af en udvidet mangelshæftelse.¹⁴⁶ Dette betyder i praksis, at bygherren kan blive ansvarlig for fejl, som er begået under opførelsen. Dette inkluderer ligeledes defekte materialer, udviklingsskader og fejl, som er begået af eventuelle underentreprenører. Det er

¹⁴⁶ Rosenmeier, H.P., *Mangler ved fast ejendom*, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 313

nærliggende at anse den skærpede hæftelse for at udspringe af, at den professionelle part er underlagt et særligt professionsansvar på grund af sit erhverv.¹⁴⁷

5.5 Delkonklusion

Huseftersynsordningen udgør en markant afvigelse af fra det obligationsretlige udgangspunkt for mangelsansvar. Ordningen giver en sælger en vidtrækkende ansvarsfritagelse for ejendommens fysiske tilstand. For at blive omfattet af denne beskyttelse, skal sælger følge fremgangsmåden i overensstemmelse med forbrugerbeskyttelsesloven. Dette indebærer fremlæggelse af en tilstandsrapport i rette tid, en elinstallationsrapport samt et konkret tilbud på ejerskifteforsikring, hvor sælger tilbyder at betale halvdelen af præmien.

Den loyale oplysningspligt er fortsat gældende til trods for ordningens beskyttelse mod sælgers krav, der udspringer af simpel uagtsomhed. Sælger skal videregive viden om ejendommen gennem sælgeroplysningsskemaet, særligt angående forhold, som den sagkyndige ikke har mulighed for at ved en gennemgang. Dog gælder det i situationer, hvor der er tale om svig eller grov uagtsomhed, at ansvaret for mangler pålægges sælger. Det omfatter også bevidst fortielse af skjulte fejl eller ved manipulation af ejendommens stand.

Ansvarsfritagelsen, er kun begrænset til bygningens fysiske tilstand, som denne belyses gennem retspraksis. Sælger hæfter blandt andet stadigvæk for retsmangler, arealmangler og specikke garantier, som er afgivet i købsaftalen. I relation til selvbyg kan sælger blive erstatningsansvarlig, hvis han ikke oplyser om ulovligt selvbyg inden for huseftersynsordningen. Kravene kan dermed siges at være skærpede ved selvbyg.

6. Købers undersøgelsespligt

¹⁴⁷ Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 314-316

6.1 Introduktion

I tilknytning til sælgerens loyale oplysningspligt er det nødvendigt at inddrage køberens undersøgelsespligt, da pligten i givne situationer kan indgå i vurdering af oplysningspligtens omfang. En handelsaftale mellem parterne indebærer en vis risiko, hvilket forudsætter en vis grad af tillid mellem parterne til opfyldelsen af aftalens forpligtelser. Dette medfører, at parterne gensidigt har en pligt til at opfylde aftalen. Tidligere er det anført, at sælgeren har en oplysningspligt, men denne er dog ikke ubegrænset. Køberen kan være underlagt en undersøgelsespligt, som betyder, at den faste ejendom som udgangspunkt skal besigtiges inden handlens indgåelse.

I det følgende behandles køberens undersøgelsespligt, og hvor langt denne pligt rækker.

6.2 Caveat emptor-princippet

Princippet om caveat emptor, eller med andre ord "at køberen skal se sig for", har rødder i en tidlig handelspraksis, hvor handler blev indgået på stedet. Under historiske forhold udvekslede man naturalier som for eksempel en høne for en hane. Det var en forudsætning, at køberen undersøgte varen, inden han accepterede den. Hvis køberen ikke undersøgte varen, kunne han ikke gøre mangelsbeføjelser gældende, hvis varen efterfølgende viste sig at være *mangelfuld*.¹⁴⁸

I nutidens handelspraksis er der sket en bevægelse væk fra datidens caveat emptor-princip til fordel for et system, som er mere købervenligt. Retstilstanden er i dag således, at bordet ikke fanger med det samme. Retsstillingen afhænger tværtimod af en konkret vurdering af den specifikke situation og de forventninger, som kan stilles til sælger og køber i hver sag.¹⁴⁹

6.3 Undersøgelsespligten i handel med fast ejendom

I ejendomshandel finder undersøgelsespligten i købelovens § 47 ikke anvendelse. Det forholder sig således, at sælgeren har en naturlig indsigt i ejendommens faktiske stand til sammenligning med køberen.¹⁵⁰ Køberen har altid mulighed for at besigtige en ejendom før indgåelsen af en købsaftale. Det er dog anerkendt, at en køber ved en undersøgelse ikke har samme kendskab til ejendommen, som det kendskab sælger besidder.¹⁵¹ Der findes ikke en lovbestemmelse for køberens undersøgelsespligt,

¹⁴⁸ Lookofsky, Joseph, m.fl., Køb. Dansk indenlandsk købsret, Djøf Forlag, 6. udgave, 2024, s. 11

¹⁴⁹ Lookofsky, Joseph, m.fl., Køb. Dansk indenlandsk købsret, Djøf Forlag, 6. udgave, 2024, s. 11

¹⁵⁰ Iversen, Torsten, Obligationsret 1. del, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave, 2019, s. 249

¹⁵¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 130

som der gør ved køb af løsøre. Omfanget af køberens pligt til at undersøge følger derfor af retspraksis og er baseret på den enkelte handel.¹⁵²

6.3.1 Undersøgelsespligten, hvis køberen har særlige behov

Ejendomme varierer og en køber kan have specifikke krav. Dette medfører, at køberen har en almindelig pligt til at besigtige ejendommen for at sikre, at den opfylder disse unikke krav. Har køberen disse særlige ønsker, som normalvis ikke kan forventes ved ejendommen, er det køberens egen risiko at undersøge, om de kan opfyldes. Det gør sig også gældende for en køber, som planlægger forandringer af en ejendom. Køberen skal selv undersøge, om ejendommens forhold muliggør de ønskede ændringer.¹⁵³ Et særligt behov fremgår i dommen U 1968.799/2 V.

