

Udelukkelse og bortfald af mangelsbeføjelse

Køb af fast ejendom

Indledning

Baggrund

- Indenfor fast ejendom gælder købelovens § 47 ikke direkte.
- Udgangspunktet er dog at princippet i bestemmelsen anvendes på dette område.
- De til grund liggende hensyn er at sælgere *normalt ikke handler erhvervsmæssigt* og at reglen er *procesbesparende*.
- KBL § 47:
 - Har køberen før køkets afslutning undersøgt salgsgenstanden eller uden skellig grund undladt at efterkomme sælgerens opfordring til at undersøge den , eller er der før køkets afslutning givet ham lejlighed til at undersøge salgsgenstanden kan han ikke påberåbe sig mangler, der ved sådan undersøgelse burde være opdaget af ham , med mindre sælger har handlet svigagtigt.

Købers undersøgelser – caveat emptor

Køber ikke undersøgt og ikke opfordret hertil

Udgangspunktet er at i den situation har køber ingen undersøgelsespligt.

Han skal derfor stilles som om caveat emptor reglen ikke finder anvendelse.

- Køber er i den situation alene afhængig af de skriftlige oplysninger han har modtaget om ejendommen og af at sælger opfylder sin loyale oplysningspligt.
- U 1994.79 – Springende regres
 - Tilsidesat undersøgelsespligt.

Køber besigtiget inden køb

Køber har **set manglen**

- => ÷ mangel

Køber **burde** havde set

- => ÷ mangel
- U 1961.204 – Bondehuset

Køber **ikke burde** have set manglen

- => udelukker ikke mangelsbeføjelser
- U 1976.475 – Råd = Svampemistanke
 - Bl.a fremhævet at køber havde foretaget en så grundig undersøgelse af gulvene som man med rimelighed kunne kræve.

Køber opfordret til at undersøge

Sælger har føje til at tro at køber har undersøgt + Køber burde have set mangler.

- => ÷ mangelsbeføjelser.

Sælger *ikke føje* til at tro at køber har fulgt opfordringen + forholdet *burde* være set ved undersøgelse.

- => UP: mister mangelsbeføjelser.
 - Men på grænsen til sælgers oplysningspligt.

- U 1989.977

Køber tilsidesat sin undersøgelsespligt

”Skellig grund” til at undlade undersøgelse

- Caveat emptor-reglen finder ikke anvendelse såfremt køber har haft skellig grund til at undlade undersøgelse.
- Skellig grund kan foreligge såfremt
 - sælger har afgivet garanti,
 - sælger har afgivet positive oplysninger om ejendommen,
 - det er umuligt for køber at efterkomme opfordring eller undersøgelse kun kan finde sted med omkostninger til følge eller
 - undersøgelse alligevel ikke ville have afdækket den omhandlede mangel.

Sælger handlet svigagtigt

- Ofte vil der foreligge fejl på begge sider.
 - Sælger har på den ene side tilsidesat sin oplysningspligt og
 - køber har på den anden side tilsidesat sin undersøgelsespligt.
- Har sælger handlet svigagtigt vil svig normalt altid slå igennem og sælger være fuldt erstatningsansvarlig.
 - U 1956.802 – Helårsbeboelsen
- Dette resultat er tillige i overensstemmelse med ordlyden af købelovens § 47.

Sælger handlet uagtsomt

- Der må ske en afvejning af parternes fejl.
 - Er der fra sælgers side handlet **groft uagtsomt** vil dette normalt slå igennem
 - => sælger bliver erstatningsansvarlig.
 - U 1974.475 – Den lavloftede industriejendom
 - Sælger havde på den ene side ikke oplyst køber om at benyttelsen af kontorlokaler hvilede på en tidsbegrænset ikke forlængelig dispensation.
 - Køber havde på den anden side ikke gennemset deklaration tilstrækkelig klart, hvorved køber kunne have opdaget tidsbegrænsningen.
 - Erstatningsansvar for sælger.
 - Er der alene handlet **simpelt uagtsomt** må der som nævnt ske en afvejning.
 - Caveatemptorreglen rummer imidlertid **ikke mulighed for nogen skyldfordeling**.
 - Det er enten oplysningspligten eller undersøgelsespligten der slår igennem.
 - U 1961.204 – Bondehuset
- Ifalder sælger erstatningsansvar skal der imidlertid ske et opgør under anvendelse af *compensatio lucri cum damno*.
 - U 1951.302. Murbier.
 - Erstatning for murbiangreb nedsat under hensyn til at køber ved købet måtte påregne vedligeholdelse af murværk.
- Bemærk at der er en grænse for hvor langt sælger kan gå ad undersøgelsespligtvejen.
 - Hvordan kan sælger p.d.e.s. hævde at være i god tro og p.d.a.s. hævde at køber burde have set forholdet ved undersøgelsen af ejendommen når sælger ikke selv havde set ?
 - U 1966.484 – Villahaven på 780 m² (

