

Mangler (herunder vanhjemmel)

Køb af fast ejendom

Indledning

Sondring mellem faktiske og retlige mangler.

- Faktiske mangler
 - Fysiske defekter.
- Retlige mangler
 - Rådighedsmangler
 - I strid med offentlig regulering. F.ske. Lokalplan.
 - I strid med bygningsreglement.
 - Behandles som faktiske mangler.
 - Vil ofte kunne lovliggøres ved faktisk udbedring
 - Vanhjemmel (eller adkomstmangler)

Købelovens anvendelse

UP: Købeloven finder ikke anvendelse på køb af fast ejendom, jf. KBL § 1a, stk. 1.

Modif: Visse principper i KBL kan overføres til køb af fast ejendom.

Mangelsbegrebet

UP: Beror på almindelig *fortolkning og udfyldning* af aftalen, hvorvidt der foreligger mangler ved ydelserne.

- I vurdering indgår almindelige ugyldighedsregler samt forudsætningslæren.
 - Rosenmeier, s. 26:
 - Forudsætningslæren er forladt i nyere teori. TVP: Forudsætningslæren hjælper os ikke.
 - Bedre at begrunde sine resultater med risikoafvejning

Unik

- Fast ejendom er som udgangspunkt **unik**.
 - Mangler skal vurderes i lyset heraf.
 - Modif: Nye ejendomme
 - Her må det kunne forventes at ejendommen er mangelfri.
 - Modif: Særlige forhold
 - F.eks. solgt til nedrivning – alene jorden bærer således værdien.
 - Modif: Kendeligt usikre egenskaber

Som lovet og beskrevet

- Ejendommen er mangelfuld hvis den ikke er **som lovet og beskrevet**.
 - Desuden hvis den ikke svarer til de forudsætninger som sælger eller køber har givet udtryk for i forbindelse med aftalens indgåelse.
 - SKALA:
 - Garanti
 - Tilsikring

- Evt. afslag efter et individuelt forudsætningssynspunkt (individuel mangel)
- **Generelt mangelsbegreb:** Ejendommen kan anses for mangelfuld såfremt den er ringere end (sædvanlig) køberen med rimelighed kunne forvente.
- F.eks hvad der fremgår af salgsoptillingen, samt købsaftale med bilag.
 - Princippet i KBL § 76, stk. 1, nr. 1 og 2.
 - U 2008.889 H – Den mangelfulde jordudskiftning (Mat.saml. s. 568)
 - Geoteknisk rapport. Køber kunne forvente at kunne bebygge grunden.

Garantier

Sælger kan have givet garantier for visse forhold.

Garantien skal være **vedtaget**

- U 1996.304 V – ”Ulovlig” sokkel 8,5 (Mat.saml. s. 264)
 - Sælger erklæret at bygningen var ”lovligt opført”.
 - Ikke fremhævet eller drøftet i forbindelse med aftaleindgåelsen.
 - => garantien ikke vedtaget.

Skal fremgå klart af ordlyden

- Jo mere klart og bestemt udsagnet er formuleret, desto lettere er det at statuere garanti.
 - Ikke nødvendigt at skrive ”der garanteres”
 - ”sælger bekendt ...” er ikke klart nok
- Kan tillægges betydning selvom (næsten åbentlyst) **forkert**.
 - U 1980.756 BR – Det ”nye” tag (Mat.saml. s. 96)
 - Salgsoptillingen: ”Nyt eternit” → ÷ gentaget i slutseddel eller skøde.
 - Køber havde ikke særlig grund til at undersøge, selvom revner i taget antageligt var synlige.
 - => anset som tilsikret.
 - Normalt sælger man ikke beboelsesejendomme på antallet af m², hvorfor besigtigelse vil medføre arealmangler ikke anses som mangler.
 - Dog U 2005.1902 V – Fru Jensens arealtilsikring (Mat.saml. s. 511)
 - Oplysning om beboet areal anset som tilsikring.
 - Oplysningen kom fra BBR, men dette fremgik ikke af salgsoplægget.
 - Viser desuden at man ikke bare kan stole på BBR-oplysninger.
 - Byretten udtalte blandt andet at ejendommens beliggenhed havde været afgørende for deres køb, ikke arealet. Havde boet der fra 1989-2002 uden at bemærke at arealet var for lille.