I dommen U 1968.799/2 V var der en tvist mellem en overdyrlæge og en restauratør omkring købet af en ejendom i Nibe. I sagen var det væsentligt, at huset ikke levede op til køberens særlige behov og forventninger til ejendommens orientering i forhold til verdenshjørnerne. Ved besigtigelsen havde køberen og hans hustru lagt vægt på ejendommens beliggenhed i forhold til verdenshjørnerne, da husets terrasse skulle benyttes til at nyde morgenkaffen på siden mod øst og senere på dagen for at kunne bruge terrassens del mod syd. Senere fremkom det, at en nordpil på den fremviste bygningstegning var fejlbehaftet med mellem 55 og 61 grader. På denne baggrund gjorde køberen gældende, at terrassen i reelt set var blevet uden værdi for ham. Desuden anførte køberen, at han ikke var blevet tilstrækkeligt oplyst om, at byggeriet havde stået stille i halvandet til to år uden vinduer og af den grund var udsat for dermed havde været udsat for skadelig vejrpåvirkning. Han valgte på grund af disse forhold at ophæve handlen. Vestre Landsret fastslog dog, at ophævelsen var uberettiget, eftersom den vurderede, at køberen ikke havde godtgjort, at der under salgsforhandlingerne var givet en egentlig garanti for tegningens korrekthed eller specifikt var henvist til nordpilen som grundlag for handlen. Retten lagde vægt på, at køberen og hans hustru under besigtigelsen selv bemærkede visse "ejendommeligheder" ved husets orientering, herunder at et vindue i opholdsstuen var flyttet, men at de på trods af denne tvivl havde undladt at undersøge forholdet nærmere inden underskrift af slutsedlen. Da det blev fastslået, at køberen var orienteret om byggestoppet, og at de opståede skader var blevet professionelt udbedret før salget, blev køberen dømt til at erstatte sælgerens tab ved et efterfølgende salg til anden side.

Det fremgår i afgørelsen, at terrassen skal have en bestemt orientering i forhold til verdenshjørnerne. Køberen har ved besigtigelsen kunnet konstatere orienteringen. Derudover har køberen i de indle-

¹⁵² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 31, 150f

¹⁵³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 153

dende drøftelser om ejendommen ikke henvist til en tegnings ukorrekte angivelser. Dommen illustrerer, at køberen selv har en pligt til at sikre sig, at dennes særlige behov opfyldes. Køber skal derfor selv afdække specifikke behov, hvilket kan betragtes som en skærpelse af køberens undersøgelsespligt.

6.3.2 Undersøgelsespligten, hvis køberen undlader at besigtige ejendommen

En køber undersøger i almindelighed ejendommen, når denne erhverver en fast ejendom. Misligholdelsesbeføjelserne fortabes, hvis manglerne åbenlyst kan konstateres, og han ikke besigtiger ejendommen. Dette er en konsekvens af, at køberen ikke skal opnå en bedre retsstilling ved at udvise en usædvanlig, uforsigtig adfærd.¹⁵⁴ Dette illustreres i dommen U 1983.889 H.

I U 1983.889 H solgte en ejendomshandler (H) et hus til N. H købte N's hus. H ophævede senere købet af et hus på Orø, da det viste sig at være et sommerhus i stedet for et helårshus med "weekendattest", og han påberåbte sig desuden mangler ved køkkenet. Retten fandt ophævelsen uberettiget, da H trods opfordring undlod at besigtige huset før købet og reklamerede for sent over både status og stand. Højesteret vurderede, at statusforskellen ikke havde væsentlig retlig eller økonomisk betydning i det pågældende område. Da ophævelsen var uretmæssig, blev H dømt til at betale erstatning til N for tabet ved et dækningssalg, da han som fagmand selv bar risikoen for ikke at have undersøgt forholdene rettidigt.

I U 1983.889 H havde køberen ikke besigtiget huset, hvilket fik vidtgående konsekvenser, da køberen ophævede handlen uretmæssigt. Dommen illustrerer, at det er meget vanskeligt at påberåbe sig mangler, hvis ejendommen ikke er besigtiget inden underskrivelse af slutseddel. Endvidere understøtter den, at køber bærer ansvaret for de forhold, som en almindelig besigtigelse af ejendommen ville have afklaret.

6.3.3 Undersøgelsespligten, hvis køberen har kendskab til defekten

I nogle tilfælde bliver køberen oplyst om defekter ved ejendommen af sælgeren. Dette kan have betydning for køberen, da sælgeren har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Køberen kan træffe ikke at undersøge en defekt nærmere, da han på oplysningstidspunktet ikke er bekendt med defektens omfang. Det kan senere vise sig, at defekten er mere alvorlig og kostbar. Det har den konsekvens, at han ikke har opfyldt sin undersøgelsespligt og dermed fortaber sine misligholdelsesbeføjelser.¹⁵⁵

¹⁵⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 154

¹⁵⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 155

6.3.4 Undersøgelsespligten, hvis sælgeren opfordrer til at undersøge

Det ses i forbindelse med ejendomshandel, at sælgeren opfordrer køberen til at gennemgå ejendommen. Det kan være at sælgeren er usikker på ejendommens stand, ikke kender boligen indgående eller har mistanke om fejl, som han ønsker at fraskrive sig ansvaret for. Af den grund vil sælgeren ofte tage et forbehold om, at han ikke vil hæfte for en potentiel mangel. Det skal i den sammenhæng sondres mellem generelle og konkrete opfordringer.¹⁵⁶

En generel opfordring er, hvis sælgeren opfordrer køberen til blot at gennemgå ejendommen i sin helhed uden fokus på bestemte mangler eller bygningsdele. Som udgangspunkt vil en sådan overordnet opfordring ikke have nogen retlig konsekvens for køberens stilling. Dette indebærer i realiteten, at der ikke sker en skærpelse af køberens undersøgelsespligt, og kravene til undersøgelsen vil være de samme som ved sælgerens passivitet. Årsagen til dette er, at det vil være urimeligt og uoverskueligt for køberen, hvis han underlægges alt for omfattende undersøgelser.¹⁵⁷ En konkret opfordring er det modsatte af en generel opfordring. Ved en konkret opfordring opfordrer sælgeren køberen, til for eksempel at undersøge en bestemt bygningsdel og et bestemt forhold ved denne.¹⁵⁸

6.3.5 Undersøgelsespligten, hvis køberen er fagmand

En køber kan have en fagmæssig baggrund som følge af sine erhvervsmæssige kvalifikationer og faglige kompetencer, hvilket kan skærpe undersøgelsespligten. Derudover skal øvrige objektive omstændigheder, der gør ham i stand til at kunne gøre sig bekendt med problemer, tages med i vurderingen af undersøgelsespligten.¹⁵⁹ Dette ses i dommen U 2002.1096 V.

I dommen U 2002.1096 V var en ejendom blevet solgt med ulovlig kælderbeboelse af S til K1. K1 havde efterfølgende solgt ejendommen til K2, hvorefter K2 solgte den til K3. K2 og K3 fik et forholdsmæssigt afslag som konsekvens af, at kælderen ikke kunne bruges til beboelse. K1 var uddannet jurist og ejendomsmægler, og han havde besigtiget ejendommen. K1 havde i byretten fået et forholdsmæssigt afslag, men landsretten valgte at ændre dommen og frifinde de oprindelige sælgere. Landsretten lagde vægt på, at K1, som var sagkyndig, efter en besigtigelse burde have opdaget, at kælderen formodentlig var ulovligt indrettet. K1 havde som ejendomshandler med en portefølje på 10-15 ejendomme en udvidet pligt

¹⁵⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 172

¹⁵⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 172-174

¹⁵⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 176

¹⁵⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 164

til en nærmere undersøgelse af bygningsindretningens lovlighed. Da K1 ikke foretog en sådan undersøgelse, afskar det køberens grundlag for et afslag.