- Arealdifference på 40 % da grund der stod opført til 780 m² viste sig alene at være på ca 400 m².
- Erstatning og afslag nægtet med henvisning til at køber burde have konstateret det ved undersøgelsen af ejendommen. Resultatet er rigtigt men begrundelsen er ikke rigtig.

Indholdet af undersøgelsespligten

Momenter for undersøgelsespligt

- **Aftalens indhold**
 - Såfremt aftalens ordlyd helt konkret lægger op til tvivl om ejendommens stand.
 - Fx en ansvarsfraskrivelse – ligger der deri en opfordring til at undersøge genstanden.
- **Konkrete oplysninger og omstændigheder**
 - Modtager køber oplysning om eller peger konkrete omstændigheder på at der er fejl som ikke er fuldt afdækket og som derfor giver mistanke om evt yderligere fejl må han enten undersøge forholdet til bunds eller tage forbehold, idet han ellers anses at have accepteret risikoen for fejlens fulde omfang.
 - U 2005.971 – Ingen forsikringsdækning p.g.a. købers kendskab
 - K modtog ved købet af en ejendom tilstandsrapport hvori efterfundering af en husgavl var omtalt. I supplerede rapport som K lod indhente fremgik at der fortsat var risiko for sætninger og at yderligere undersøgelser var påkrævet.
 - Ikke dækning af sætninger under ejerskifteforsikring.
 - U 2001.2200 – Undladt undersøgelse af pyrolysegrund
 - I forbindelse med overdragelse af et større , forurenede areal indhentede køber en delundersøgelse af kulbrinte-forureningen på arealet. Undersøgelsen konstaterede at der var forurening og at yderligere undersøgelser var påkrævet for at afdække forureningens omfang. Køber undlod dette. På denne baggrund måtte risikoen for den senere konstaterede kulbrinte-forurening af hele Nordmarken påhvile K. Videre udtalt. At det i 1980'erne næppe var sædvanlig praksis at undersøge en industrigrund , deri væsentlig grad var opfyldt med lossepladsfyld, for forurening med tungmetaller, med mindre der efter grundens historie var skabt formodning om sådan forurening.
- **Købers status**
 - Usagkyndig privat køber => Kun let konstaterbare (åbenlyse) fejl og mangler.
 - Sagkyndig privat køber => Kan skærpe bedømmelsen.
 - U 2002.1096 – Den lovkyndige køber
 - Erhvervmæssig eller byggeteknisk indsigt => Undersøgelsespligt i overensstemmelse med indsigt.
 - U 1994.79 – Springende regres, afslag
- **Sagkyndig bistand** ved gennemgangen
 - Køber er normalt ikke pligtig at afholde omkostninger forbundet med undersøgelsen.
 - Tilbyder sælger at afholde omkostningerne kan køber dog næppe sige sig fri for pligten til at antage en sagkyndig.
 - => normalt vil køber blive identificeret med rådgivers viden og burde viden.
 - U 1990.381 – Total svampeskade
 - Køber havde undersøgt ejendom med arkitekt, der havde haft visse anmærkninger men ikke nævnt at ejendommen var totalskadet af svamp. Ikke antaget at køber var afskåret fra at hæve grundet arkitekts medvirken ved undersøgelse da heller ikke arkitekt ud fra gennemgangen burde have vidst at ejendommen var totalskadet.
- **Skik og brug**
 - Det antages således at undersøgelsespligten normalt ikke kræver andet end en **overfladisk gennemgang uden destruktive indgreb og uden omkostninger og væsentlig ulempe for køber** og i øvrigt skal udføres *i overensstemmelse med skik og brug*.

