

Carsten Munk-Hansen

FAST EJENDOM II

Bolighandlen

Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Carsten Munk-Hansen
Fast ejendom II, Bolighandlen

1. udgave, 2. oplag

© 2016 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Jurist- og Økonomforbundets Forlag/Djøf Forlag er godkendt af Uddannelses- og Forskningsministeriet som pointgivende forlag i den bibliometriske forskningsindikator. For at en publikation kan opnå point, er kravet herfor, at forlaget skal benytte fagfællebedømmelse, hvilket vil sige, at en ekstern forsker har bedømt forskningens kvalitet inden værkets publicering.

Publikationen er fagfællebedømt

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, elektronisk, fotografisk eller anden gengivelse af
eller kopiering fra denne bog eller dele heraf
er ifølge gældende dansk lov om ophavsret ikke tilladt
uden forlagets skriftlige samtykke eller aftale med Copy-Dan.

Omslag: Bo Helsted

Tryk: Clemensstrykkeriet

Printed in Denmark 2019

ISBN 978-87-574-3345-6
e-bogs ISBN 978-87-574-9756-4

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Gothersgade 137
1123 København K

Telefon: 39 13 55 00
e-mail: forlag@djoeff.dk
www.djoeff-forlag.dk

Indholdsfortegnelse

Forord	13
Kapitel 1. Afgrænsning og begreber	15
1. Fremstillingen	15
2. Bolighandlens regulering (retsgrundlaget)	15
2.1. Ejendomsformidlingsloven	16
2.1.1. Formidlingsbekendtgørelsen	17
2.1.2. Garanti- og forsikringsbekendtgørelsen	17
2.1.3. Disciplinærnævnsbekendtgørelsen	18
2.1.4. Budbekendtgørelsen	18
2.2. Forbrugerbeskyttelseslovens tilbagetrædelsesregler	19
2.2.1. Fortrydelsesbekendtgørelsen	19
2.3. Forbrugerbeskyttelseslovens huseftersynsordning	19
2.3.1. Bygningssagkyndigloven	19
2.3.2. Huseftersynsbekendtgørelsen	19
2.3.3. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige mv.	20
2.3.4. Disciplinær- og klagenævnsbekendtgørelsen ...	20
2.3.5. Elsynsbekendtgørelsen	20
2.3.6. Mindstedækningsbekendtgørelsen	20
2.4. Energispareloven, energimærkningsbekendtgørelsen	21
2.5. Sammenfatning om retsgrundlaget	21
3. Begrebet »fast ejendom« i bolighandlen	22
3.1. Ejendomsformidlingsloven	22
3.2. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2	23
3.3. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1	24
3.4. Sammenfatning	25
4. Begrebet »forbruger« i bolighandlen	25
4.1. Forbrugerbegrebet	25
4.2. Ejendomsformidlingsloven	26
4.3. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2	27
4.4. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1	28
4.5. Sammenfatning om forbrugerbegrebet	30

Kapitel 2. Udbud og overdragelsesaftale	33
1. Udbud af bolig, oplysning	33
2. Formkrav i bolighandlen	36
2.1. Skriftlig	37
2.2. Standardkøbsaftale	37
2.3. Retspraksis	38
3. Tilbud om boligkøb	39
4. Tilbagekaldelse af købstilbud på bolig	40
5. Budrunde	42
6. Fortrydelse	43
6.1. Boligkøberens legale fortrydelsesret	43
6.2. Oplysningspligt	47
6.3. 6-dagesfrist	49
6.4. Godtgørelse på 1 %	50
6.5. Køberens øvrige pligter	51
6.6. Retsvirkning	51
6.7. Præceptiv	52
7. Selvsalg	53
Kapitel 3. Introduktion til mangelhæftelse i forbrugerbeskyttelsesloven	55
1. Forbrugerbeskyttelseslovens formål	55
2. Fra sælgerhæftelse til forsikringsdækning	57
3. Sælgerens valg	58
4. Køberbeskyttelsen	59
Kapitel 4. Huseftersynsordningens betingelser	61
1. Køb af faste ejendomme i lovens kapitel 1	61
1.1. Køb	61
1.2. Fast ejendom	62
1.3. Bygning	64
1.3.1. Bygningsdel eller ej	64
1.3.2. Stikledninger	65
1.3.3. Om skadesårsag uden for bygningsdel	66
1.3.4. Undtagne bygninger	69
1.4. Bolig	70
1.5. »Fysiske« mangler og fejl	74
2. Tilstandsrapport	76
2.1. Den bygningssagkyndige	76
2.2. Sælgeroplysningsskemaet	77