Dommen illustrerer, at køberens status som fagmand i en ejendomshandel kan have betydning for undersøgelsespligten. Undersøgelsespligten er skærpet for en sagkyndig boligkøber sammenholdt med en lægmand. I dommen har køberen en baggrund som jurist og ejendomsmægler, hvilket betyder, at en sådan køber ikke kan påberåbe sig mangler, da køberen som følge af sin sagkundskab burde have været opmærksom på manglerne ved en almindelig besigtigelse.

Det skal alligevel bemærkes, at en køber, der er fagmand, med rette ikke kan have indsigt i alle forhold vedrørende fast ejendom. Derudover er der ikke noget krav om, at køberen bruger omfattende resurser på nærmere bestemte forhold, hvor udstyr er nødvendigt. Dette er for eksempel tilfældet med forhold, hvor en stige skal anvendes.¹⁶⁰ Den skærpede undersøgelsespligt for køberen indtræder derfor ikke blot som konsekvens af køberens sagkundskab på et bestemt område, men det forudsætter en konkret sammenhæng mellem det område, som køberen er sagkyndig på, og det forhold, som køberen burde have undersøgt.

6.3.6 Undersøgelsespligten, hvis køber får hjælp af en sagkyndig

Det er muligt for køberen selv at undersøge ejendommen. Undertiden vælger køberen at få hjælp af en fagperson for at få afdækket ejendommen mere udførligt for en sikkerheds skyld. Det er dog væsentligt at bemærke, at det er forbundet med retsvirkninger at antage sagkyndig bistand, da køberen i så fald bliver identificeret med den sagkyndige.¹⁶¹ Dette betyder, at hvis den sagkyndige overser en fejl, som han burde have opdaget, fortaber køberen retten til at gøre manglen gældende over for sælgeren. Det skal dog ses i sammenhæng med, om den sagkyndige blot er med til at besigtige ejendommen sammen med køberen eller han foretager faglige undersøgelser.¹⁶²

6.3.7 Undersøgelsespligten i henhold til handlens dokumenter

Det er køberens pligt at undersøge de skriftlige informationer, som køberen har fået til rådighed før købet. Køberen vil således være afskåret fra at gøre mangler gældende, som det kan ses af skødeudkast, tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter eller øvrige dokumenter. Det er ikke undskyldeligt for

¹⁶⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 165f

¹⁶¹ Pagh, Peter, m.fl., Fast ejendom – Regulering og køb, Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2022, s. 75

¹⁶² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, 3. udgave, s. 168

den køber, som har vanskeligt ved at forstå dokumenternes indhold. Hvis dette er tilfældet, må køberen søge sagkyndig rådgivning.¹⁶³

Det er et fællestræk for overdragelsen af en fast ejendom inden for og uden for huseftersynsordningen, at køberen ikke har en pligt at undersøge, om baggrunden for oplysninger eller beregninger er rigtige.¹⁶⁴ Det er dog særligt for undersøgelsespligten, hvis huseftersynsordningen bruges, at den er orienteret mod købers agtpågivenhedspligter vedrørende dokumenterne i handlen, herunder tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter. Dette skyldes, at køberen overordnet set ikke skal undersøge ejendommen for fejl der ikke er beskrevet i en tilstandsrapport. Dette er i modsætning til undersøgelsespligten uden for ordningen, der fokuserer på den fysiske besigtigelse af ejendommen.¹⁶⁵ Dette illustreres i dommen U 2021.3715 V, hvor tilstandsrapportens karaktersystem udløser undersøgelsespligten.

U 2021.3715 V omhandlede ulovlige gulvvarmeinstallationer, der var udført af sælger selv. I tilstandsrapporten var varmeinstallationerne markeret med bedømmelsen "UN" (Undersøges Nærmere) med en eksplicit bemærkning om den manglende autorisation og en opfordring til, at installationen burde kontrolleres af en autoriseret VVS-installatør. Køber forespurgte mægler om betydningen heraf, hvortil sælger svarede, at arbejdet var udført med "assistance af en VVS-mand uden problemer". Landsretten frifandt sælgerne for erstatningsansvar efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Retten lagde afgørende vægt på, at sælgerne loyalt havde oplyst om den manglende autorisation i rapporten. UN-markeringen og den direkte opfordring til fagkyndig kontrol betød, at køber ikke kunne have en berettiget forventning om en lovlig installation, uanset sælgers efterfølgende beroligende svar. Da køber ignorerede advarslen og undlod yderligere undersøgelser, bar han selv risikoen for de konstaterede mangler.

I dommen har karaktersystemet en afgørende rolle. Varmeinstallationerne i tilstandsrapporten var markeret med karakteren "UN" (Undersøges Nærmere). Denne karakter fungerede som en direkte advarsel om, at arbejdet var uautoriseret og krævede faglig kontrol, før man kunne regne med installationens lovlighed. Landsretten understregede, at "UN"-markeringen betød, at køber ikke kunne have en forventning om, at installationen var korrekt udført eller godkendt. Sælger blev frifundet, da denne loyale oplysning via karaktersystemet placerede ansvaret for yderligere undersøgelser hos køber, uagtet de efterfølgende mundtlige præciseringer. Dommen illustrerer, at karakteren UN indikerer en advarsel for køber. Købers undersøgelsespligt kan siges at være skærpet, når det udtrykkeligt er

¹⁶³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 158

¹⁶⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 158 og Munk-Hansen, Carsten, Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 310

¹⁶⁵ Munk-Hansen, Carsten, Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 121f, 309

oplyst, at et arbejde er udført uden autorisation. Hvis køber ønsker at sikre sig mod mangler, må han undersøge forholdet nærmere.

I U 2005.971 H belystes rækkevidden af købers undersøgelsespligt og kendskab ved tegning af ejerskifteforsikring. Sagen vedrørte en ejendom med alvorlige funderingsmangler, som ikke fremgik tilstrækkeligt af tilstandsrapporten. Inden handlen lod køber sin egen bygningssagkyndige gennemgå huset. Denne rådgiver advarede om, at tilstandsrapporten var mangelfuld, og at der var risiko for "vidtrækkende skader", hvilket nødvendiggjorde nærmere tekniske undersøgelser. Køber ophævede først handlen på baggrund af denne rapport, men gennemførte den senere efter dialog med sælger.

Højesteret statuerede, at køber på tidspunktet for forsikringens accept var bekendt med en begrundet mistanke om alvorlige fejl, som ikke var afhjulpet. Da denne mistanke kun kunne afklares ved yderligere undersøgelser, som køber undlod at gennemføre, var forholdet undtaget fra dækning i medfør af forsikringsbetingelserne og forsikringsaftalelovens §§ 4 og 7. Dommen viser, at købers aktive undersøgelse før købet kan medføre et kendskab, der afskærer dækning, hvis køber vælger at handle på trods af en uafklaret mistanke. Resultatet blev en frifindelse af forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige.