Fortolkes efter ordlyden

- U 2001.1585 V – Termoruder med forbedring (Mat.saml. s. 388)
 - ”eventuelle termoruder, ud over den i tilstandsrapporte anføre, ikke er punkteret på overtagedesdagen”.
 - => garanti => erstatning for udbedringer, dog fradrag for den forbedring der ligger deri.
- Generelle og/eller ubestemte vendinger
 - For at undgå urimelige resultater vil man foretage en indskrænkende fortolkning af garantien. Garantien kan endog evt. helt bortfortolkes.
 - U 1977.104 H – Det godkendte hotel (Mat.saml. s. 69)
 - Sælger indestod for at hotellet var godkendt af myndigheder.

- Garanti omfattede kun forhold indtil overdragelse. Manglende brandgodkendelse undskyldelig.
- *Indskrænkende* fortolkning af *generel* garantibestemmelse:
 - U 1958.20 H – Grønhandleren i porten (Mat.saml. s. 17)
 - Overdragelse af udlejningsejendom.
 - Sælger indestod for at lejerne var lovlige.
 - Det viste sig at grønhandleren ikke lovligt kunne stå i porten.
 - Højesteret: Ikke indestået for lejemålene var lovlige som sådan, men kun for lovlig indgåelse og for lejens størrelse.
- Fortolkes (*indskrænkende*) i lyset af dens reelle betydning
 - U 1977.622 – Brønden med det ubrugelige drikkevand (Ikke i domssamling)
 - Indeståelse for at godt og rigeligt vand til normalforbrug ikke indeståelse for gammel brøndindretning, som køber havde set inden aftalens indgåelse.
 - Indskrænkende i lyset af køberens besigtigelse.

Kun forhold indtil aftaleindgåelse

Vedrører kun forhold indtil aftalens indgåelse

- Ønsker køber at garantien skal gælde for tiden efter, skal dette betinges udtrykkeligt.

I forhold til LFFE

- Garantiansvar og tilsikring er undtaget fra sælgers mangelsfritagelse efter LFFE § 2, stk. 5.

Tilsikringer

Aftalen sammenholdt med omstændighederne ved aftalens indgåelse.

- Disse tilfælde vil normalt rubriceres som de tilfælde hvor det af omstændighederne ved aftalens indgåelse fremgår at **køber har betinget sig** eller er **blevet bibragt en bestemt forventning** om et bestemt forhold vedrørende ejendommen som *sælger har accepteret*.
- U 1975.855 V – Rigeligt 3 spande vand (Mar.saml. s. 64)
 - ”Godt og rigeligt vand til normalforbrug” => ikke en tilsikring
 - Tilsidesættelse af oplysningspligt? Ikke tilstrækkeligt vand på overtagestidspunktet.
- U 1977.473 – Det faldende vandværkstryk (Mar.saml. s. 72)
 - Køber har konkret rejst spørgsmålet. => bestyrkelse udsagnet => + tilsikring
- U 1930.95 – Vand nok (Mar.saml. s. 1)
 - Køber direkte spurgt sælger om vandforhold. => + tilsikring
- U 2008.2018 – Rådgivningsansvar og tilsikring om dyrkbart areal (Mar.saml. s. 576)
 - Oplysningen har så central karakter at arealangivelsen må anses for tilsikret, selvom den angives med ”ca.”.

Kan fremgå af bilag

- Kan fremgå af **bilag til aftalen**.
 - Generelt: Spørgsmålet om hvorvidt bilaget har været gennemgået således at det kan virke som tilsikring.
 - U 1989.862 – Henvielse til varmesynsrapport (Mat.saml. s. 201)
 - Bilaget var ikke set inden salget => ÷ tilsikring
 - U 1995.238 – Varmesynsrapport = garanti (Mat.saml. s. 253)

- Rapporten blev gennemgået.
- U 2008.889 – Den mangelfulde jordudskiftning (Mat.saml. s. 568)
 - Jeg er i tvivl om hvorvidt sælger allerede havde gjort noget ved grunden!? Eller om han bare udleverede rapporten.

Forhold indtil aftaleindgåelse

Gælder som udgangspunkt for forhold *indtil* aftaleindgåelse

- U 1977.104 – Det godkendte hotel (Mat.saml. s. 69)
 - Udtalt at garantien kun galt for forhold indtil overtagelse. (Indestod for myndighedstilladelser)