2.3. Undersøgelsen	79
2.4. Rapporten	82
2.5. Køberens ansvar for forståelsen	88
3. Elinstallationsrapport	89
3.1. Baggrund	89
3.2. Elinstallatøren	90
3.3. Undersøgelsen	90
3.4. Rapporten	92
3.5. Retsvirkning	93
3.6. Købers ansvar for forståelsen	93
3.7. Særskilt rapport	93
4. Tilbud om ejerskifteforsikring	94
5. Vejledning om retsvirkningerne	95
6. Præmiebetalingstilbud	96
Kapitel 5. Ejerskifteforsikringens hæftelse	99
1. Fejl og skader	99
1.1. Begrebet »fejl« (loven)	103
1.2. Begrebet »skade« (bekendtgørelsen)	105
1.2.1. Brud	106
1.2.2. Lækage	108
1.2.3. Deformering	108
1.2.4. Svækkelse	109
1.2.5. Revnedannelse	110
1.2.6. Ødelæggelse	110
1.2.7. Andre fysiske forhold	111
1.2.8. Manglende bygningsdele	112
1.2.9. Sammenfatning om skade	112
1.3. Bygningens værdi eller brugbarhed	112
1.4. Nærliggende risiko	114
1.5. Tilstandsrapportens beskrivelse	116
1.6. Visse særlige udgifter	117
2. Skæringsdag	117
3. Alle bygninger	120
4. Selvrisko	120
5. Undtagelserne i selskabets dækning	120
5.1. Ikke bygning	120
5.2. Retsmangler	121
5.3. Ulovlige bygningsindretninger	122
5.3.1. Divergerende forarbejder	123

5.3.2.	Debat og efterarbejder	125
5.3.3.	Retspraksis	128
5.3.4.	Udfordringerne efter retspraksis	134
5.3.5.	Ankenævnspraksis	137
5.3.6.	El-, vand-, varme- og ventilationsinstallationer	141
5.3.7.	Specifikationskrav	144
5.3.8.	Sælgeroplysningsskemaet	145
5.3.9.	Bygningsændringer	146
5.3.10.	Sammenfatning om ulovlige bygningsindretninger	148
5.4.	Faktiske mangler, der ikke er fysiske fejl	150
5.4.1.	Værdiforringende forhold	151
5.4.2.	Arealmangler	152
5.4.3.	Bygningsskade fra dræn	152
5.5.	Fejl omtalt i rapport	153
5.6.	Forsikringsselskabets forbehold	154
5.7.	Bygningsdele gjort utilgængelige	157
5.8.	Undtagne bygninger	160
5.9.	Stikledninger mv.	161
5.10.	Bygningens funktionsforhold	162
5.11.	Æstetiske og arkitektoniske forhold	164
5.12.	Individuelle ønsker	165
5.13.	Garanti	165
5.14.	Andre materialer	166
5.15.	Følgeskader	168
5.16.	Sædvanlig levetid	168
5.17.	Køberens kendskab	169
5.18.	Samme skadesårsag, fornyet udbedring	170
5.19.	Forsikringsankenævnet – Domstole	170
6.	Grov uagtsomhed og svig	171
7.	Eksempelkataloget, bilag 3	172
8.	Anmeldelsesfrist	172

Kapitel 6. Ejerskifteforsikringens erstatningsudmåling

1.	Tabsposter	173
1.1.	Udbedringsomkostninger	173
1.2.	Skadesårsager	174
1.2.1.	Sætningsskader	175
1.3.	Undersøgelsesomkostninger	189
1.4.	Meromkostninger på grund af nye regler	191

1.5.	Genhusningsomkostninger	192
2.	Udmålingsregler	192
2.1.	Nyvværdi	193
2.2.	Fradrag for slid og ælde	194
2.3.	Andre opgørelser	196
2.4.	Maksimering af dækning	196
3.	Selvrisko	197
4.	Forfald og forrentning	198

Kapitel 7. Sælgerens hæftelse

1.	Sælgerbeskyttelsen	201
1.1.	Misligholdelsesbeføjelserne	202
2.	Komplementær sælgerhæftelse	203
2.1.	Ikke bygningsdele	203
2.2.	Retlige mangler	204
2.3.	Ulovlige bygningsindretninger	204
2.4.	Garanti	205
2.5.	Faktiske mangler, der ikke er fysiske fejl	208
2.6.	Bygningsdele, der gjort utilgængelige	208
2.7.	Stikledninger, dræn mv.	209
2.8.	Andre materialer, andre egenskaber	209
3.	Grov uagtsomhed og svig	210
3.1.	Tilregnelser	210
3.2.	Lovregulering	210
3.3.	Uagtsomhedsbedømmelsen	211
3.4.	Bedømmelsen i retspraksis	212
3.5.	Grov uagtsomhed og sælgerens selvbyg	215
3.5.1.	Oplysningsansvar	215
3.5.2.	Udførelsesansvar	220
4.	Opført med salg for øje	224

Kapitel 8. Køberens risiko

1.	Caveat emptor	227
2.	Selvrisko	230
3.	Forsikringsselskabets forbehold	231
4.	Visse undtagelser i forsikringsdækningen	232
4.1.	Fejl omtalt i rapport eller i øvrigt køberen bekendt	232
4.2.	Undtagne bygninger	232
4.3.	Funktion, æstetik og arkitektur	233
4.4.	Individuelle ønsker	234