Denne dom viser, at en købers viden om eventuelle mangler forinden handlen, fjerner ejerskifteforsikringsdækningen, selvom manglerne ikke fremgår rigtigt i tilstandsrapporten. Køber var af egen rådgiver advaret om uoverskuelige sætningsskader og rådgiveren anbefalede nærmere undersøgelser. Køberen blev anset for at være i ond tro ved accept af forsikringen. Højesteret fastslog, at mistanken om alvorlige funderingsfejl betød, at forholdet var undtaget fra dækning efter forsikringsaftalelovens principper. Dommen fremhæver købers undersøgelsespligt og den risiko, som køber løber ved at indgå en handel til trods for advarsler.

6.3.8 Undersøgelsespligten ved selvbyg

Uden for huseftersynsordningen er der ikke et krav om, at sælgeren oplyser om selvbyg. Hvis sælgeren derimod oplyser, at der er udført selvbyg, medfører det sandsynligvis en vis undersøgelsespligt for køberen. Herefter må køberen bære risikoen for at undersøge konsekvenserne, hvis sælgeren angiver usikkerhed om kvaliteten, og det er til trods for, at selvbyg ikke er en mangel i sig selv.¹⁶⁶ Det er afgørende for pligtens rækkevidde, om der for eksempel er tale om overfladearbejder eller tekniske

¹⁶⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 141f

konstruktioner. Overfladearbejder kan ses af køberen, således forventes dette at være besigtiget af køberen. Derudover kan køberen som hovedregel forvente, at bygningsforskrifter og god håndværks-skik er overholdt.¹⁶⁷

Det obligationsretlige udgangspunkt, der gælder uden for huseftersynsordningen, står i kontrast til undersøgelsespligten inden for huseftersynsordningen. Her er pligten til at undersøge flyttet fra selve bygningen til handlens rapporter.¹⁶⁸ Køberen har ikke en selvstændig undersøgelsespligt i forhold til oplysningen om selvbyg i sælgeroplysningsskemaet, da denne er rettet mod den sagkyndige. Køberen skal ikke se det, som en sagkyndig ikke har set.¹⁶⁹

6.3.9 Undersøgelsespligten i henhold til tingbogen

En køber, som kender til en rådighedsindskrækning, kan naturligvis ikke gøre gældende, at der foreligger en retlig mangel. Det er dog væsentligt at tage stilling til, om køberen i så fald skal foretage undersøgelser, der kan konstatere eventuelle hindringer for at opnå fuld råderet. Sådan en pligt kan dog ikke pålægges køberen ved en generel henvisning til tingbogen. Derudover afskæres køberen ikke fra at gøre en retsmangel gældende alene af den grund, at rettigheden er tinglyst.¹⁷⁰ Derimod forholder det sig således, at en undersøgelse af tingbogen bliver relevant, hvor køberen har professionel bistand. Dette ses i dommen U 1999.412 H.

I dommen U 1999.412 H overdrog Ally Kirstine Larsen (A) i januar 1994 en sommerhusgrund til Bente Piilgaard (B) som en del af et mageskifte. Et ejerpantebrev skulle flyttes, hvorved der opstod en fejl, da tinglysningsdommeren lyste B's skøde uden anmærkninger i marts 1994. B overdrog ejendommen til Pia Johannesen (C) i juni 1994. Handlerne blev berigtiget af advokatfuldmægtig Jens Egsgaard. Da C's skøde blev tinglyst, skete det dog med anmærkning om ejerpantebrevet, som aldrig var aflyst. C betalte 43.008,67 kroner til Folkeparekassen for at få anmærkningen slettet og hun sagsøgte tinglysningsdommeren for beløbet. Højesteret fastslog, at C måtte identificeres med sin advokatfuldmægtiges handle-måde. Advokatfuldmægtigen udviste grov uagtsomhed ved at undlade at efterse tingbogen før videre-salget, særligt da købesummen blev afregnet direkte. Derudover vidste han, at det tidligere mageskifte var forbundet med problemer. En undersøgelse af tingbogen var en væsentlig del af advokatfuldmægti-

¹⁶⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 274f

¹⁶⁸ Munk-Hansen, Carsten, Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 121

¹⁶⁹ Munk-Hansen, Carsten, Bolighandlen, Djøf Forlag, 2. udgave, 2024, s. 312

¹⁷⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 414

gens undersøgelsespligt, og da tabet kunne være undgået ved et simpelt opslag, var der tale om egen skyld. Resultatet blev, at tinglysningsdommeren blev frifundet, da advokatfuldmægtigens forsømmelse medførte, at statens ansvar bortfaldt.

Dommen illustrerer, at undersøgelsespligten aktiveres, når en ejendomshandel berigtiges af en professionel rådgiver, som køberen har antaget. Dette er en konsekvens af identifikation med den advokatfuldmægtige. Advokatfuldmægtigen har en pligt til at efterse tingbogen, da vedkommende skal varetage sin klients interesser. Det kan derfor rejse spørgsmålet om, hvorvidt en køber bør søge rådgivning hos en professionel rådgiver. På den ene side har køberen formentlig brug for rådgiverens ekspertise, men på den anden side påtages også en risiko for fejl, da der sker identifikation mellem rådgiveren og køberen. Køberen kan siges at have påtaget sig en større risiko, hvis professionel bistand antages. Dette er i modsætningen til det tilfælde, hvor køberen ikke er bistået i en ejendomshandel af en rådgiver, da der her ikke er en generel undersøgelsespligt i forhold til tingbogen.

6.3.10 Undersøgelsespligtens og oplysningspligtens indbyrdes sammenhæng

Parternes loyalitetsforpligtelse i ejendomshandel er en central afvejning mellem sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt. Sælger har pligt til at videregive rigtige og dækkende oplysninger om ejendommens nuværende stand og eventuelle risici for mangler over for køber. Tillige skal køber undersøge ejendommen. Pligterne indgår i et samspil, hvor købers undersøgelse af bestemte forhold blandt andet afhænger af, hvilke oplysninger sælger har givet køber. Køber har således en skærpet undersøgelsespligt i forhold til et bestemt forhold, hvis sælger påpeger en specifik mangel.¹⁷¹ Det skal dog bemærkes, at der ikke foreligger en entydig fastlagt standard for, hvilke oplysninger som skal gives, eller hvilke undersøgelser som kræves i enhver sag. Den konkrete situation er bestemmende for, hvilke krav som kan stilles til oplysningspligten og undersøgelsespligten. Derudover indgår det i vurderingen af, om pligterne er efterlevet, hvordan parterne har optrådt i relation til hinanden i løbet af processen for ejendomshandlen.¹⁷²