Fortolkning

- **Er ejendommen ny**
 - Grundlaget for at kunne afgive en garanti er mere sikkert => fortolkning medfører lettere at der er tale om garanti / tilsikring.
- **Kendeligt usikkert for *køber***
 - Kan medføre bortfortolkning af garanti eller tilsikring.
 - U 1958.257 – Flyvehavre, hvad er det ? (Mat.saml. s. 17)
 - Køber spørger til om der er flyvehavre (ukrudt)
 - Sælger ved ikke hvad flyvehavre er.
 - => kendeligt for køberen at mægler ikke vidste noget dette forhold.
 - U 2005.1902 – Fru Jensens arealtilsikring (Mat.saml. s. 511)
- **Mundtlige oplysninger**
 - UP: Hvis de mundtlige oplysninger ikke finder vej til det skriftlige, tillægges de ikke tilsikringsvirkning.
 - Hvor omvendt en mundtlig oplysning støtter en sædvanlig og rimelig forståelse af aftalen, som modificerer et urimeligt eller usædvanligt (vidtgående) vilkår i aftale, vil dette kunne lægges til grund, selv om det ikke er optaget i dokumentet.
 - U 1976.306 – Påfaldende lav udbetaling (Ikke i domssamling)
 - Det skriftlige vilkår er usædvanligt, hvorfor der efter ”rimelighed” blev kigget til de mundtlige aftaler.
 - Skriftlig garanti med mundtligt forbehold
 - Op til køber at kræve en udtrykkelig garanti, da køber ellers må regne med, at sælgers oplysninger hviler på kendeligt usikkert grundlag.
- **Areal**
 - I dag let at finde matrikeloplysninger og lignende.
 - Tidligere usikkert, hvorfor det bl.a. er undtaget det offentliges erstatningspligt, TL § 34, stk. 2.
 - U 2008.2018 – Rådgivningsansvar og tilsikring for dyrkbart areal (Mat.saml. s. 576)
 - Bør kende arealstørrelsen. Det er en væsentlig oplysning for en landbrugsejendom.

Sælgers culpa – skjult culpa

- Sælgers culpa kan have betydning for statuering af tilsikring eller garanti (skjult culpa).
 - Se princippet i KBL § 76, stk. 1, nr. 3.
 - Som udgangspunkt antages, at sælgers culpa ikke udvider mangelsbegrebet.
- Mangelsbegrebet styrer oplysningspligten (og ikke omvendt):

- U 1993.72 – Det uomtalte gulvvarmeanlæg (Mat.saml. s. 242)
 - Gulvvarmeanlæg var i stykker.
 - Salgsoplægget oplyste ikke noget om gulvvarmeanlægget.
 - Da køber ikke vidste at der gulvvarmeanlæg, var der ikke tale om en mangel.
 - Havde køber været oplyst om gulvvarmeanlægget, ville sælger have haft oplysningspligt om dets tilstand.
- Skjult culpa *kan* føre til tilsikring:
 - U 1991.363 – Det alt for sjuskede varmesyn (Mat.saml. s. 218)
 - Eksempel på Skjult culpa!

Individuelle mangler

Har en disposition ikke ”stof” nok til at blive anset som garanti eller tilsikring, kan det dog have bibragt køber en individuel forudsætning om et bestemt forhold vedr. ejendommen.

Lever ejendommen ikke op til den individuelle forudsætning hos køber, foreligger der en individuel mangel.

- U 1958.20 H – Grønhandleren i porten
 - Køberen havde en individuel forventning af lejens størrelse.
- U 1972.157 V – Den oversvømmede kælder i Hasseriis
 - Køberen havde forventet at kunne udleje kælderen.
 - Havde dog ikke tilkendegivet dette overfor sælger.
 - Sælger frifundet.

Arealmangler

- Besigtigelse => det du har set er det du har købt.
 - En køber vil normalt *ikke* have generelle forudsætninger om en ejendoms areal. Købers besigtigelse tillægges stor (afgørende) betydning.
 - Der tages udgangspunkt i et unika-mangelsbegreb. Der kan være mange forskellige grunde til at købe en bestemt ejendom.
- U 1991.27 – Besigtiget areal købt
 - Skellet.
- U 1969.667 – Skolen med 2 matrikelnumre
- U 2005.1902 – Fru Jensens arealtilsikring

Jordbundsmangler

- Her må tages udgangspunkt i de individuelle forhold.
 - Vanskeligt at opstille et generelt mangelsbegreb for disse mangeartede tilfælde.
 - Om der foreligger mangler ved jordbunden må derfor bero på om ejendommen ikke er som lovet af sælger, som garanteret eller tilsikret eller som individuelt forudsat af køber.
- U 1951.523 – Byggegrund til byggeri
 - To mulige forståelser:
 - Kan ikke anvendes til sit formål – generelt mangelsbegreb
 - Konkret mangelsbegreb
- U 2008.889

