

Carsten Munk-Hansen

# ANSVARS REGULERING I OVERDRAGELSE AFTALER

Vilkår om ansvarsfraskrivelse  
og ansvarsbegrænsning i aftaler  
om overdragelse af fast ejendom

Jurist- og Økonomforbundets Forlag

*Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler  
Vilkår om ansvarsfraskrivelse og ansvarsbegrænsning  
i aftaler om overdragelse af fast ejendom*

1. udgave, 1. oplag

© 2007 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

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: Morten Højmark  
Tryk: Narayana Press, Gylling  
Indbinding: Jysk Bogbind, Holstebro

Printed in Denmark 2007  
ISBN 978-87-574-1773-9

Jurist- og Økonomforbundets Forlag  
Lyngbyvej 17  
Postboks 2702  
2100 København Ø

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

## Forord

Denne fremstilling er indleveret i juni 2007 med henblik på erhvervelse af ph.d. graden.

Margit, med hvem jeg for længe siden har indgået en ægteskabsaftale, takker mig for at have skrevet afhandling og for således efter nogle hektiske år som advokat at have fået tid til at være familiefar for de halvstore børn (der imidlertid pubertært betakker sig!). Således gift kan man kun være taknemmelig.

Der er grund til at påskønne at leve i et samfund, der – trods ringe evne til at betale statslige medarbejdere vederlag på markedsvilkår – har råd til at vederlægge mennesker, der nyder privilegiet at skrive afhandling som kandidatstipendiat.

En stor tak skylder jeg min vejleder, professor Hans Helge Beck-Thomsen, for at foreslå emnet ansvarsfraskrivelse og for til stadighed at opstille de udfordringer, der har givet grundlag for genovervejelse af tilskæring og form.

Tak til gode kolleger på instituttet, der har bidraget til et inspirerende miljø, og som har givet gode råd. Tak til min tidligere kollega, Jens Paulsen, for i den afsluttende fase at bistå med kritisk korrekturlæsning i den fritid, du ikke har, og tak til de mange, der med oplysninger eller dokumenter har bidraget til projektet.

Sprogligt har det været et mål, at fremstillingen ikke byder læseren uønskede vanskeligheder, samt at sproget er naturligt uden verber i passivformer, såsom »det synes«, »det findes«, etc., etc., idet disse former efter min opfattelse er en juridisk sprogbetændelse, der blot tjener til tilsløring. Ligeledes af hensyn til læseligheden er forkortelser anvendt i langt mindre udstrækning, end det er sædvanligt i juridiske fremstillinger, selvom dette forøger sideantallet. Det har endvidere af hensyn til læseren været et mål, at dokumentationen skal være umiddelbart synlig, hvorfor der i større udstrækning end sædvanligt er anvendt citater fra domme og fra andre forfatters fremstillinger, selvom også dette forøger sideantallet.

Herning, den 26. september 2007

*Carsten Munk-Hansen*

# Indholdsoversigt

<b>Kapitel 1. Emne, afgrænsning og metode</b> .....	7
1 Emne .....	7
1.1. Beskrivelse af emnet.....	7
1.2. Afgrænsning af emnet .....	9
1.3. Begrundelse for emnevalget .....	10
1.3.1. Begrundelse for at behandle ansvarsfraskrivelse .....	10
1.3.2. Begrundelse for at behandle fast ejendom .....	12
2 Metode .....	13
3 Undersøgelsens materiale .....	13
4 Læser.....	16
5 Nogle begreber i denne fremstilling .....	17
6 Plan for fremstillingen .....	18
<b>Kapitel 2. Aftalefrihedens udstrækning og visse aftalevilkår</b> .....	20
1 Aftalefrihed og begrænsninger heri .....	20
1.1. Aftalefriheden, det retlige udgangspunkt .....	20
1.2. Begrænsninger i aftalefriheden .....	21
1.2.1. Lov og ærbarhed i DL 5-1-2 .....	21
1.2.2. Præceptiv lovgivning.....	23
1.2.3. Fortolkning .....	24
a. Almindelige principper i aftalefortolkning .....	25
b. Fortolkning mod koncipisten .....	27
c. Rimelighedsfortolkning.....	29
1.2.4. Vedtagelse .....	31
1.2.5. Generelle vilkår .....	35
1.2.6. Forudsætningslæren .....	36
1.2.7. Urimelige vilkår .....	38
a. Misbrug af stærk stilling.....	40
b. Ubalance mellem parternes samlede pligter .....	41
c. Den konkrete situations bedømmelse.....	42
d. En retlig afvejning.....	44
1.2.8. Andre .....	46
1.2.9. Domstolenes begrundelser .....	46
1.3. Hæderlighed, redelighed og loyalitet .....	48
1.3.1. Loyalitetspligt.....	49
1.3.2. Særlig om sælgerens loyalitetspligt .....	51
1.3.3. Særligt om køberens loyalitetspligt.....	52