¹⁷¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 125f

¹⁷² Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 126

6.4 Delkonklusion

Køberens undersøgelsespligt er inden for fast ejendom ikke lovbestemt, og den hviler derfor på retspraksis og en konkret vurdering af hver enkelt handel. Til trods for, at retstilstanden har bevæget sig væk fra det klassiske caveat emptor-princip, så består der stadigvæk en pligt til i et vist omfang at besigtige en ejendom, inden købet af denne. En besigtigelse er en forudsætning for, at køber ikke skal fortabe sine misligholdelsesbeføjelser ved åbenbare mangler. Købers undersøgelsespligt kan også skærpes, hvis køber har særlige behov eller har fagkundskab. Derudover er det også tilfældet, hvis sælgeren kommer med konkrete opfordringer til at undersøge bestemte forhold. Hvis huseftersynsordningen anvendes, flyttes fokus i større grad fra den fysiske undersøgelse til en et krav om forsigtighed over for handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporter. Endelig består der et samspil mellem sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt, hvor kravene til køberen afhænger af de oplysninger, sælgeren har givet eller fortiet. Hvis køberen gør brug af sagkyndig bistand, identificeres køberen med denne, hvilket begrænser muligheden for at påberåbe sig mangler, som burde være opdaget. Sammenfattende bærer køberen risikoen for forhold, som kunne være afklaret ved en undersøgelse eller gennem de udleverede dokumenter.

7. Ansvarsfraskrivelser

Det kan undertiden forekomme, at en sælger af en fast ejendom er interesseret i at fraskrive sig eventuelle mangler ved ejendommen eller ønske en ansvarsbegrænsning.¹⁷³ Dette kan ske ved en ansvarsfraskrivelsesklausul, hvorefter sælgerens ansvar helt eller delvist begrænses, hvilket medfører, at køberen bærer risikoen for de aftalte forhold ved ejendommen. Det forudsættes dog, at ansvarsfraskrivelsen vedrører forhold ved ejendommen, hvis virkninger ikke er fuldstændig kendt.¹⁷⁴

Af den grund kan sælger ikke tilsidesætte sin oplysningspligt ved at indsætte en ansvarsfraskrivelse for at overvælte det på køberen at opdage mangler, som sælger kendte eller burde have kendt til. Det

¹⁷³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 499

¹⁷⁴ Pagh, Peter, m.fl., Fast ejendom – regulering og køb, Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2022, s. 91

kan i nogle tilfælde være svigagtigt, hvis sælgeren i aftalen indfører sådan en ansvarsfraskrivelse for forhold, som denne er bekendt med.¹⁷⁵

Ansvarsfraskrivelser kan være generelle eller konkrete. En generel ansvarsfraskrivelse retter sig mod alle tænkelige mangler ved ejendommen, hvorimod den konkrete ansvarsfraskrivelse retter sig mod en specifik mangel. Dette nødvendiggør en sondring mellem konkrete og generelle ansvarsfraskrivelser.

7.1 Generel ansvarsfraskrivelse

Generelle ansvarsfraskrivelser betragtes ofte som indholdsløse forbehold, fordi de som udgangspunkt er undergivet en indskrænkende fortolkning.¹⁷⁶ Klausulerne er dog normalvis anvendt ved salg af dødsboer eller konkursboer, hvor sælgeren ikke er den oprindelige ejer og som ikke har beboet ejendommen. I den henseende vil ansvarsfraskrivelsen henlede køberens opmærksomhed på, at sælger har begrænset viden, da sælger mangler et indgående kendskab til ejendommen. Af den grund har sælgeren en interesse i en ansvarsfraskrivelse.¹⁷⁷

Det kan virke mere usikkert, om en privat sælger kan foretage en gyldig generel ansvarsfraskrivelse ved et almindeligt salg. Denne tvivl begrundes med, at en privat sælger har et indgående kendskab til ejendommen. Det skal vurderes konkret, om sælgeren gyldigt kan det, hvilket også afspejles i retspraksis, herunder i dommen U 1981.879 V.

I U 1981.879 V købte køberen (K) i 1978 et hus fra 1898 af sælgeren (S). En ansvarsfraskrivelse var indsat i skødet. På baggrund heraf blev huset overdraget som beset og uden ansvar for skjulte mangler, der af S var ubekendte. Det blev særligt anført, at der efter S' vidende ikke var konstateret svamp i huset. Kort efter overtagelsen fastslog K dog, at der var et omfattende angreb af ægte hussvamp, hvoraf fulgte et krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Landsretten frifandt S i henhold til ansvarsfraskrivelsen. Retten fandt, at S hverken havde kendskab til eller mistanke om svampen på tidspunktet for salget. Under forhandlingerne havde S desuden anført, at der ikke var mere råd, end man kunne forvente af et 100 år gammelt hus. Retten vurderede, at dette burde have givet K anledning til at foretage en nærmere undersøgelse. Landsretten lagde særlig vægt på husets høje alder og S' rimelige interesse i at sikre sig mod ansvar for skjulte, ubekendte mangler. Her-

¹⁷⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 136

¹⁷⁶ Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018, s. 355

¹⁷⁷ Träff, Finn, Køb og salg af fast ejendom, Karnov Group Denmark, 4. udgave, 2011, s. 269

efter fandtes klausulen så konkretiseret, at K var afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende på trods af manglens omfang.

Dommen illustrerer, at en ansvarsfraskrivelse i en privat ejendomshandel kan være gyldig. Det kan efter omstændighederne lade sig gøre, uanset omfanget af de skjulte mangler, hvis sælger er i god tro og huset har en betydelig alder. I den konkrete sag er ansvarsfraskrivelsen tilstrækkeligt konkretiseret, fordi sælgeren direkte har nævnt husets alder og sandsynlige råd. Dette har skærpet køberens krav om at undersøge. Dommen belyser også, at en generel ansvarsfraskrivelse kan opretholdes, hvis der er en rimelig og anerkendelsesværdig interesse i at sikre sig mod ukendte fejl. Det kan udledes som, at domstolene i særlige situationer lader ejendommens tilstand og de konkrete forhandlinger indgå som grundlag for at udfylde og konkretisere en ansvarsfraskrivelse, hvorved den ikke umiddelbart tilsidesættes som værende for generel. Dommen viser dermed, at handlens omstændigheder er væsentlige for retsvirkningen af ansvarsfraskrivelsen. Desuden viser den, at en bred formuleret ansvarsfraskrivelse sjældent anerkendes som gyldig. Dette kan udledes af dommens resultat, da i ansvarsfraskrivelsen heri ligger, at den er blevet tilstrækkeligt konkretiseret.

Hvis der er tale om et dødsbo, kan en generel ansvarsfraskrivelse fritage dette for ansvar, hvilket fremgår af dommen U 2005.461 Ø.