- U 2001.2200 – Undladt undersøgelse af pyrolysegrund
- U 1951.523 – En byggegrund til byggeri

Når der anvendes tilstandsrapport

- Når der anvendes tilstandsrapport er meningen at købers undersøgelser skal rette sig udelukkende mod rapportens indhold.
 - Købers besigtigelse af ejendommen får derved ingen nævneværdig betydning da han er berettiget til at holde sig til rapportens konklusioner, alene helt åbenbare fejl undtaget.
 - U 2002.1974. ” UN ” – borebiller – UN = Undersøges Nærmere
 - I en tilstandsrapport anførte den byggesagkyndige B under pkt. 6.1. ”Gulvkonstruktion” karakteren UN , der henviste til forhold, som det ikke uden en yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, med som bør undersøges nærmere.
 - B's bemærkning skyldtes et gammelt borebilleangreb.
 - Efter overtagelsen konstaterede køberne K, at gulvkonstruktionen i soveværelset var delvis rådden. Årsagen hertil var at udluftningsristene i krybekælderen var tillukket med skum. B havde ikke undersøgt ventilationsristene og gjorde derfor ingen bemærkning herom i rapporten. B var erstatningsansvarlig.
 - At K alene havde undersøgt for borebilleangreb kunne ikke føre til nedsættelse eller bortfald af erstatning.
 - Går konklusionen imidlertid ud på at forholdet skal undersøges nærmere – fx. ved brug af karakteren UN – må køber undersøge nærmere eller tage forbehold.

Retlige forhold

- Som udgangspunkt samme undersøgelsespligt som for faktiske mangler.
 - Viden / burde viden => ÷ mangel + undersøgelsespligt
 - U 1968.272 – Flyvehavre på kildegårdens areal
 - Køber skal undersøge hvad der står i bilaget.
 - Spørgsmålet var her vedrørende **arealet** på grunden.
 - U 1929.561 – Indsigelse mod skødeudkast
 - Kunne ikke efterfølgende gøre indsigelser mod servitut der var anført i skødet.
- Oplysningen fra kontrakten kan have tilsikringskarakter
 - U xxx.xxx – Dyrkbart areal på mors
- Svig → Slår alt.
- Uagtsomhed
 - Evt. en afvejning.
- Sælger kan normalt opfylde sin retlige oplysningspligt ved at **henvise til tingbogen**.
 - U 2005.194 – Den kendte forkøbsret

Reklamation

Købelovens regler om reklamation: KBL §§ 51, 52, 81 og 82.

Købelovens udgangspunkt:

- Reklamation ske i handelskøb straks og ellers uden ugrundet ophold efter køber vidste eller burde kende til manglerne.
- I forbrugerkøb reklameres inden rimelig tid efter køber vidste eller burde vide at der var mangler.
- Manglende reklamation => bortfald af misligholdelsesbeføjelser.

Købeloven finder ikke direkte anvendelse, men principperne kan anvendes.

Fristens begyndelse

Købelovens udgangspunkt finder i princippet anvendelse på fast ejendom.

- Fristen løber fra manglen er opdaget / burde være opdaget.
 - Professionel køber er nærmere til at skulle undersøge en eventuel mistanke.
- U 1992.2 – Springende regres
 - Regnes fra reparationen var foretaget.
- U 1995.961 -
 - Regnet fra skønsrapport var modtaget.

Undersøgelsespligt efter købet?

- Efter KBL § 51 har en køber pligt til inden en vis kortere tid at foretage inspektion af varen efter levering.
- Man kan derfor spørge om en køber af en ejendom har pligt til inden en vis kortere tid efter overtagelsen at inspicere denne.
 - Er det ikke sket må der vel være en formodning for at køber inden rimelig tid efter overtagelsen har foretaget en overfladisk besigtigelse af ejendommen.
 - Har sælger givet garanti er der efter købelovens § 51 stadig undersøgelsespligt.
- Det er uafklaret om denne regel tillige vil være gældende ved fast ejendom. → formodning herfor

Fristens længde

Købelovens udgangspunkt

- Handelskøb = straks, eller uden ugrundet ophold eller inden rimelig tid.