4.5. Sædvanlig levetid	235
5. Ankenævnet for Forsikring	235
Kapitel 9. »Risikofordeling« i svære sager	241
1. Generelle mangler	242
2. Individuelle mangler	243
2.1. Arealmangler ved bygninger	244
2.2. Beskrivelser og tekniske tegninger mv.	246
2.2.1. Bygningsdeles beskaffenhed	246
2.2.2. Isolering	248
2.2.3. Bygningens alder	250
2.2.4. Tegninger	250
2.3. Sælgerens oplysninger er urigtige	251
2.4. Køberens tilkendegivne forudsætninger	252
2.5. Sammenfatning om individuelle mangler	252
3. Ikke undersøgte og ikke forsikrede forhold	252
4. Selvbyg	253
5. Fugt og skimmelsvamp	253
5.1. Skimmelsvamp og årsager	253
5.2. Skimmelsvamp som mangel	254
5.3. Skimmelsvamp som fysisk fejl	256
5.4. Dækning ifølge anden forsikring	259
5.5. Særlig dækning ifølge ejerskifteforsikringen	259
5.6. Sammenfatning	259
6. Retlig hensynsafvejning	260
Kapitel 10. Den bygningssagkyndiges hæftelse	265
1. Normer for forsvarlig adfærd	265
2. Ansvarsforsikring	266
3. Retspraksis	266
3.1. Forsømmelse ved indhentelse af dokumentation	267
3.2. Forsømmelse med sælgeroplysningsskemaet	269
3.3. Forsømmelse ved undersøgelse	269
3.4. Forsømmelse ved kvalifikation af skaden	271
3.5. Forsømmelse ved rapportskrivning	272
3.6. Grov uagtsomhed	274
4. Ankenævn	275
4.1. Beskikkede bygningssagkyndige	275
4.2. Autoriserede elinstallatørvirksomheder	276
5. Forældelse	276

Kapitel 11. Forbud mod omgåelse	279
1. Ugyldig fravigelse af kapitel 1	279
2. Ugyldige garantier	279
3. Ugyldige ansvarsfraskrivelser	280
Kapitel 12. Direkte krav	285
BILAG I. Sælgeroplysningsskema	290
BILAG II. Tilstandsrapport	300
BILAG III. Elinstallationsrapport	326
Litteratur	365
Forkortelser	367
Løve	369
Afgørelser	371
Stikordsregister	379

Forord

Det har været et mål med fremstillingen at skabe en opdateret, samlet fremstilling om bolighandlen og dens udfordringer. Navnlig spørgsmål, der giver anledning til tvister er prioriteret frem for introduktion til almindelig ekspedition af bolighandlen. Det har herunder været et mål at fremhæve perspektiver og formål med lovgivningen, der undertiden går tabt i behandlingen af detailspørgsmål i teori og ankenævnspraksis med deraf følgende særegne løsninger. De overordnede formål med lovgivningen er enkle, men under dette arbejde er opstået tvivl om, hvorvidt lovgiver har udtænkt konsekvenserne af navnlig lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Der er ikke medtaget materiale efter 1. maj 2016.

Forslag til rettelser, ændringer, tilføjelser, præciseringer eller andre bidrag, herunder utrykte domme, er velkomne på carsten@munk-hansen.eu.

Herning, den 17. maj 2016

Carsten Munk-Hansen

www.munk-hansen.eu

Bogen er det andet af tre bind om fast ejendom: I *Overdragelsen* (2015), II *Bolighandlen* og III *Ejerbeføjelsen* (2015).

Fremstillingens formål er at belyse reguleringen af bolighandlen, dvs. ejendomsformidlingsloven og forbrugerbeskyttelsesloven. Det er en samlet fremstilling om bolighandlen og dens udfordringer, men navnlig de spørgsmål, der giver anledning til tvister er opprioriteret. Behandlingen af forbrugerbeskyttelsesloven omfatter en række vanskelige spørgsmål om risikofordelingen mellem ejerskifteforsikringen, sælgeren og køberen. Med henvisning til 396 ankenævnskendelser og 141 domme påvises, at loven har en række svagheder, og at ankenævnspraksis bevæger sig væk fra retspraksis på en række områder. Endeligt argumenteres der for løsningsmodeller af vanskelige tilfælde.

Carsten Munk-Hansen er professor, ph.d., ved Aalborg Universitet. Forfatteren har tidligere gennem samlet 23 år arbejdet som advokat og partner i, hvad der i dag hedder Dahl, og som advokat i Holst, advokater. Beskæftigelsesområdet har navnlig været fast ejendom, herunder erhvervsejendomme. Forfatteren afholder kurser om fast ejendom.



ISBN 978-87-574-3345-6