

H. P. Rosenmeier

**MANGLER
VED FAST
EJENDOM**

7. UDGAVE

2018

KARNOV
GROUP

Forord til 7. udgave

Denne 7. udgave af Mangler ved fast ejendom er en revision af bogens 6. udgave fra 2013 på grundlag af senere tilkomne afgørelser m.m. Bogens redaktion er afsluttet 11. marts 2018.

H.P. Rosenmeier

Indholdsfortegnelse

1. del. Generelle emner – Huseftersynsordningen

Kapitel 1. Generelle emner	19
1. Hovedpunkter og udviklingstendenser	19
2. Materialesamlingen	24
3. Litteratur om mangler ved fast ejendom.....	25
4. Retsområdets indhold.....	26
5. Mangelsbegrebet.....	27
5.1. Almindelige bemærkninger	27
5.2. Generelle mangler kontra individuelle mangler.....	30
6. Forudsætningslæren	32
7. Skjulte mangler og udviklingsskader	33
8. Hvornår en mangel skal være til stede.....	35
9. Efterfølgende mangler	37
9.1. Almindelige bemærkninger	37
9.2. Efterfølgende mangler under huseftersynsordningen....	39
10. Vanhjemmel og retsmangler i øvrigt.....	40
11. Ejer- og andelslejligheder m.m.	42
11.1. Ejerlejligheder	42
11.2. Andelslejligheder.....	43
11.2.1. Kategori 1. Tilbagebetaling af overpris	43
11.2.2. Kategori 2. Mangler ved forbedringer	44
11.2.3. Særligt om arealmangler ved andelslejligheder	46
11.3. Andre lejlighedstyper	47
11.4. Særligt om beregningen af lejligheders areal	48
12. Springende regres.....	49
Kapitel 2. Generelt om huseftersynsordningen.....	53
1. Oversigt og litteratur.....	53
1.1. Generelle bemærkninger.....	53

1.2.2. Ordningen med hold afhænger af salgstidspunktet.....	54
1.2.3. Reglerne efter reformen.....	55
1.2.4. Reglerne for reformen.....	56
1.2.5. Terminologi ved henvisning til reglerne.....	56
1.3. Litteratur om huseftersynsordningen.....	56
1.4. Oversigt over ordningen. Disposition.....	58
2. Præceptivitet og aftalt brug af huseftersynsordningen.....	59
2.1. Ordningen er præceptiv for begge parter.....	59
2.2. Aftalt brug af ordningen?.....	61
3. Springende regres under huseftersynsordningen.....	61
4. Bygningsbegrebet.....	63
4.1. Generelt.....	63
4.2. En bygning rækker til ydersiden af fundamentet.....	64
5. Forholdet mellem ordningens forskellige regelsæt.....	67
5.1. Sammenkædning af regelsættene skal ske med stor varsomhed.....	67
5.2. Forsikringsforbehold er uden betydning.....	71
6. Tilstandsrapporten har stadig en indbygget uklarhed.....	72
Kapitel 3. Sælgers fritagelse for mangelhæftelse.....	77
1. Hvilke salg huseftersynsordningen kan bruges ved.....	77
1.1. Kriteriet fast ejendom.....	77
1.2. Beboelseskriteriet.....	78
1.3. Ejendomme, som ordningen aldrig kan bruges ved.....	80
2. Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten.....	80
2.1. Almindelige bemærkninger.....	80
2.2. Betydning af allonger og tillæg til tilstandsrapporter? ...	81
3. Forsikringsoplysningen.....	82
4. Sælger er fri for hæftelse for fysiske bygningsmangler.....	85
4.1. Generelle bemærkninger.....	85
4.2. Begrebet »fysiske tilstand«.....	85
4.3. Alle bygninger og bygningsdele er omfattet.....	85
4.4. Hvornår er en mangel en mangel ved en bygning?.....	86
4.5. Løsøre.....	88
5. Den obligatoriske ansvarsfraskrivelse.....	89

Kapitel 4. Undtagelser fra sælgers fritagelse for mangelhæftelse.....	91
1. Mangler opstået efter tilstandsrapporten.....	91
2. Ulovlige bygningsindretninger.....	93
2.1. Generelt.....	93
2.2. Anvendelsesområdet.....	96
2.2.1. Konkrete bestemmelser i bygningslovgivningen.....	96
2.2.2. Generelle bestemmelser i bygningslovgivningen.....	97
3. Sælger hæfter for garanti.....	98
4. Sælger hæfter for svig og grov uagtsomhed.....	98
5. Professionelle bygherrer.....	100
Kapitel 5. Ejerskifteforsikring: Generelt.....	101
1. Der er bindende regler om ejerskifteforsikringer.....	101
2. Hvorfor man skal kende reglerne.....	101
3. Ankenævnet for Forsikring.....	104
4. Litteratur.....	105
5. Ejerskifteforsikrings forsikringsretlige placering.....	106
6. Om bogens fremstilling om ejerskifteforsikringer.....	107
7. Bogen er ikke en kritik af ejerskifteforsikringerne.....	108
Kapitel 6. Ejerskifteforsikring: Det grundlæggende.....	109
1. Reglerne om ejerskifteforsikringernes dækningspligt.....	109
2. Ejerskifteforsikringen dækker kun bygninger.....	110
3. Det grundlæggende koncept for dækningspligten.....	111
4. Begrebet skade.....	114
4.1. Skade i betydning 1.....	114
4.2. Skade i betydning 2.....	115
5. Hvad betyder købers forventninger?.....	117
5.1. Sammenfatning.....	117
5.2. Subjektive forventninger dækkes ikke.....	118
5.2.1. Generelt.....	118
5.2.2. Grundlaget er uden betydning.....	119
5.2.3. Fejl ved moderniseringer.....	121
5.2.4. Husets uegnethed til købers ønskede ombygning....	121
5.3. Mere om oplysningerne til ejerskifteforsikring.....	122
5.4. Hvad køber må forvente.....	125

5.4.1. Generelt.....	125
5.4.2. Særligt om betydningen af karakteren UN.....	127
6. Hvad betyder nærliggende risiko for skade?	128
6.1. Generelt.....	128
6.2. For det meste ikke egentlig selvstændig betydning	129
6.3. Dog selvstændig betydning i visse tilfælde.....	131
7. Hvornår forholdet skal have været til stede	131
7.1. Til stede ved købers overtagelse	131
7.2. Hvornår skal det dækningsberettigende forhold være opdaget?	134
7.3. Forhold efter rapporterne.....	135

Kapitel 7. Ejerskifteforsikring: Undtagelser

og uddybninger.....	137
1. Bygninger, der ikke er undersøgt ved huseftersynet	137
2. Utilgængelige bygningsdele	138
2.1. Almindelige bemærkninger	138
2.2. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige	139
2.3. Forbehold om konkret utilgængelige bygningsdele	141
3. Forhold nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten	141
4. Æstetiske og arkitektoniske forhold	145
5. Ulovlige bygningsindretninger	146
5.1. Generelt.....	146
5.2. Anvendelsesområdet for undtagelsen.....	147
5.2.1. Generelt om anvendelsesområdet.....	147
5.2.2. Forsikringsselskabets opfattelse er ikke afgørende	148
5.3. Ejerskifteforsikringer med udvidet dækning	149
6. Sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse.....	150
6.1. Generelt.....	150
6.2. Særligt om facader på ældre huse.....	151
7. Udtjente bygningsdele	151
8. Tredjemands garanti	152
9. Funktionsforhold	154
10. Advarsel til køber fra forsikringsselskabet	156
11. Andre undtagelser.....	157
11.1. Forhold, der er dækket af anden forsikring.....	157

11.2. Forhold, som køber havde kendskab til.....	158
11.3. Angivelser om restlevetiden for tag.....	159
11.4. Visse følgeskader	159
12. Særlige undtagelser i BKDF2	160
12.1. Købers individuelle ønsker m.m.	160
12.2. Forhold under 5.000 kr.	160
13. Hvidevarer.....	161

Kapitel 8. Ejerskifteforsikring: Særlige spørgsmål.....163

1. Ombyggede huse.....	163
1.1. Nye bygningsdele.....	163
1.2. Oprindelige bygningsdele.....	165
1.3. Kriteriet om de byggetekniske krav	167
1.4. Vurdering af kriteriet.....	171
1.5. Kriteriets anvendelse på udvidet dækning.....	171
2. Indretninger uden for bygningen.....	172
2.1. Omfangsdræn	173
2.2. Kloakstikledninger ol.....	173
2.3. Motiverne til LFFE har taget stilling	173
3. Skader fremkaldt af køber	175
4. Skimmelsvamp.....	177
5. Sætninger	178
6. Asbestfri eternit-tagplader	180
7. Varighed, anmeldelse og ejerskifte.....	181
7.1. Ejerskifteforsikringens varighed	181
7.2. Anmeldelse til ejerskifteforsikringen. Forældelse	182
7.2.1. Anmeldelse.....	182
7.2.2. Forældelse.....	182
7.3. Ejerskifte	183
8. Forbehold i forsikringsvilkårene	184
8.1. Betingelserne for forbehold.....	184
8.2. Forbehold i strid med dækningspligten.....	187
8.3. Kan der tages forbehold om generelt utilgængelige bygningsdele?	189
8.4. Forbehold bør være en undtagelse	193
8.5. Forbehold i udvidede ejerskifteforsikringer.....	194
9. Udvidede ejerskifteforsikringer.....	195

10. Oplysning af sagerne. Advokatudgifter	195
10.1. Almindelige bemærkninger	195
10.2. Udbedring skal afvente sagens oplysning	197
10.3. Dækning af advokatudgifter?	198
11. Regresspørgsmål	199
12. Betydningen af allonger og tillæg til tilstandsrapporter	201
12.1. Betydningen af allonger	201
12.2. Betydningen af tillæg	204
13. Fugtindtrængen i kælderen i ældre huse	205
Kapitel 9. Ejerskifteforsikring: Erstatningen	209
1. Erstatningen er nyværdierstatning. Forbedringsfradrag	209
1.1. Generelt	209
1.2. Forbedringsfradrag under BKDF2	210
1.3. Forbedringsfradrag under BKDF	212
2. Udligningsfradrag	214
3. Udbedring	215
3.1. Udbedring er en betingelse for erstatning	215
3.2. Den praktiske gennemførelse af udbedring	217
4. Følgeudgifter og overgrænse	218
4.1. Følgeudgifter	218
4.2. Overgrænse for erstatningen	219
5. Selvrisiko og bagatelgrænse	219
Kapitel 10. Huseftersynet og eleftersynet	223
1. Regelgrundlaget	223
1.1. Regelgrundlaget for huseftersynet	223
1.2. Regelgrundlaget for eleftersynet	225
2. Udpegning i den enkelte sag	225
2.1. Udpegningen af den bygnings sagkyndige	225
2.2. Udpegning af elinstallatøren	226
3. Huseftersynet. Tilstandsrapporten	226
3.1. Gennemførelsen af huseftersynet	228
3.2. Tilstandsrapporten	229
3.3. Karaktersystemet	232
4. Eleftersynet. Elinstallationsrapporten	233
5. Allonger og tillæg til tilstandsrapporter	234

5.1. Allonger til tilstandsrapporter	234
5.2. Tillæg til tilstandsrapporter	234
Kapitel 11. Bygnings sagkyndiges erstatningsansvar	237
1. Generelle bemærkninger	237
2. Disciplinær- og klagenævnet. Nævnets årsberetninger	238
3. Erstatningsansvar over for sælger?	240
3.1. Godtgørelsesreglen i LFFE	240
3.2. Erstatningsansvar over for sælger i øvrigt	241
4. Erstatningsansvar over for ejerskifteforsikringen	241
5. Erstatningsansvar over for køber	242
5.1. Almindelige bemærkninger	242
5.2. Fejl ved huseftersynet og tilstandsrapporten	244
5.3. Oplysninger til ejerskifteforsikring og om taget	246
5.4. Erstatningsudmåling. Mindstegrænse	249
5.5. Reklamation	250
5.6. Den særlige reklamationsregel i LFFE. Forældelse	251
5.7. Ansvarsfordeling	252
6. Erstatningsansvar for allonger og tillæg	254
2. del Sælgernes mangels hæftelse	
Kapitel 12. Mangelsbeføjelser, udmåling af erstatning, ophævelse	259
1. Oversigt over købernes mangelsbeføjelser	259
2. Udmåling af erstatning	260
2.1. Positiv opfyldelsesinteresse	260
2.2. Negativ kontraktinteresse	264
3. Ophævelse	264
3.1. Generelt	264
3.2. Ophævelse under huseftersynsordningen	264
3.3. De traditionelle ulovbestemte regler om ophævelse	266
3.3.1. Anvendelsesområdet	266
3.3.2. Betingelserne for ophævelse	266
3.3.3. Ophævelse på grund af svigtende betingelser	268
3.3.4. Reklamationsspørgsmål	269
3.3.5. Gennemførelse af ophævelse	270
3.3.6. Erstatningsansvar for sælger ved ophævelse	271

Kapitel 13. Garanti (og afhjælpningsansvar)	273
1. Almindelige bemærkninger	273
2. Klare tilfælde af garanti	275
3. Blotte oplysninger som garanti.....	276
3.1. Almindelige bemærkninger.....	276
3.2. Blotte oplysninger skal i det mindste være klare og utvetydige.....	277
3.3. Særligt om arealoplysninger.....	279
3.4. Oplysninger fra sælgers repræsentant	279
3.5. Oplysninger fra andre m.m. Tilstandsrapporter.....	280
3.6. Sælgers oplysninger til tilstandsrapporten.....	281
4. Garanti bygger på fortolkning	282
4.1. Almindelige bemærkninger.....	282
4.2. Sælger bør aldrig »anses« for at have givet garanti.....	283
5. Regres fra ejerskifteforsikringen?.....	284
6. Afhjælpningsansvar	284
Kapitel 14. Sælgers oplysningspligt.....	287
1. Almindelige bemærkninger. Terminologi.....	287
2. Hvad sælger skal oplyse om. Bagatelgrænse.....	288
3. Oplysningsansvaret under huseftersynsordningen	289
3.1. Almindelige bemærkninger	289
3.2. Svig/grov uagtsomhed hos andre	294
3.3. Regres fra ejerskifteforsikringen	294
4. Det traditionelle ulovbestemte oplysningsansvar	295
4.1. Almindelige bemærkninger	295
4.2. Oplysningsansvaret er ikke et ansvar for viden.....	296
4.2.1. Almindelige bemærkninger	296
4.2.2. Målestokken bør være en sædvanlig sælger.....	297
4.3. Oplysningsansvaret afhænger af rettens holdning.....	298
4.4. Ansvar for forhold hos andre end sælger	300
4.5. Spørgsmålene uden for huseftersynsordningen.....	301
Kapitel 15. Selvbyggere og professionelle bygherrer.....	305
1. Begreber og generelle bemærkninger	305
2. Selvbyggeransvar under huseftersynsordningen	306
3. De ulovbestemte regler om selvbyggeransvar	310

4.1. Almindelige bemærkninger	310
4.2. Hvis en selvbyggende sælger er håndværker	312
1. Professionelle bygherrers mangelshæftelse	313
1.1. Begrebet professionelle bygherrer	313
1.2. Professionelle bygherrers særlige mangelshæftelse	313
1.3. Hvad de professionelle bygherrers hæftelse omfatter ..	317
1.4. Afgrænsningsspørgsmål.....	317
1.5. Mangelshæftelse under huseftersynsordningen.....	318
Kapitel 16. Afslag i købesummen.....	321
1. Generelle bemærkninger	321
2. Afslagsbeføjelsens udvikling og reale begrundelse.....	323
3. Afslagsbeføjelsen under huseftersynsordningen	325
1. De traditionelle ulovbestemte regler om afslag	326
1.1. Generelle bemærkninger	326
1.2. Grundbetingelsen for afslag	326
1.3. Betingelserne for afslag i retspraksis	327
4.3.1. Den ledende højesteretsdom.....	327
4.3.2. Er der en udvikling i gang?.....	330
4.3.3. Sammenfatning.....	331
1.4. Afslag for visse særlige typer mangler.....	332
4.4.1. Mangler ved boligarealet.....	332
4.4.2. Asbestfri tagplader fra visse produktioner	334
4.4.3. Jordforurening	334
1.5. Mindstegrænse, beløbsgrænse og bagatelgrænse.....	335
4.5.1. Mindstegrænse.....	335
4.5.2. Beløbsgrænse.....	339
4.5.3. Bagatelgrænse	340
1.6. Overgrænse for afslag?	341
1.7. Udmåling af afslag	341
4.7.1. Udmåling efter litteraturen	341
4.7.2. Udmåling i retspraksis.....	343
4.7.3. Sammenfatning.....	346

Kapitel 17. Udelukkelse og bortfald af købers mangelsbeføjelser.....	347
1. Købers undersøgelsespligt	347
1.1. Generelle bemærkninger	347

1.2. Undersøgelsespligten under huseftersynsordningen ...	348
1.3. Hvad købers undersøgelsespligt går ud på.....	348
2. Ansvarsfraskrivelser.....	353
2.1. Almindelige bemærkninger.....	353
2.1.1. Generelle og konkrete ansvarsfraskrivelser.....	353
2.1.2. Standardklausulerne er uden retsvirkning.....	354
2.2. Ejendomme solgt under huseftersynsordningen.....	355
2.3. De traditionelle regler om ansvarsfraskrivelser.....	356
2.4. LFFE § 21 a.....	359
3. Købers reklamationspligt.....	361
3.1. Almindelige bemærkninger.....	361
3.2. Reklamationspligtens reale baggrund.....	362
3.3. Pligt til undersøgelse efter købet?.....	363
3.4. Reklamationsfristen.....	363
3.5. En reklamation skal følges op.....	365
4. Forældelse.....	366
Anvendte forkortelser.....	369
Forkortelser anvendt ved henvisninger til litteratur.....	369
Andre forkortelser.....	370
Domsregister.....	373
Stikordsregister.....	377

1. del

Generelle emner – Huseftersynsordningen

Denne bog er 7. udgave af forfatterens bog *Mangler ved fast ejendom*.

Bogen indeholder en ajourført fremstilling om mangels-hæftelsen for sælgere af faste ejendomme og en ajourført fremstilling om ordningen med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring.

Bogen indeholder herunder en udførlig fremstilling om ejerskifteforsikringer. Bogen gør også rede for, hvorfor aktører, der beskæftiger sig professionelt med ejendomssalg, skal kende reglerne om ejerskifteforsikringer. Bogen påpeger bl.a. flere »fælder« i disse regler.

Til bogen knytter sig en materialesamling om mangler ved fast ejendom, som forfatteren driver på internettet under adressen www.hpros.dk. Denne materialesamling afløser forfatterens bog »Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom«, der ikke udkommer i flere udgaver.

ISBN 978-87-619-4023-0