1.4. Aftalefrihedens grænser, sammenfatning.....	52
2. Ansvarsfraskrivelse og ansvarsbegrænsning i almindelighed.....	53
2.1. Forekomst.....	53
2.2. Ansvar.....	57
2.3. Fraskrivelse og begrænsning.....	60
2.4. Begreberne i denne fremstilling.....	62
2.5. Nogle retsteoretiske fremstillinger.....	62
3. Købets karakteristika og afgrænsning af køb.....	65
<b>Kapitel 3. Handel med fast ejendom.....</b>	<b>67</b>
1. Begrebet fast ejendom.....	67
2. Karakteristika ved ejendomsoverdragelsesaftaler.....	68
3. Lovregulering.....	69
3.1. Ejendomme omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.....	75
3.2. Forbrugerbeskyttelseslovens betingelser.....	77
3.3. Ansvarsfrihed efter forbrugerbeskyttelsesloven.....	77
3.3.1. Bygningsbegrebet.....	80
3.3.2. Begrebet fysisk tilstand.....	82
3.3.3. Sælgerens viden.....	87
3.3.4. Tidspunktet for manglens opståen.....	89
3.3.5. Garanti.....	89
3.4. Aftalte ansvarsreguleringstvilkår er ugyldige.....	90
4. Mangler ved fast ejendom.....	92
<b>Kapitel 4. Forbehold om mangelskonstitution.....</b>	<b>97</b>
1. Forbehold.....	97
2. Sælgers opfordring til at undersøge ejendommen.....	98
2.1. Køberens undersøgelsespligt i almindelighed.....	99
2.1.1. Købelovens § 47.....	99
2.1.2. Har ejendomskøberen en undersøgelsespligt?.....	101
2.1.3. Krav til ejendomskøberens besigtigelse.....	103
2.2. Virkningen af sælgerens opfordring.....	115
2.2.1. Generelle opfordringer.....	115
2.2.2. Konkrete opfordringer.....	119
2.2.3. Sammenfatning om sælgers opfordring.....	120
3. Som beset-vilkår.....	121
3.1. Fast ejendom.....	124
3.2. Løsøre.....	125
4. Uden garanti.....	127
5. Systematikken begrænsning.....	128
6. Sammenfatning.....	129

<b>Kapitel 5. Tilblivelse og ordlyd af ansvarsreguleringstvilkår.....</b>	<b>130</b>
1. Foreløbigt om hensynsafvejning.....	130
2. Tilblivelse af ansvarsreguleringstvilkår.....	134
2.1. Stadier af forhandlingsintensitet.....	134
2.2. Standardaftaler.....	135
2.3. Standardprægede vilkår.....	139
2.4. Vilkår af individuel karakter.....	141
2.5. Forhandlede vilkår.....	142
2.6. Tilblivelse af aftalevilkår, sammenfatning.....	145
3. Aftalevilkårets ordlyd.....	146
3.1. Klarhed.....	146
3.2. Generel eller konkret ordlyd.....	151
3.2.1. Generelle vilkår i retslitteraturen.....	152
3.2.2. Er generelle vilkår et problem?.....	156
3.2.3. Generelle vilkår i retspraksis.....	157
3.2.4. Vurdering af generelle vilkår.....	162
3.3. Særlige ansvarsreguleringstvilkår?.....	163
3.4. Vilkårets ordlyd, sammenfatning.....	169
4. Tilblivelse og ordlyd, sammenfatning.....	170
<b>Kapitel 6. Det overdragne og misligholdelsen.....</b>	<b>171</b>
1. Købsaftalens genstand.....	171
2. Sælgendes beskrivelse.....	176
3. Vederlaget.....	179
4. Manglens karakter.....	185
5. Labels art.....	189
6. Det overdragne og misligholdelsen, sammenfatning.....	192
<b>Kapitel 7. Parterne.....</b>	<b>193</b>
1. Aftaleparternes indbyrdes stilling.....	193
2. Sælgeren.....	196
2.1. Dødsboet som sælger.....	197
2.1.1. Et almindeligt synspunkt.....	199
2.1.2. Lov om skifte af dødsboer.....	204
2.1.3. Retsspraksis.....	205
2.1.4. Forholdets natur.....	207
a. Sælgers ukendskab.....	208
b. Ophørssynspunktet.....	210
c. Sekundære begrundelser.....	216
d. Nogle ikke anførte begrundelser.....	217
2.1.5. Dødsboet som sælger, sammenfatning.....	218
2.2. Konkursboet som sælger.....	220
2.2.1. Konkursloven.....	222

