

H.P. Rosenmeier

Mangler ved fast ejendom

7. udgave

**III 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. Ordningens indhold afhænger af salgstidspunktet.....	54
1.2.1. Reglerne efter reformen.....	55
1.2.2. Reglerne før reformen.....	56
1.2.3. 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. Ejerskifteforsikringers 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 byggningsdele?	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 bygningssagkyndige	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. Bygningsagkyndiges 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 mangelshæftelse	
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

3.1. Almindelige bemærkninger	310
3.2 Hvis en selvbyggende sælger er håndværker	312
4. Professionelle bygherrers mangelshæftelse	313
4.1. Begrebet professionelle bygherrer	313
4.2. Professionelle bygherrers særlige mangelshæftelse	313
4.3. Hvad de professionelle bygherrers hæftelse omfatter ..	317
4.4. Afgrænsningsspørgsmål.....	317
4.5. 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
4. De traditionelle ulovbestemte regler om afslag	326
4.1. Generelle bemærkninger	326
4.2. Grundbetingelsen for afslag	326
4.3. 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
4.4. 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
4.5. Mindstegrænse, beløbsgrænse og bagatelgrænse.....	335
4.5.1. Mindstegrænse.....	335
4.5.2. Beløbsgrænse.....	339
4.5.3. Bagatelgrænse	340
4.6. Overgrænse for afslag?	341
4.7. 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