

22

# Forord

Denne bog har to formål, dels at give en samlet fremstilling af gældende ret om mangler ved fast ejendom, dels at udgøre mit bidrag til en ændring af retstilstanden.

Køge, august 1988

H. P. Rosenmeier

Omslag: Axel Surland  
Sats og tryk: P.J.Schmidt A/S, Vojens

Mekanisk, fotografisk eller anden  
gengivelse af denne bog eller dele  
af den er ikke tilladt ifølge gældende  
dansk lov om ophavsret.

© G·E·C Gads Forlag 1988

ISBN 87-12-01844-9

# Indholdsfortegnelse

	Side
<i>Indledning</i> . . . . .	13
 <i>Kapitel 1. Indledende bemærkninger om fremstillingen af gældende ret. Mangelsbegrebet</i>	
I. Indledende bemærkninger om bogens kapitler om gældende ret (kapitel 1-8) . . . . .	18
II. Mangelsbegrebet . . . . .	19
III. Særligt om det generelle mangelsbegreb . . . . .	22
IV. Særligt om individuelle mangler . . . . .	25
 <i>Kapitel 2. Andre almindelige spørgsmål</i>	
I. Almindelige bemærkninger om urigtige oplysninger fra sælger . . . . .	29
II. Risikoens overgang. Skjulte mangler og udviklingsskader. Manglers årsager	
A. Risikoens overgang . . . . .	30
B. Skjulte mangler . . . . .	30
C. Udviklingsskader . . . . .	31
D. Manglers årsager . . . . .	32
E. Sammenfatning . . . . .	32
III. Efterfølgende mangler . . . . .	33
IV. Afgrænsningen mellem mangler og vanhjemmel . . . . .	35
V. Almindelige bemærkninger om købernes mangelsbeføjelser . . . . .	35
 <i>Kapitel 3. Ophævelse</i>	
I. Ophævelse på grund af mangler . . . . .	36
II. Ophævelse som følge af svigtende betingelser . . . . .	37
III. Gennemførelse af ophævelse. Negativ kontraktsinteresse ved ophævelse . . . . .	37
 <i>Kapitel 4. Erstatning</i>	
I. Almindelige bemærkninger om erstatning . . . . .	39

II.	Erstatning som følge af garanti . . . . .	39
III.	Erstatning som følge af tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt	
A.	Almindelige bemærkninger. Erstatningsansvaret for tilsidesættelse af oplysningspligten omfatter også fejl, som sælger burde have kendt. Det bør tillige omfatte fejl, som en sædvanlig sælger ville have kendt . . . . .	43
B.	Særligt om culpøse urigtige oplysninger . . . . .	47
C.	Bygningssagkyndige sælgere. Tidspunktet for urigtige oplysninger. Forholdet til købers undersøgelsespligt og ansvarsfraskrivelser. Dødsbosalg, hvor afdøde var i ond tro . . . . .	48
D.	Bevisbyrdespørgsmål. Der bør gælde en formodning for sælgers onde tro, når der viser sig fejl inden for kortere tid efter overtagelsen . . . . .	49
IV.	Erstatning som følge af anden culpøs adfærd end tilsidesættelse af oplysningspligten. Selvbyggere. Betydningen af mangelfuld vedligeholdelse . . . . .	51
V.	Udmålingen af erstatning . . . . .	52

#### Kapitel 5. Forholdsmæssigt afslag

I.	Almindelige bemærkninger . . . . .	54
II.	Betingelserne for forholdsmæssigt afslag	
A.	Teorien . . . . .	55
B.	Beskrivelse af den gældende retstilstand . . . . .	55
C.	Egne synspunkter . . . . .	56
III.	Mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag. Sammenlægning af mindre mangler? . . . . .	58
IV.	Udmålingen af forholdsmæssigt afslag	
A.	Teorien . . . . .	62
B.	Retspraksis . . . . .	64
C.	Egne synspunkter . . . . .	65
V.	Forrentning af forholdsmæssigt afslag . . . . .	67

#### Kapitel 6. Udelukkelse og bortfald af mangelsbeføjelserne

I.	Købers undersøgelsespligt	
A.	Almindeligt. Betydningen af, at køber har medtaget en bygningssagkyndig. Bygningssagkyndige købere . . . . .	69

B.	Forholdet mellem erstatningsgrundlag og købers undersøgelsespligt . . . . .	72
II.	Ansvarsfraskrivelser	
A.	De sædvanlige klausuler i salgsdokumenter . . . . .	73
B.	Ansvarsfraskrivelser iøvrigt . . . . .	74
C.	Forholdet mellem erstatningsgrundlag og ansvarsfraskrivelser . . . . .	76
III.	Reklamation, forældelse og opgivelse	
A.	Reklamation . . . . .	77
B.	Forældelse. Kursen bør i særlig grad strammes op, hvor der er gået mere end nogle få år fra salget . . . . .	80
C.	Opgivelse . . . . .	82