U 2005.461 Ø omhandlede salget af en ejendom, hvor 58 kvadrater af beboelsesarealet viste sig ikke at være godkendt til bolig. Dødsboet blev frifundet, da arvingerne ikke havde kendskab til ulovligheden, og en generel ansvarsfraskrivelse i købsaftalen blev opretholdt. Retten fastslog, at boet hverken havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt eller hæftede for ejendomsmæglerens professionelle fejl. Derimod blev ejendomsmægleren dømt til at betale 300.000 kroner i erstatning, da han burde have undersøgt forholdene nærmere på baggrund af sagens tegninger og lave loftshøjde. Resultatet blev en frifindelse af boet, mens ansvaret blev placeret hos ejendomsmægleren.

Afgørelsen understreger, at en vurdering af, om den loyale oplysningspligt er overholdt, afhænger af den enkelte sælgers personlige viden og indsigt. Pligten tilsiger, at en sælger skal oplyse om forhold omkring det solgte, som vedkommende må formodes at kende til, og som er af betydelig interesse for køber. I den konkrete sag er sælgerens dødsbo blevet frifundet, da arvingerne ikke har haft byggesagkyndig viden eller har været klar over de ulovlige forhold. Ligeledes synliggøres det, at der tages højde for dødsboers særlige forhold. Dødsboer kan derfor tage forbehold af mere generel karakter. Dette gør sig også gældende i konkursboer, jf. dommen U 1978.299 S.

7.2 Konkret ansvarsfraskrivelse

Konkrete ansvarsfraskrivelser må sondres fra generelle ansvarsfraskrivelser, da konkrete ansvarsfraskrivelser vedrører bestemte, identificerede forhold, så som en konkret revnedannelse.¹⁷⁸ Klausulen skal ofte være individuelt forhandlet og ledsaget af et reelt prisafslag for at kunne tillægges retsvirkning, hvilket indikerer en bevidst risikoovergang.¹⁷⁹ Domstolene foretager en samlet rimelighedsvurdering, hvor der lægges vægt på, om køber har påtaget sig risikoen for efterfølgende forværringer af det konstaterede forhold. Sådanne klausuler fortolkes restriktivt, således dækker de som hovedregel kun de udtrykkeligt nævnte fejltypen og ikke andre skjulte mangler.¹⁸⁰ Gyldigheden af ansvarsfraskrivelsen forudsætter, at sælger ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved at tilbageholde viden om forhold, som han allerede kender til.¹⁸¹

Dommen U 2009.1636 V vedrørte salget af en ejendom i 2006, hvor køberne efter overtagelsen konstaterede betydelige mangler ved drikkevandet fra ejendommens egen boring. I købsaftalen og skødet var der indsat en ansvarsfraskrivelse, som fastslog, at sælger var uden ethvert ansvar for vandets fremtidige kvalitet og kvantitet. Køberne fik derudover udleveret en vandprøvningsrapport fra 2002, som angav vandet som svagt gult med en svag lugt af metal. Sælgeren anførte, at denne rapport og synlige misfarvninger på saniteten burde have ansporet køberne til selv at foretage nærmere undersøgelser af vandkvaliteten før købet. Det afgørende punkt i sagen blev dog sælgers egne udtalelser og fortielser. Under ejendommens fremvisning gav sælger direkte udtryk for, at vandet var af meget god kvalitet. Det viste sig imidlertid efterfølgende, at sælger gennem 34 år i ejendommen selv havde haft for vane at filtrere vandet gennem en kaffemaskine for at fjerne en metallisk bismag, når det skulle anvendes som drikkevand. Denne specifikke viden om, at vandet ikke umiddelbart var egnet som drikkevand, blev ikke videregivet til køberne før handlens indgåelse. Vestre Landsret fastslog, at denne tilbageholdelse af information udgjorde et brud på sælgers loyale oplysningspligt. Selvom køberne i et vist omfang kunne have været advaret af den ældre rapport, var oplysningen om behovet for daglig filtrering af så væsentlig karakter, at sælger ikke kunne forholde sig passiv. Retten konkluderede derfor, at sælgers ansvarsfraskrivelse var uden betydning som følge af tilsidesættelsen af oplysningspligten. Sælger blev dømt til at erstatte købernes udgifter til et nyt vandrensningsanlæg og relaterede omkostninger, da den loyale oplysningspligt i dette tilfælde vægtede tungere end den aftalte ansvarsfraskrivelse.

¹⁷⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 507

¹⁷⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 516

¹⁸⁰ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 505, 508f (U 2005.1108 Ø)

¹⁸¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 140

Dommen illustrerer forholdet mellem en konkret ansvarsfraskrivelse og sælgers loyale oplysningspligt. Selvom sælgeren i købsaftalen fraskriver sig ansvaret for vandets kvalitet, har ansvarsfraskrivellesklausulen ingen retsvirkning. Det skyldes, at sælgeren bevidst har tilbageholdt oplysningen om, at drikkevandet har krævet filtrering gennem en kaffemaskine på grund af bismag. Han har udadtil oplyst vandet som værende "god kvalitet". Landsretten har vurderet, at denne oplysning er så væsentlig for køberne, at sælgeren ved at fortie har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Dermed kan det siges, at oplysningen om drikkevandet har haft væsentlig betydning for køberne. På denne baggrund kan sælger ikke gøre en konkret ansvarsfraskrivelse gældende om forhold, der har væsentlig betydning for en køber.

7.3 Delkonklusion

Det er muligt for sælger af en fast ejendom under visse omstændigheder at begrænse sit ansvar gennem ansvarsfraskrivelser. Det er en forudsætning for gyldigheden af en ansvarsfraskrivellesklausul, at den retter sig mod et bestemt forhold ved ejendommen. Dette giver køberen mulighed for selv at undersøge forholdet. En generel ansvarsfraskrivelse anses som udgangspunkt for at være uden retslig betydning. Dette modificeres dog i situationer, hvor der er tale om for eksempel et dødsbo, hvor arvinger for eksempel ikke har viden om forholdene omkring ejendommen. Overordnet set afhænger en ansvarsfraskrivelles gyldighed af, om den er præcist formuleret og om sælger har iagttaget loyaltetspligten i hele forløbet. En generel ansvarsfraskrivelse kan dog blive så konkretiseret, at den kan tillægges gyldighed.

8. Konklusion

Den loyale oplysningspligt udgør et af de mest grundlæggende retlige principper i den danske obligationsret, aftaleret og køberet. Pligten danner grundlag for, at parterne i en handel kan have gensidig tillid til hinanden. Princippet er blandt andet baseret på købelovens § 76, som foreskriver, at en sælger skal give en køber de oplysninger om salgsgenstanden, der må have en særlig betydning for det grundlag, som køberen skal træffe sin beslutning ud fra. Herudover indebærer det oplysninger, som sælger enten vidste eller burde have vidst var af betydning for handlen.

En ejendomshandel er kompleks i modsætning til et almindeligt løsørekøb. Et køb af en fast ejendom er en mere økonomisk tung transaktion. Køber har ligeledes ikke den samme indsigt i informationer, som sælger har om ejendommen. Dette stiller særlige krav til den loyale oplysningspligt, når ejendomme overdrages.

