

H. P. Rosenmeier

DEN AKTUELLE
RETSPRAKSIS
OM
MANGLER
VED FAST
EJENDOM

GADJURA

H.P. Rosenmeier

Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom

1. udgave/1. oplag

© GadJura, Thomson Information A/S (ITID A/S), København 1998

ISBN 87-607-0479-9

Omslag: Axel Surland

Sats: Forfatteren

Hæftet er sat med Bitstream Baskerville

Tryk: Narayana Press, Gylling

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af dette hæfte eller dele af det er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

»Tak din Gud, du kom ej for Riber ret!« Thi den var streng, og derfor sagde kællingen sådan til sin søn, da han hang i Varde galge.

Peder Syv

Dette hæfte blev oprindeligt foranlediget af nogle kurser under Advokatsamfundet i efteråret 1997 og er senere blevet væsentligt udbygget og omarbejdet med henblik på offentliggørelse.

Hæftet bygger navnlig på alle domme om mangler ved fast ejendom fra retterne i Odense, Aalborg og Roskilde fra 1995 til midten af 1997 og enkelte senere domme fra Odense. I bilagene B–D indeholdes referater af disse domme. De tre retter er udvalgt som formentlig repræsentative som følge af deres størrelse og geografiske spredning.

Endvidere indeholder bilag A referater af alle domme om mangler ved fast ejendom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen siden udgivelsen i sommeren 1996 af 3. udgave af min bog *Mangler ved fast ejendom*. Herudover indeholder bilag E referater af nogle domme, som forskellige advokater mfl. har været så venlige at sende mig.

Til referaterne af de trykte domme og et par af de øvrige domme er der knyttet egne kommentarer. I det omfang jeg har oplysninger om anke af dommene og om udfaldet af ankesager, er sådanne oplysninger angivet i referaterne.

I afsnit I er foretaget en gennemgang af domsmaterialet efter emner i overensstemmelse med emnerækkefølgen i *Mangler ved fast ejendom*, og i afsnit II indeholdes en gennemgang vedrørende tre særlige emner.

Domme trykt eller modtaget efter den 16. marts 1998 har desværre ikke kunnet tages i betragtning.

Jeg modtager meget gerne kommentarer til dette hæfte eller oplysning om retspraksis. Min adresse er: Retten i Odense, Albani-gade 28, 5000 Odense C.

Odense, 31. marts 1998

H.P. Rosenmeier

Indholdsfortegnelse

I. Oversigt over dommene opstillet efter emner

1. Forudsætningslæren	6
2. Udviklingsskader	6
3. Hvornår en mangel skal være til stede	6
4. Hvad syn og skøn kan bruges til	6
5. Efterfølgende mangler og afhjælpningsansvar	7
6. Vanhjemmel	7
7. Ejerlejligheder	8
8. Anpartslejligheder	8
9. Andelslejligheder	8
10. Ophævelse	9
11. Garanti	9
A. Om oplysninger som garanti	9
B. Varmesynsrapporter o.l. som eventuel garanti	11
C. Jørgen Nørgaards tilsikringskonstruktion synes opgivet	12
12. Sælgers oplysningspligt	12
A. Hvad sælger skal oplyse om	12
B. Oplysningsansvaret er ikke et forsætsansvar	13
C. Der stilles til tider for strenge krav til beviset for sælgers onde tro	14
D. Nogle dommere har uvilje mod at bruge oplysningsansvaret	16
E. Ældre sælgere og sælgere, der ikke kender ejendommen	17
F. Bagatelgrænsen synes nu at være omkring 4.000 kr.	18
G. Oplysningsansvaret under loven om forbrugerbeskyttelse	18
13. Selvbyggeransvar	20
14. Udmåling af erstatning og tabsvurdering	21
15. Afslag	23
A. Højesteret har forladt betegnelsen »forholdsmæssigt«	23
B. Afslag som erstatning	23
C. Sammenblanding af afslag og erstatning	24

D. Frifindelser for afslag, da ikke mangel (mangelsbegrebet)	24
E. Mindstegrænse for afslag	25
F. Der gælder en lavere mindstegrænse for funktionsmanglerne	27
G. Kan der lægges vægt på erstatningsbegrundende mangler?	30
H. Beløbsgrænse for afslag?	31
I. Overgrænse for afslag	32
J. Udmåling af afslag	32
16. Købers undersøgelsespligt	32
17. Ansvarsfraskrivelser	34
18. Reklamation og passivitet	34
19. Forældelse og »gamle« sager	36
20. Springende regres	37
21. Entrepriseret	37
22. Professionelle bygherrer	38
23. Loven om forbrugerbeskyttelse	38

II. Særlige emner

1. Tilstandsrapporter	42
2. Bygningssagkyndiges erstatningsansvar	45
3. Betontagsten understrøget med skum	48

Bilag A. Trykte domme	50
-----------------------------	----

Bilag B. Domme fra Odense	58
---------------------------------	----

Bilag C. Domme fra Aalborg	77
----------------------------------	----

Bilag D. Domme fra Roskilde	85
-----------------------------------	----

Bilag E. Andre domme	96
----------------------------	----

Dette hæfte er et supplement til forfatterens bog
»Mangler ved fast ejendom« 3. udgave fra 1996.

Hæftet indeholder referater af et meget stort
antal domme om mangler ved fast ejendom fra
de seneste år, også af domme om bygningssag-
kyndiges erstatningsansvar og om sager, hvor
sælger har gjort brug af den særlige ordning i lov
om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast
ejendom m.v.

Forfatteren har knyttet kommentarer til nogle af
dommene, og hæftet indeholder desuden en
generel gennemgang af forskellige centrale
emner på baggrund af den nyeste retspraksis.

H. P. Rosenmeier er retspræsident ved retten i
Odense og har som dommer behandlet et stort
antal sager om mangler ved fast ejendom.

GADJURA

ISBN 876070479-9



9 788760 704796