#### Kapitel 7. Krav mod tidligere ejerled

I.	Indledning . . . . .	83
II.	Teorien . . . . .	83
III.	Retspraksis	
A.	Tilfælde, hvor det tidligere ejerled er professionel bygherre . . . . .	86
B.	Tilfælde, hvor det tidligere ejerled er almindelig privat sælger . . . . .	87
IV.	Egne synspunkter	
A.	Tilfælde, hvor det tidligere ejerled er professionel bygherre . . . . .	88
B.	Tilfælde, hvor det tidligere ejerled er almindelig privat sælger . . . . .	88
C.	Særligt om grundudstykkere . . . . .	92
V.	Konklusion . . . . .	92

#### Kapitel 8. Professionelle bygherrers mangelshæftelse

I.	Entreprenøransvar . . . . .	93
II.	Professionelle bygherrers mangelshæftelse over for den umiddelbare køber . . . . .	94
III.	Professionelle bygherrers mangelshæftelse over for senere ejerled . . . . .	95
IV.	Retspraksis . . . . .	96
V.	Egne synspunkter . . . . .	97

## Kapitel 9. Udviklingstendenser siden 2. verdenskrig.

### Gennemgang af periodens litteratur

I. Indledning	100
II. Ussing og Spleth. Retstilstanden for 40 år siden	100
III. »Misligholdelse af Ejendoms køb«. Anders Vinding Kruses lære	106
IV. Illum, Thøger Nielsen og Stig Jørgensen	107
V. Den teoretiske baggrund for den senere objektivisering	109
VI. Uffe Baller. Anders Vinding Kruses mindstegrænse. Jørgen Nørgaard	110
VII. Den seneste udvikling. Mundtlig debat. Bisgaard-Frantzen/Maarbjergs redegørelser. Betænkning nr. 1110/87. Alm. Brands og EDC-gruppens ordning	113
VIII. Konklusion	
A. Private sælgers mangelshæftelse er blevet objektiviseret	115
B. Årsagerne til objektiviseringen	116
C. Opgaven i fremtiden	118

## Kapitel 10. Forudsætningslæren

I. Indledning	119
II. Den klassiske obligationsret. Windscheid	120
III. Julius Lassens lære	121
IV. Ernst Møller	123
V. Ussings forudsætningslære	124
VI. Nyere dansk litteratur bortset fra Anders Vinding Kruse	126
VII. Anders Vinding Kruses anvendelse af forudsætningslæren	128
VIII. Egne synspunkter	130
A. Forudsætningslæren yder ingen vejledning	131
B. Forudsætningslæren er farlig	132
C. Afsluttende bemærkninger	132

## Kapitel 11. Samlet skitse til ny retstilstand

I. Almindelige bemærkninger	134
II. Skitse til ny retstilstand	137
A. Private sælgers mangelshæftelse	
1) Erstatningsansvaret for tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt bør gøres til den centrale mangelsbeføjelse	137

2) Afslag i købesummen bør bevares som en sjældent anvendt sikkerhedsventil. Der bør indføres en mindstegrænse for afslag på 10%	138
3) Forældelse. Der bør indføres korte forældelsesfrister	140
4) Andre spørgsmål	141
B. Særligt om professionelle bygherrer	141
III. Nyt mangelsbegreb	141

## Kapitel 12. Gennemgang af og kommentar til de sidste 12 års trykte domme

I. Indledning	148
II. Oversigter	
A. Domme, der belyser nærmere angivne almindelige emner (opstillingen svarer til bogens disposition)	149
B. Domme om forskellige mangelstyper (opstillet alfabetisk)	151
C. Domme, der belyser særlige spørgsmål (Ejerforeningers ret til at rejse krav mod bygherren under eet, begrebet »helårshus med week-end attest«, ældre ejendomme og sager mod kommuner)	152
III. Gennemgang af trykte domme i kronologisk rækkefølge	152

Anvendte forkortelser	200
-----------------------	-----

Sager mellem to privatpersoner om mangler ved fast ejendom udgør 10-20% af byretternes borgerlige domssager. Bogen handler derfor om et meget vigtigt retsområde.

Bogen giver en beskrivelse af retstilstanden. Den indeholder desuden en lang række anvisninger og forslag til, hvorledes forskellige tvivlsspørgsmål skal løses. Bogen er således velegnet som håndbog og opslagsbog for praktiserende jurister.

Herudover indeholder bogen korte referater af og kommentarer til de trykte domme om mangler ved fast ejendom fra og med 1977.

Bogen er kritisk både over for retspraksis og den juridiske teori og indeholder en samlet skitse til en ny retstilstand og et nyt mangelsbegreb.

Forfatteren har siden 1977 været dommer ved retten i Køge og har selv haft en meget stort antal sager om mangler ved fast ejendom.

1600  
god  
263.00

ISBN 87-12-01844-9