2.2.2. Retspraksis.....	222
2.2.3. Forholdets natur.....	226
2.2.4. Konkursboet som sælger, sammenfatning .....	228
2.3. Auktionssælgeren .....	229
2.3.1. Mangelsbeføjelser efter tvangsauktion .....	230
2.3.2. Mangelsbeføjelser efter frivillig auktion.....	237
2.3.3. Ansvarsreguleringsvilkår i auktionsvilkårene.....	239
2.3.4. Videre salg efter tvangsauktion.....	243
2.4. Subjektive forhold hos sælger .....	247
2.4.1. Svig.....	247
2.4.2. Uagtsomhed.....	249
2.4.3. Grænsen for ond tro.....	255
2.4.4. Subjektive forhold hos sælgeren, sammenfatning .....	262
3. Køberen.....	262
3.1. Forbrugerens køb.....	263
3.1.1. Forbrugerbeskyttelsesloven.....	263
3.1.2. Aftalelovens § 36 og §§ 38 a-d .....	263
3.1.3. Andre køb .....	265
3.2. Subjektive forhold hos køberen.....	265
4. Parterne, sammenfatning .....	268
<b>Kapitel 8. Sammenfatning.....</b>	<b>270</b>
1. Negativt resultat: Ingen regel uden skøn .....	270
2. Positivt resultat: Rimelighed.....	271
2.1. Rimelighedsbedømmelsens forudsætninger.....	271
2.2. Enkeltelementer i rimelighedsvurderingen .....	272
2.3. Sammenfatning af rimelighedsbedømmelsen .....	273
2.4. Forudsigelighed .....	274
3. Nogle perspektiver .....	274
3.1. Borgeren .....	274
3.2. Dommeren .....	275
3.3. Sælgeren .....	275
3.4. Køberen .....	276
4. Ejendomme omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven .....	277
5. Udvikling? .....	277
6. Andre retsområder? .....	278
Summary .....	281
Litteratur .....	283
Domme.....	289
Forkortelser .....	293
Stikord.....	294

## Emne, afgrænsning og metode

### 1. Emne

#### 1.1. Beskrivelse af emnet

En fast ejendom viser sig undertiden at lide af faktiske mangler, der giver køberen misligholdelsesbeføjelser. I nogle tilfælde tilstræber sælgeren allerede ved overdragelsesaftalens indgåelse helt eller delvis at fratage køberen disse. Sådanne ansvarsreguleringsvilkår, der ofte bliver betegnet ansvarsfravigelse eller ansvarsbegrænsning, bliver nogle gange tillagt retsvirkning, andre gange ikke.

*Denne fremstillings formål er at undersøge de i dansk ret almindeligt gældende regler om virkningen af de i aftaler om overdragelse af fast ejendom indsatte vilkår, som afskærer eller begrænser køberens misligholdelsesbeføjelser i anledning af faktiske mangler.*

Udtrykket *dansk ret* betyder, at alene de regler, der er egnede som grundlag for en afgørelse efter dansk ret, er genstand for undersøgelsen, der således navnlig ikke omfatter komparative undersøgelser.

Ordet *almindeligt* sigter til, at fremstillingen omfatter de regler, der gælder, hvor ingen særregel fører til et andet resultat. Dette er undersøgelsens primære sigte. Lovregulering, hvilken især omfatter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., bliver alene beskrevet med henblik på at se reglerne i et samlet perspektiv.

Ordene *gældende regler* er udtryk for, at alene de regler og synspunkter, der ved fremstillingens afslutning, den 1. maj 2007, er egnede til at finde anvendelse ved en domsafsigelse, indgår i fremstillingen.

Ordet *virkningen* sigter til, at aftalte vilkår om ansvarsregulering ofte, men langt fra altid, bliver tilsidesat.

Ordet *overdragelse* er udtryk for det almindelige overdragelsesbegreb, men fremstillingen omfatter endvidere ethvert auktionssalg. Dette er ganske vist ikke muligt at læse af ordet, der er valgt med et vist hensyn til læsbarheden. Auktionssalget er medtaget, dels fordi det knytter sig til auktionssælgerens videregående salg, der bliver særskilt behandlet, dels fordi det er behandlet i forbindelse med § 21 a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast