

# MANGLER VED FAST EJENDOM

4. UDGAVE



H.P. Rosenmeier

*Mangler ved fast ejendom*

1. udgave/1. oplag

© Forlaget Thomson A/S (ITID A/S), København 2000

ISBN 87-619-0205-5

Omslag: Axel Surland

Grafisk tilrettelæggelse: Forfatteren

Sats: Forfatteren

Bogen er sat med Bitstream Baskerville, bilaget dog med

Times New Roman

Tryk: AKA-PRINT A/S, Århus

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

## Forord til 4. udgave

And finally, to make it show  
Analogy most strong,  
Its very often very slow  
And almost always wrong.

(fra nogle vers ca. 1800 om uret i retsbygningen i Dublin)

**M**ed 4. udgave er bogen endnu en gang skrevet helt om. At jeg har fundet det nødvendigt også denne gang, hænger sammen med, at retsområdet mangler ved fast ejendom udvikler sig konstant, både inden for retspraksis og efterhånden også lovgivningsmæssigt.

Det hænger desuden sammen med en udvikling i mine egne synspunkter og holdninger og en søgen efter at nå frem til den bedst mulige udformning af bogen. Jeg må erkende, at jeg i nogen grad har det som husfruen, der flytter rundt på møblerne en gang imellem i håbet om at finde den rigtige, den ultimative, opstilling. Om det lykkes, må andre vurdere, men det er i hvert fald besværligt.

En væsentlig forskel mellem 4. udgave og dens forgængere er, at 4. udgave ikke har til hovedformål at påvirke retstilstanden, men først og fremmest tilsigter at være en neutral fremstilling af gældende ret. Personlige synspunkter dukker stadig op rundt om i bogen, men ikke i nær samme udstrækning som i de forrige udgaver.

Til 4. udgave knytter sig min bog »Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom«, 2. udgave (Thomson/Gad-Jura 2000), der har karakter af en materialesamling.

Fra forskellige advokater mfl. modtager jeg til stadighed utrykte afgørelser om mangler ved fast ejendom. Jeg har

modtaget en hel del afgørelser efter færdiggørelsen af den ovennævnte bog, og flere af dem er indarbejdet i nærværende bog. Jeg takker på det hjerteligste dem, der har sendt mig utrykte afgørelser.

Afgørelser trykt eller modtaget efter den 19. september 2000 har ikke kunnet tages i betragtning. Det samme gælder litteratur trykt efter den nævnte dato.

Odense, oktober 2000

H.P. Rosenmeier

# Indholdsfortegnelse

## I. del. Den ulovbestemte retstilstand og generelle emner

### Kapitel 1. Om mangler ved fast ejendom og denne bog

1.1 Hovedpunkter og udviklingstendenser.....	15
1.2 Betydningen af loven om forbrugerbeskyttelse.....	17
1.3 Denne bogs formål og system .....	18
1.4 Om retspraksis og om anvendte domsforkortelser .....	19
1.5 Litteraturen .....	21

### Kapitel 2. Generelle emner

2.1 Købernes mangelsbeføjelser og sælgernes mangels hæftelse.....	25
2.2 Mangelsbegrebet .....	26
2.3 Forudsætningslæren .....	29
2.4 Skjulte mangler og udviklingskader .....	30
2.5 Hvornår en mangel skal være til stede .....	31
2.6 Efterfølgende mangler .....	33
2.7 Vanhjemmel.....	35
2.8 Ejer-, anparts- og andelslejligheder mv.....	38
2.9 Springende regres.....	40
2.10 Tilstandsrapporter uden for loven .....	42
2.11 Bygningssagkyndiges erstatningsansvar.....	44
2.12 Syn og skøn og retssikkerhedsproblemer derved .....	44

### Kapitel 3. Ophævelse af købet

3.1 Almindelig fremstilling.....	47
3.2 Reklamationsspørgsmål.....	49
3.3 Gennemførelse af ophævelse .....	50

### Kapitel 4. Garanti (og afhjælpningsansvar)

4.1 Generelt om garanti og retsvirkningerne af garanti.....	53
4.2 Udtrykkelige garantier.....	54
4.3 Oplysninger som garanti.....	54
4.4 Retstilstanden om oplysninger er dog ikke entydig.....	55

4.5	Oplysningerne skal være klare og utvetydige .....	56
4.6	Garanti beror på fortolkning eller udfyldning .....	58
4.7	Særligt om arealoplysninger .....	59
4.8	Betingelser er ikke garanti. Bagatelgrænse .....	60
4.9	Oplysninger fra sælgers repræsentant .....	60
4.10	Oplysninger fra andre og henvisninger. Tilstandsrapporter .....	61
4.11	Sælgers oplysninger til tilstandsrapport .....	62
4.12	Afhjælpningsansvar .....	63

### **Kapitel 5. Sælgers oplysningspligt**

5.1	Almindelige bemærkninger. Terminologi .....	65
5.2	Oplysningsansvaret er ikke et ansvar for viden. Bevisspørgsmål .....	67
5.3	Oplysningsansvaret afhænger af rettens holdning .....	69
5.4	Hvad sælger skal oplyse om .....	72
5.5	Ældre sælgere og sælgere, der ikke kender ejendommen .....	73
5.6	Urigtige oplysninger .....	76
5.7	Ansvar for ond tro hos andre end sælger .....	76
5.8	Undtagelserne fra loven om forbrugerbeskyttelse .....	79

### **Kapitel 6. Selvbyggeransvar**

6.1	Almindelige bemærkninger. Selvbyggerbegrebet .....	81
6.2	Selvbyggeres ansvar for fejl .....	82
6.3	Selvbyggeransvaret er ikke objektivi .....	82
6.4	Der gælder heller ikke et almindeligt bygherreansvar .....	83
6.5	Selvbyggeransvaret omfatter dog visse fejl hos andre .....	83
6.6	Hvilke fejl selvbyggeransvaret omfatter .....	84
6.7	Oplysning om, at arbejdet har været selvbyggerarbejde .....	85
6.8	Selvbyggeransvar under loven om forbrugerbeskyttelse .....	85
6.9	Springende regres mod selvbyggere .....	86
6.10	Undtagelserne fra loven om forbrugerbeskyttelse .....	87

### **Kapitel 7. Udmåling af erstatning**

7.1	Positiv opfyldelsesinteresse .....	89
7.2	Negativ kontraktsinteresse .....	92

### **Kapitel 8. Afslag i købesummen**

8.1	Generelle bemærkninger .....	93
8.2	Afslagsbeføjelsens udvikling og reale begrundelse .....	95
8.3	Grundbetingelsen for afslag .....	97
8.4	Mindstegrænsen for afslag .....	99
8.5	Mindstegrænsen er lavere ved funktionsmangler .....	102

8.6	Konklusion om mindstegrænse for afslag .....	105
8.7	Sammenlægning af mindre mangler? .....	105
8.8	Beregningen af mindstegrænsen ved landbrugsejendomme .....	107
8.9	Beløbsgrænse for afslag? .....	108
8.10	Der gælder næppe en overgrænse for afslag .....	109
8.11	Udmåling af afslag .....	109
8.12	Sammenblanding af afslag og erstatning .....	112
8.13	Afslag under loven om forbrugerbeskyttelse .....	112

### **Kapitel 9. Udelukkelse og bortfald af mangelsbeføjelserne**

9.1	Købers undersøgelsespligt .....	115
9.2	Ansvarsfraskrivelser .....	120
9.2.1	Generelt .....	120
9.2.2	Ejendomme solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse .....	121
9.2.3	Generelle ansvarsfraskrivelser er nu stort set gjort ugyldige .....	122
9.2.4	Andre tilfælde, dvs. de traditionelle ulovbestemte regler om ansvarsfraskrivelser .....	124
9.3	Købers reklamationspligt .....	126
9.4	Forældelse .....	132

### **Kapitel 10. Professionelle bygherrers mangelshæftelse**

10.1	Begrebet professionelle bygherrer .....	135
10.2	Professionelle bygherrers mangelshæftelse .....	136
10.3	Hvilke mangler de professionelle bygherrers hæftelse omfatter .....	139
10.4	Afgrænsningsspørgsmål .....	140
10.5	Professionelle bygherrer under loven om forbrugerbeskyttelse .....	140
10.6	Oversigt over retspraksis .....	141

## **2. del. Loven om forbrugerbeskyttelse**

### **Kapitel 11. Generelt om loven og dens kapitel 1**

11.1	Loven og retsakter i henhold til den .....	149
11.2	Litteratur om loven .....	150
11.3	Lovens hovedindhold og betydning for denne bog .....	151
11.4	Ordningens hovedpunkter .....	152
11.5	Ordningens baggrund og effekt .....	153

## Kapitel 12. Ordningen i lovens kapitel 1

12.1 Hvilke salg ordningen kan bruges ved.....	157
12.1.1 Kriteriet fast ejendom .....	157
12.1.2 Beboelseskriteriet .....	158
12.1.3 Ejendomme, som ordningen aldrig kan bruges ved .....	159
12.2 Tilstandsrapporten.....	159
12.2.1 Almindelige bemærkninger .....	159
12.2.2 Bekendtgørelsens regler om huseftersynsordningen.....	160
12.2.3 Tilstandsrapportens alder og hvor længe den skal foreligge .....	161
12.2.4 Tilstandsrapportens formål.....	161
12.2.5 Publikum misforstår tilstandsrapporterne.....	162
12.2.6 Tilstandsrapportens betydning for forbrugersoplysningen .....	167
12.2.7 Tilstandsrapporten har næppe den store værdi for køber.....	168
12.3 Forbrugersoplysningen og ejerskifteforsikringer m.m.....	170
12.4 Sælger er fri for hæftelse for fysiske bygningsmangler.....	173
12.4.1 Generelle bemærkninger .....	173
12.4.2 Begrebet «fysiske tilstand».....	175
12.4.3 Begrebet «bygning».....	175
12.4.4 Mangler ved en bygning, der kvæler bygningsmangler .....	176
12.4.5 Mere om forholdet mellem § 2, stk. 1, tilstandsrapporterne og ejerskifteforsikringerne.....	179
12.5 Undtagelserne i § 2, stk. 5.....	180
12.6 Præceptivitet og aftalt brug af ordningen.....	181
12.6.1 Ordningen er præceptiv for begge parter .....	181
12.6.2 Aftalt brug af ordningen?.....	183
12.7 Sprængende regler.....	183
12.8 Den obligatoriske ansvarsfraskrivelse .....	184

## Kapitel 13. Undtagelserne i lovens § 2, stk. 5

13.1 Mangler opstået efter tilstandsrapporten .....	185
13.2 Ulovlige bygningsindretninger .....	187
13.3 Sælger hæfter for garanti .....	192
13.4 Sælger hæfter for svig og grov uagtsomhed .....	192
13.5 Professionelle bygherrer .....	200

## Kapitel 14. Sælgernes mangelshæftelse under loven

14.1 Generelle bemærkninger .....	201
-----------------------------------	-----

14.2 Sælger hæfter for andre mangler end fysiske bygningsmangler .....	202
14.3 Sælger har mangelshæftelse efter § 2, stk. 5.....	203
14.4 Købers mangelsbeføjelser.....	203
14.4.1 Ophævelse .....	203
14.4.2 Krav i anledning af garanti fra sælger .....	204
14.4.3 Krav i anledning af tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt.....	204
14.4.4 Krav støttet på selvbyggeransvar .....	204
14.4.5 Udmåling af erstatning .....	205
14.4.6 Krav om afslag.....	205
14.5 Udelukkelse og bortfald af mangelsbeføjelserne .....	205
14.5.1 Købers undersøgelsespligt .....	205
14.5.2 Ansvarsfraskrivelser.....	206
14.5.3 Købers reklamationspligt .....	206
14.5.4 Forældelse.....	206

## Kapitel 15. Bygningssagkyndiges ansvar over for køber under loven

15.1 Generelt om bygningssagkyndiges erstatningsansvar .....	207
15.2 Ansvarsgrundlaget .....	208
15.3 Den bygningssagkyndiges forpligtelser og domstolenes rolle... ..	209
15.4 Oversigt over retspraksis.....	214
15.5 Tendenser i retspraksis .....	219
15.5.1 Generelt.....	219
15.5.2 Detailregulering af den bygningssagkyndiges undersøgelse? .....	219
15.5.3 Kræves det, at ejendommen har en »mangel«? .....	221
15.5.4 Der kræves ikke advarsel om uhensigtsmæssig konstruktion .....	222
15.5.5 Bagatelgrænse .....	222
15.5.6 Betydningen af tilstandsrapportens omtale af en defekt.....	223
15.5.7 Urigtige oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten .....	226
15.5.8 Særligt om urigtige angivelser om udbedringsudgift.....	228
15.5.9 Hvis tilstandsrapporten omfatter ulovlige bygningsindretninger .....	230
15.5.10 Erstatningsudmåling og tabsvurdering .....	231
15.5.11 Afgørelserne rummer et holdningsmæssigt element....	233
15.6 Sagens oplysning. Det kommende ankenævn.....	234

## **Kapitel 16. Bygningssagkyndiges erstatningsansvar i øvrigt**

16.1 Bygningssagkyndiges ansvar over for sælger under loven .....	237
16.2 Erstatningsansvar for bygningssagkyndige uden for loven .....	239
16.3 Ansvarsfordelinger .....	242
16.4 Udelukkelse og bortfald af ansvaret.....	245
16.4.1 Købers undersøgelsespligt .....	245
16.4.2 Ansvarsfraskrivelser.....	245
16.4.3 Skadelidtes reklamationspligt .....	246
16.4.4 Forældelse.....	247

<b>Bilag. Loven om forbrugerbeskyttelse.....</b>	<b>249</b>
--	------------

<b>Anvendte forkortelser .....</b>	<b>255</b>
------------------------------------	------------

<b>Register over domme trykt i Ugeskrift for Retsvæsen .....</b>	<b>259</b>
--	------------

<b>Register over utrykte landsretsafgørelser .....</b>	<b>261</b>
--	------------

<b>Henvisninger til loven om forbrugerbeskyttelse.....</b>	<b>263</b>
--	------------

<b>Stikordsregister.....</b>	<b>265</b>
------------------------------	------------

# **1. del**

# **Den ulovbestemte retstilstand og generelle emner**

475.00



9 788761 902054

ISBN 87-619-0205-5

A white rectangular label in the bottom right corner contains a standard barcode. Below the barcode, the number '9 788761 902054' is printed, and below that, the ISBN 'ISBN 87-619-0205-5' is printed.