Retstilstanden afspejles af en balance mellem sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt. Loyalitetspligten findes ikke kun i køberetten. Den er gældende i obligationsretten såvel som ved handel med fast ejendom. En køber er i en ejendomshandel underlagt et krav om at være agtpågivende. Hvis denne forholder sig passivt ved opfordringer fra sælger eller undlader at besigtige ejendommen, kan dette afstedkomme en begrænsning af sælgers ansvar. Sælgers ansvar vil dog ikke bortfalde, hvis denne har handlet svigagtigt. Desuden er det baseret på et objektivt kriterium, hvad sælger burde vide, når der tages stilling til, om den loyale oplysningspligt er overholdt. Hvis parterne derimod har indgående fagkundskab, herunder i den egenskab af at være arkitekt eller ejendomsmægler, betyder det, at kravene til loyal adfærd skærpes. Det betyder, at pligten også kan hvile på en subjektiveret bedømmelse.

Ansvarsfordelingen og anvendelsen af oplysningspligten er ændret væsentligt efter implementeringen af huseftersynsordningen. Tilstandsrapporter og sælgeroplysningsskemaer har blandt andet muliggjort, at sælger kan frigøre sig i et bredt omfang fra skjulte mangler, der ikke er nedskrevet i rapporter. Sælgers grænse for ansvar er således med huseftersynsordningen flyttet fra simpel uagtsomhed til grov uagtsomhed eller svig. Dette gør det lettere for sælger at sikre sig mod ansvar for utilstrækkelige oplysninger. Men huseftersynsordningen er ikke lig med absolut ansvarsfritagelse for sælger. Hæftelsen gælder blandt andet stadigvæk, hvor garantier er stillet, for bevidste fortielser omkring ulovligt selvbyg og for ulovlige bygningsindretninger, der ikke falder ind under ordningens beskyttende funktion. Uden for huseftersynsordningen har en sælger derimod ikke i relation til selvbyg en pligt til at oplyse, at dette er udført på ejendommen.

Afslutningsvist kan det konstateres, at den loyale oplysningspligt forbliver et bærende retsprincip. Dens praktiske rækkevidde og de dertilhørende misligholdelsesbeføjelser bliver dog modificeret og lempet ved anvendelsen af huseftersynsordningen. Brugen af huseftersynsordningen betyder dog, at sælger stadigvæk har en pligt til at optræde loyalt og undlade at tilbageholde oplysninger, som er væsentlige for køberen. Hvis sælger overholder dette, beskyttes denne mod et vidtgående mangelsansvar.

9. Perspektivering

Det forekommer relevant at perspektivere til køberens undersøgelsespligt ved handel med løsøre som følge af den gennemgåede undersøgelsespligt for køberen i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom. Det skyldes særdeles, at den almindelige obligationsret ligeledes udgør det retlige grundlag for handel med fast ejendom. Retsgrundlaget for en handel med fast ejendom og en handel med løsøre er ikke identiske, men købelovens regler begrænser ligeledes køberens mulighed for at påberåbe sig mangler, hvor køberen kendte eller burde kende til disse ved aftalens indgåelse. På den baggrund undersøges det i det følgende, i hvilket omfang der er sammenhæng i vurderingen og undersøgelsespligtens rækkevidde.

Når en købsaftale indgås, er det en aftale, som parterne gensidigt bliver forpligtet af. Denne aftale kan omhandle løsøre såvel som fast ejendom.¹⁸² Det er væsentligt at sondre mellem løsøre og fast ejendom for så vidt angår retsgrundlaget. Løsørehandel reguleres af købelovens § 1 a, stk. 1 og 4, der gælder for alle køb bortset fra køb af fast ejendom og køb, der er omfattet af den internationale købelov. Løsøre er kendetegnet ved at være fysiske, flytbare salgsgenstande som for eksempel møbler.¹⁸³ Løsøre afgrænses i forhold til fast ejendom, der udgør en matrikuleret enhed og som må anses for at være forbundet med jorden.¹⁸⁴

Begge retsområder er kendetegnet ved anvendelsen af princippet om caveat emptor. Princippet betyder, at køberen skal se sig for. I købelovens § 47 fremgår det, at en køber ikke kan påberåbe mangler ved løsøret, som køberen burde have opdaget ved en undersøgelse forud for købet. Det kan være tilfældet, hvis køberen har foretaget en undersøgelse, eller at køberen uden rimelig grund har afslået en opfordring fra sælgeren om at gøre det. En vigtig forskel består i, at en køber af løsøre som hovedregel ikke har pligt til selv at foretage undersøgelse af salgsgenstanden. Derimod kan det have indvirkning på købers undersøgelsespligt, hvis sælger har opfordret til at undersøge, fordi køberen i så fald burde have opdaget forholdene ved undersøgelsen.¹⁸⁵

I handel med fast ejendom stilles der strengere krav. Her får manglende besigtigelse fra køberens side som hovedregel samme retsvirkning som en besigtigelse, der er foretaget. Dette illustreres blandt andet i retspraksis, herunder i dommen U 1983.889 H.

¹⁸² Clausen, Nis Jul, m.fl., Købsretten, Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022, s. 15

¹⁸³ <https://www.lex.dk/Kobeloven> (senest tilgået d. 11. maj 2026, kl. 12:45)

¹⁸⁴ Pagh, Peter, m.fl., Fast ejendom – regulering og køb, Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2022, s. 20f

¹⁸⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 150f

I U 1983.889 H mistede køber retten til at gøre krav gældende over blandt andet et manglende køkken, da manglen ville være opdaget ved en almindelig besigtigelse. Da køberen undlod at besigtige ejendommen og dermed ikke kunne opdage det manglende køkken, blev resultatet, at køberen ikke havde overholdt sin undersøgelsespligt.

Dette står i modsætning til køb af løsøre i købelovens § 47, hvor der ikke kan stilles krav om, at en undersøgelse skal foretages på eget initiativ. Derimod skal køberen undersøge, hvis sælgeren kommer med en opfordring hertil.

Derudover kan det anføres, at der er forskel i ansvarsgrundlaget i handel med løsøre og fast ejendom. I et løsørekøb kan køberen gøre krav gældende, hvis sælgeren har handlet svigagtigt til trods for undersøgelsespligten.¹⁸⁶ Omvendt kan sælgeren i handel med fast ejendom blive ansvarlig ved simpel uagtsomhed, hvis handlen ikke er underlagt huseftersynsordningen. Når huseftersynsordningen anvendes, er ansvarsgrundlaget grov uagtsomhed eller svig, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 3. pkt.¹⁸⁷

Det er væsentligt at skelne mellem fast ejendom og løsøre, fordi det er bestemmende for, hvorvidt købeloven finder anvendelse, eller om handlen reguleres af den almindelige obligationsret og muligvis forbrugerbeskyttelsesloven. Opdelingen har betydning for, hvilke genstande som er en integreret del af ejendommen, og hvilke genstande der må betragtes som løsøregenstande, der ikke er integreret i ejendommen. Af den grund skal det undersøges, om en løsøregenstand er aftalt som led i handlen, og hvornår den må henregnes som en fast bestanddel af bygningen. Det er således i vurderingen et væsentligt kriterium, om den konkrete løsøregenstand kan betragtes som en integreret bestanddel af ejendommen. Dette er reguleret i tinglysningslovens § 38, der lyder således: ”Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.”

Derimod er løsøre defineret som genstande, som ikke udgør en fast del af den faste ejendom. Det kan for eksempel være et møbel, herunder en sofa. En sofa vil som hovedregel blive betragtet som en løsøregenstand. Hvis der derimod er tale om et integreret reolsystem, vil dette indgå som en integreret del af ejendommen. Det vil af den grund ikke blive betegnet som løsøre, der er underlagt købelovens

¹⁸⁶ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 150f

¹⁸⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 141

regler.¹⁸⁸ Dog kan parterne vælge at lade konkrete løsøregenstande indgå i overdragelsen af den faste ejendom, da aftalefriheden giver mulighed herfor. Aftalefriheden betyder tillige, at løsøret enten kan indgå i den samlede købesum for ejendommen eller være genstand for en separat handel ved siden af ejendoms købet.¹⁸⁹

¹⁸⁸ Pagh, Peter, m.fl., Fast ejendom – regulering og køb, Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2022, s. 107

¹⁸⁹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I. Overdragelsen, Djøf Forlag, 3. udgave, 2023, s. 25

Litteraturliste

Artikler

Frank Madsen, Christian, m.fl., Loyalitetsgrundsætningen i dansk ret – Indhold og retsvirkninger ved tilsidesættelse, Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2019, nr. 3

Moalem, David, m.fl., Fortielser ved kontraktindgåelse – Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, U 2004B.133. (Moalem, David, m.fl., U 2004B.133)

Bekendtgørelser

Bekendtgørelse nr. 1262 af 14/12/2012, Bekendtgørelse om huseftersynsordningen (Huseftersynsbekendtgørelsen)

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

Bekendtgørelse nr. 705 af 18/07/2000, Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Betænkninger

Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Delbetænkning I om gennemførelse af varedirektivet og direktivet om digitalt indhold nr. 1576

Lovgivning

Lov nr. 1075 af 30/09/2014 om tinglysning (Tinglysningsloven)

Lov nr. 1123 af 22/09/2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (Forbrugerbeskyttelsesloven)

Lov nr. 1284 af 14/11/2018 om rettens pleje (Retsplejeloven)

Lov nr. 1853 af 24/09/2021 om køb (Købeloven)

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

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

Hjemmesider

Lex – Danmarks Nationalleksikon, Købeloven, <https://www.lex.dk/Købeloven>, senest tilgået d. 11. maj, 2026, kl. 12:45

Retslitteratur

Andersen, Mads Bryde. *Lærebog i Obligationsret I - Ydelsen Beføjelser*. Karnov Group Denmark A/S, 6. udgave, 2026.

Blume, Peter. *Retssystemet og juridisk metode*. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 4. udgave, 2020.

Clausen, Nis Jul, Hans Henrik Edlund og Anders Ørgaard. *Købsretten*. Karnov Group Denmark A/S, 9. udgave, 2022.

Evald, Jens. *At tænke juridisk - Juridisk metode for begyndere*. DJØF Forlag, 6. udgave, 2023.

—. *At tænke juridisk - Juridisk metode for begynerne*. Djøf Forlag, 6. udgave, 2023.

—. *Juridisk teori, metode og videnskab*. Djøf Forlag, 3. udgave, 2024.

Evald, Jens og Sten Schaumburg-Müller. *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2004.

Hansen, Ole og Vibe Ulfbeck. *Lærebog i aftaleret*. Djøf Forlag, 2. udgave, 2023.

Henrik-Edlund, Hans m.fl. *Ejendomme 1. Retspraksis og juridisk teori - Formueret mv*. Karnov Group Denmark A/S, 1. udgave, 2018.

Iversen, Torsten. *Obligationsret 1. del*. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave, 2019.

Kristoffersen, Sonny. *Forbruger køb*. Forlaget Thomson A(S, 2. udgave, 2008.

Lookofsky, Joseph m.fl. *Køb. Dansk indenlandsk køberet*. DJØF Forlag, 6. udgave, 2024.

Lynge Andersen, Lennart m.fl. *Aftaler og mellemmand*. Karnov Group Denmark A/S, 8. udgave, 2022.

Munk-Hansen, Carsten. *Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler. Vilkår om ansvarsfraskrivelse og ansvarsbegrænsning i aftaler om overdragelse af fast ejendom*. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 1. udgave, 2007.

—. *Den juridiske løsning. Introduktion til juridisk metode*. Djøf Forlag, 2. udgave, 2021.

—. *Fast ejendom II - Bolighandlen*. DJØF Forlag, 2. udgave, 2024.

—. *Fast ejendom. Bind 1 : Overdragelsen*. DJØF Forlag, 3. udgave, 2023.

—. *Retsvidenskabsteori*. DJØF Forlag, 3. udgave, 2022.

Nielsen, Peter Arnt og Lars Lindencrone Petersen. *Dansk erhvervsret*. Djøf Forlag, 20. udgave, 2025.

Pagh, Peter m.fl. *Fast ejendom - Regulering og køb*. Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2022.

Palmer Olsen, Henrik. *Lærebog i juridisk metode*. DJØF Forlag, 2. udgave, 2025.

Rohde, Claus. *Digital tinglysning : en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom*. Kbh. : Gyldendal, 3. udgave, 2019.

Rosenmeier, H.P. *Mangler ved fast ejendom*. Karnov Group Denmark A/S, 7. udgave, 2018.

Träff, Finn. *Køb og salg af fast ejendom*. Karnov Group Denmark A/S, 4. udgave, 2011.

Retspraksis

Domsdatabasen

- BS-1780/2012-VLR

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

TBB 2010.313

Ugeskrift for Retsvæsen

U 2021.3715 V

U 2018.3398 Ø

U 2013.3175 H

U 2011.3342 H

U 2009.1636 V

U 2002.1096 V

U 2013.303 V

U 2008.5 V

U 2005.971 H

U 2005.461 Ø

U 2002.319 H
U 2000.471 V
U 1999.412 H
U 1983.889 H
U 1981.879 V
U 1978.299 S
U 1963.354 H
U 1968.799/2 V
U 1960.41 H

Vejledninger

Vejledning til huseftersyn - Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 6

(https://www.sik.dk/sites/default/files/2020-09/6._saelgeroplysninger_rev_sep_2020.pdf)

Senest tilgået 13. maj 2026

Bilag

Bilag **A**: Antal anslag

Bilag **B**: Procesplan

Bilag **C**: Procesafsnit