Rimelig tid ← Fast ejendom

- Formentligt retvisende at sige at perioden er ca. 1 år.
 - Sammenhold med de nye forældelsesregler – forældelse efter 3 år.
 - Måske varetager forældelsesreglerne i tilstrækkelig grad reklamationsfristen, således at denne bortfalder. Således Rosenmeier.
- U 1987.434 – Fugtsugende skumunderstrygning
 - 10 måneder var rettidigt.
- U 1992.2 – Springende regres
 - 1 år og 4 måneder – for sent.

Er der givet garanti?

- Forlænger sandsynligvis reklamationsperioden.
 - Kravene til købers undersøgelser er mindre.
- Denne er dog næppe tidsbegrænset.
 - U 1997.548 – Kloakreklamation

Svig eller uagtsomhed

- Forlænger ligeledes reklamationsperioden.
- Reklamationskravet bortfalder når sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. KBL § 53.
 - Det er udtryk for et almindeligt princip, hvorefter den forventning hos sælger som reklamationsreglen beskytter ikke kan gøres gældende svig eller grov uagtsomhed.

Adækvante tiltag i sælgers interesse

- Fx reklamation direkte til den entreprenør der har lavet fejlen.
 - Sælger fritages herved for selv at henvende sig til entreprenøren.
- Dette skal ikke komme køber til skade.

Reklamationens indhold

Køberettens udgangspunkt.

- Handelskøb → konkret reklamation
- Andre køb → generel reklamation tilstrækkelig til at afbryde fristen
 - Konkret hvis han ønsker at hæve.

Fast ejendom

- Køber må være så konkret som muligt.
- Generel reklamation der snarest følges op af en konkret reklamation
- Ønsker man at hæve, skal dette gøres gældende snarest.
 - U 1990.29 – Betingelsen for svampeforsikring
 - Angår ikke direkte ophævelse. Gør en betingelse gældende (ophævelse i bred forstand).
 - Køber havde i første omgang udtalt at han ikke ville hæve.
 - Højesteret: Derfor kan han ikke efterfølgende hæve på dette grundlag.
- En almindelig overfladisk gennemgang.
 - Køber skal ikke afholde omkostninger for at opfylde sin undersøgelsespligt.

Passivitet

Omhandler **tiden efter reklamationen**.

Ulovbestemt

Baggrund

- Indrettelsessynspunkt.

Passiviteten må være langvarig og medføre at sælger har føje til at tro at videre forfølgning af kravet er opgivet

- U 2006.1956. 4 års passivitet
 - K købte i juni 1969 en ejerlejlighed af S med overtagelse den 1. september 1999. Den 25. august 1999 reklamerede K i anledning af konstaterede mangler ved og forestående udskiftning af ejendommens altaner. S afviste kravet den 6. september 1999. K foretog sig herefter ikke videre overfor S før K's advokat den 17. juli 2003 anlagde sag mod S med krav om erstatning, subsidiært forholdsmæssigt afslag.
 - K fandtes under disse omstændigheder at have udvist en sådan passivitet at kravet allerede som heraf ikke kunne gøres gældende mod S.
- NB! Forældelsesregler → nu forældelse efter 3 år!

Forældelse

Begyndelsestidspunkt – § 2

- § 2 gælder alle frister og tillægsfrister, medmindre andet er bestemt.
- HR: *Forfaldstidspunktet* - § 2, stk. 1
- Løbedage - § 2, stk. 2
 - Udskyder til *udløb af frist/løbedage*.
- Misligholdelse - § 2, stk. 3. *Tidspunktet for misligholdelsen*.

- Erstatning uden for kontrakt - § 2, stk. 4. *Skadens indtræden*.
 - Den absolutte frist løber dog fra den *skadevoldende handlings ophør*, jf. § 3, stk. 3, nr. 1.
- Adgang til kræve opfyldelse før aftalt forfalds-tidspunkt - § 2, stk. 5
 - Forfaldstidspunkt eller nye opfyldelsestidspunkt, f.eks. bankers lånedokumenter, hvor kræver restgæld.
- Ved ukendskab til fordring eller skyldner: § 3, stk. 2 viden/burde viden herom
- Særligt absolutte frist:
 - Erstatningskrav for miljøskade, erstatning uden for kontrakt og erstatning eller godtgørelse ved personskade: §3, stk. 3, nr. 1 og 2 fra den skadevoldende handlings ophør

Almindelige forældelsesfrister – § 3

- HR: **3 års forældelse** regnet fra forfald - § 3, stk. 1
 - Passer bedre til nutidens forhold.
 - I overensstemmelse med EU-regler. fx produktansvarsdirektivet.
- Suspension ved *ukendskab* til fordringen eller skyldner, § 3, stk. 2
 - Utilregnelig/undskyldelig uvidenhed. Retspraksis fra 1908-loven stadig relevant i tilfælde af tvist.
 - fx Skjulte mangler
 - Ukendskab til skyldners opholdssted => § 14.
 - Retsvildfarelser kan generelt ikke påberåbes som suspensionsgrund.
- Absolutte frister (ingen suspension) - § 3, stk. 3
 - ”Absolut” = løber selvom fordringshaveren er i undskyldelig uvidenhed om sit krav, jf. stk. 2.
 - 30 år for personskade og miljøskade.
 - Regnes fra skadevoldende handlings ophør.
 - Skaber klarhed og forudsigelighed.
 - 10 år for anden skade uden for kontrakt.
 - 10 år for andre fordring. <= Hovedreglen

Egen skyld + tabsbegrænsningspligt

U 1992.414 – Afslag, benzinformuren grund

- Landrettens begrundelse viser at egen skyld.

Man skal foretage skridt til at begrænse tabet.

- Handlinger der må anses for rimeligt og sædvanlige.
- U 1971.709 – IS Vasa

Afhjælpningsret og -pligt

Faktiske mangler

Private sælgere

- Normalt ikke afhjælpningsret.
 - Hvis den findes er den meget begrænset.
 - Må ikke påføre køber ulemper eller omkostninger.
- U 2000.247 – Ingen afhjælpningsret for S

- Sælger ville selv nedtage loftet, så elektriker kunne udbedre elinstallationen.
- 13 dage → ulempe for køber.
- => ÷ afhjælpningsret.
- Hvis der faktisk afhjælpes
 - → ubedringen kommer sælger til gode.
 - U 1997.637 – Reparation af badeværelse
 - Udbedringsomkostningerne var af skønsmanden anslået til ca 45.000 kr. Efter det oplyste om en af S foretagen midlertidig reparation til 2.500 – 3000 kr. måtte det lægges til grund, at badeværelset nu var brugbart og manglerne fandtes på den baggrund ikke (længere) at være af en sådan karakter at yderligere ubedring måtte anses for absolut påkrævet.
 - Afslag nægtet.
- ÷ afhjælpningspligt

Professionel sælger

- Fx en entreprenør der opfører en bygning ”for egen regning” og efterfølgende sælger denne.
- Sammenholdes med entrepriseregler.
- + afhjælpningsret
- + afhjælpningspligt
- U 1974.411 – Afhjælpning ved A/S Jordteknik.
 - Sælger nægtet ret til afhjælpning af funderingsmangler da teknisk anvisning ikke blev fulgt.
 - Forudsætningsvist indrømmer afgørelsen afhjælpningsret til en professionel sælger.

Vanhjemmel

- Objektivt ansvar for vanhjemmel – KBL § 59 analogt
- Da byrden for sælger ved at kunne afhjælpe gennemsnitligt er mindre end byrden ved at lade køber afhjælpe indrømmes en sælger derfor som udgangspunkt afhjælpningsret for vanhjemmel.
 - + afhjælpningsret
 - Må ikke påføre køber væsentlige ulemper.
- + afhjælpningspligt
 - Undtagen ved umulighed eller uforholdsmæssig opofrelse (offergrænsesynspunkt).

Ansvarsfraskrivelse

Ansvarsfraskrivelser er almindeligt brugte indenfor fast ejendom. Fraskrivelserne kan være generelle eller rettede mod specielle forhold.

Ansvarsfraskrivelser strider ikke mod lov og ærbarhed.

- Se dog LFFE § 21a.

Ansvarsfraskrivelserne skal være vedtaget

Generelle fraskrivelsesklausuler

Eksempler

- ”sælges som beset” eller ”sælges som er og forefindes”. En generel fraskrivelse kan også være en vagt formuleret erklæring fra sælger som ”sælger bekendt ..”
- Klart formulerede som fx. ”ejendommen sælges uden ansvar for synlige eller skjulte mangler bortset fra adkomstmangel. Køber kan herefter ikke rejse krav om afslag i købesummen, erstatning eller

hæve købet. Købesummen er fastsat under hensyn hertil.”.

- I retspraksis er sådanne klausuler i almindelighed ikke blevet fortolket således at der ikke kan være mangler ved ejendommen og ofte er sådanne generelle og standardmæssige forbehold ikke blevet tilkendt nogen særlig betydning.
- Der stilles strenge krav for anse generelle ansvarsfraskrivelser og forbehold for vedtaget og i almindelighed fortolkes sådanne klausuler meget restriktivt.

Specielle fraskrivelsesklausuler

Eksempel

- ”sælger hæfter ikke for mangler ved jordbundens bæreevne.”

Fortolkning

Generelt må det udenfor forbrugerforhold kræves at en fraskrivelse er klar og giver sig tilkende som en fraskrivelsesklausul.

- Formentlig i *forbrugerforhold* tillige kræves at den er **individuelt forhandlet**, at den er **fremhævet** for køber og i visse tilfælde tillige at den retter sig mod **konkrete** forhold ved ejendommen.

Vage og uklare klausuler

- Vil udenfor forbrugerforhold næppe blive tillagt nogen selvstændig betydning.
 - Kan formentlig indgå i vurderingen af om der er en mangel.
 - U 1989.977 – Det 19 år gamle tagpaptag
 - ”Solgt som er og forefindes ” inddraget i mangelsvurdering.
- Indenfor forbrugerforhold vil en sådan klausul ikke blive tillagt nogen betydning, jf princippet i KBL § 77.

Tendens til indskrænkende fortolkning. Ved fastlæggelsen af fortolkningen tages udgangspunkt i aftalen, om klausulen er generel eller speciel.

- Specielle
 - U 2004.769/2 – Huset på skråningen
 - Ansvarsfraskrivelse for revner fortolket efter ordlyd. Ikke tilsidesat .Køber burde have foranlediget yderligere undersøgelser. Sælger ikke tilsidesat loyal oplysningspligt. Sælger frifundet.
 - U 1996.1666 – Hotel Scandic
 - Jordbundsforhold fortolket indskrænkende. Sælger idømt afslag.
 - U 1973.413 – Sorteper
 - U 2005.971 – Pudset hus uden bygningsattest
 - U 1978.92 – Opfyldt industriudstyknig. Ansvarsfraskrivelse for manglende bæredygtighed gyldig og ikke tvivl for køber om rækkevidde. Sælger ikke tilsidesat loyal oplysningspligt. Køber accepteret risiko ved at igangsætte arbejder selvom jordbundsforhold var uafklarede. Sælger frifundet.
- Generelle
 - U 1979.1035 – Konkursboets ansvarsfraskrivelse
- Desuden inddrages følgende momenter:

Anerkendelsesværdige interesser for sælger

Bobehandling

- Taler bobehandlingshensyn for at boet skal kunne lukkes af og ikke skal genoptages grundet senere reklamationer over mangelskrav.

- U 1978.299 – Konkursboets ansvarsfraskrivelse

Risiko for succession i afdødes onde tro

- Bobehandleren kender normalt ikke nærmere til boets forhold og kan derfor ikke bidrage selvstændigt til sagens oplysning. Disse hensyn taler også for at opretholde en fraskrivelse.

Ufyldstgjort panthavers ukendskab til ejendommens forhold

- Overdragelse af en ejendom fra en ufyldstgjort panthaver til en køber er båret af samme ønske som i bosituationen om at fraskrive sig ansvaret. Men der foreligger ikke nogen bobehandlingshensyn men alene en interesse vedrørende beskyttelse af sælger mod uvidenhed om ejendommen.
- Ikke så stærkt et moment for sælger som i boer.

Krav at anerkendelsesværdig interesse foreligger?

- Det er næppe et selvstændigt krav at der foreligger anerkendelsesværdig interesse, men hvis der gør vil det klart påvirke fortolkningen af klausulen til gunst for sælger. Det er vel blot en anden måde at udtrykke, at jo bredere og mere vidtgående klausulen er efter ordlyden jo mere indgående er rimelighedsfortolkningen af klausulen og jo mindre skal der til for helt eller delvist at tilsidesætte den.
- U 1981.879 – Ansvarsfraskrivelse for skjulte mangler

Parternes status

Jo mere erhvervsmæssig aftalen er jo mere taler dette for at opretholde klausulen.

Ejendommens art og beskaffenhed

Særligt **gamle ejendomme**, nedslidte ejendomme, ejendomme til nedrivning eller lignende vil dette kunne indgå som en anerkendelsesværdig interesse i at fraskrive sig ansvaret.

Sælges en ejendom til nedrivning vil dette normalt betyde at køber ikke kan rejse mangelsindsigelser vedrørende bygningen.

- U 1981.879

Utilbøjelighed til at anerkende fraskrivelse på **nyere ejendomme** eller på almindelige ejendomme.

Manglens art, karakter og betydning

Fraskrivelse accepteres muligvis lettere jo mindre betydning manglen har.

- Dette kan have betydning for små og mindre betydelige mangler.

Omvendt vil der være en utilbøjelighed til at acceptere ansvarsfraskrivelse for væsentlige eller (meget) betydelige mangler.

Kompensation for klausulen

Er der ydet kompensation for fraskrivelsen

- Indgå i den samlede rimelighedsvurdering og tale for opretholdelse af fraskrivelsen.
- U 2001.471 – Det ”Billige” hus
 - Landsrettens flertal bl.a. anført, at efter ejendommens alder og pris kan mindre byggetekniske fejl ikke medføre mangelsbeføjelser for køber. Det særlige handelsvilkår, hvorefter køber skal have refunderet 15.000 kr for bl.a. en sparet tilstandsrapport må tillige medføre, at køber er afskåret fra at påberåbe sig mindre betydende mangler.

Sælgers oplysningspligt

Har sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt vil dette som udgangspunkt føre til tilsidesættelse af fraskrivelsen. Det kan næppe længere kræves at der foreligger grovere forhold fra sælgers side.

- U 1973.413 – Sorteper
 - Sælger udvist svig.

- U 1974.475 – Den lavloftede industriejendom
 - Sælger groft uagtsomt tilsidesat sin oplysningspligt.

Købers undersøgelsespligt

En ansvarsfraskrivelse kan vre en opfordring for køber til at undersøge ejendommen efter caveat emptorreglen.

- Eller såfremt der er givet visse oplysninger en opfordring til at lade foretage nærmere undersøgelser eller i mangel heraf tage forbehold.
- Tilsidesættelse af undersøgelsespligten eller den eventuelle accept af risiko, der kan ligge i ikke at lade foretage sådanne supplerende undersøgelser
 - Kan styrke ansvarsfraskrivelsen – eller måske rettere sammen med ansvarsfraskrivelsen være det der lader køber overtage risikoen for manglerne.
- U 2004.769/ 2 – Huset på skråningen
 - Bl.a. udtalt, at køber kunne have indhentet en sagkyndig udtalelse såfremt han ikke ville have påtaget sig den risiko som var forbundet med årsagen til sætningerne..

LFFE § 21a

Fastsat at sælger ikke kan fraskrive sig ansvaret for mangler i det omfang han kunne have opnået samme retsstilling ved at bruge lovens ordning.

- Hvis sælger indenfor lovens ordning ønsker at fraskrive sig ansvaret
 - Skal indhente tilstandsrapport m.v.
 - Ansvarsfraskrivelser i strid hermed er ugyldige.
- Bestemmelsen udelukker dog ikke konkrete ansvarsfraskrivelser.
 - Denne skal for at være gyldig rette sig mod en bestemt bygningsdel.