Rådighedsmangler

- De offentligretlige forskrifter vil i praksis være love eller retsforskrifter vedr. bygningen
 - F.eks. byggeloven, miljølovgivningen m.v.
 - Også *tilstandsservitutter* behandles under rådighedsmangler.
- Mangelsbegrebet er her det samme som for alm. faktiske mangler.
 - Dette gælder, hvad enten indretningen allerede er ulovlig på handelstidspunktet eller først indtræder senere pga. købers ændrede benyttelse af ejendommen.
- Der har været diskuteret, om en køber kan få mangelsbeføjelser efter det generelle mangelsbegreb
 - Man har hævdet, at det må være **købers risiko**, om han kender lovgivningen.
 - Denne opfattelse kan ligge til grund for U 1958.20 H ("Grønthandleren i porten")
 - hvor man foretager en indskrænkende fortolkning af garantien, således at den ikke omfattede det forhold om lejemålet var lovligt etableret i de pågældende lokaliteter.
 - Retsstillingen i dag må formentlig være den, at det er aftalen og de konkrete faktiske forhold, der betinger subsumtionen under reglerne og ikke omvendt.
 - Udgangspunktet **i dag** må derfor være, at **sælger bærer risikoen** for, at ejendommen ikke er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- U 1958.20 – Grønthandleren i porten
- U 1998.474 – Ulovlige elinstallationer IV
 - Højesteret: Selv i et ældre hus, må køber kunne gå ud fra at el-installationerne er lovlige.
 - brydning mellem: den hypotetiske viljes princip (flertallet) og udbedringsernes objektive andel af købsprisen: 6 % (mindretallet), se dog U 2008.2284 lige ndf.
 - må ikke være relativt uvæsentlig
 - må ikke være absolut uvæsentlig
- U 2008.2284
- Købers individuelle forudsætninger kan føre til andet resultat:
 - U 2002.1096 – Den lovkyndige køber
 - Jurist som køber. Burde have vidst at han ikke måtte udleje kælderens.

Koncessioner

- Det forhold at man skal have godkendelse fra myndighederne kan eventuelt udgøre en mangel.
- Det må bero på fortolkning, om tilfældet udgør en rådighedsmangel eller der er tale om fordringshavermora eller misligholdelse fra købers side.
 - I mangel af aftale, vil man kigge på hvem der har interesse i dette forhold.

Generelle mangler

Def: Hvad en køber med **rimelighed** måtte kunne forvente.

- En samlet vurdering af den konkrete ejendom.
 - Fejlens art/karakter, ejendommens alder, beliggenhed, bygningsmåde, prisen, omstændighederne i øvrigt.

Områdemangel

- Hvor hele områder er berørt af forholdet.
 - Det kan forekomme, at fejlen er forekommende ikke blot for den individuelle ejendom, men for ejendomme som generelt er beliggende i dette område. Kan skyldes et lavt offentligt serviceniveau.
- UP: Da forholdet gælder for flere, kan det ikke gøres gældende som mangler ved den konkrete

ejendom.

- U 1972.157 – Den oversvømmede kælder i Hasseris
- Konkret vurdering ud fra naboretlige betragtninger, f.eks. om intensitetssynpunkter.
 - Hvis der er tale om gener (f.eks. lugt, støj), der ligger klart ud over, hvad køber kan forvente

Sælgers uagtsomhed

- Udvider som udgangspunkt ikke mangelsbegrebet. Modsat KBL § 76, stk. 1, nr. 3
- Hvis ikke mangel ved ejendommen – så heller ikke pligt til at oplyse om det!
- U 1993.72 – Det uomtalte gulvvarmeanlæg

Udviklingskader

- Mangler, som er foranlediget af den alm. tekniske udvikling.
 - Udgør en mangel (uanset manglende viden ansvarsfrihed på opførelsestidspunktet), da f.eks. en tagplade (eternit) er af ringere beskaffenhed end køber med rimelighed kunne forvente.
- Det er **status ved risikoens overgang**, der har betydning for bedømmelsen af, hvorvidt der er en mangel og dennes omfang.
- U 1987.434 – Fugtsugende skumunderstrygning
- U 1989.74 – Tagunderlag af spånplade

Nye ejendomme

- UP: *Generelt mangelsbegreb – skal være i orden efter god skik.*
 - Huse er typisk unika. Nye ejendomme skal dog være fejlfri.

Ejendomme med særlige forhold

- F.eks. solgt til nedrivning
 - Mangelsspørgsmålet vedr. bygningerne har normalt ikke stor betydning i disse tilfælde, men kan evt. dreje sig om **mangler ved grunden**.
 - U 2008.5 – Købmandsforretningens olieforurening

Kendeligt usikre egenskaber

Dette kan f.eks. angå arten eller mængden af forekomster i jorden, der kan berøre jordens bæredygtighed samt ejendomme til råstofudvinding eller forurenede ejendomme.

Er det kendeligt for køber at disse egenskaber er usikre, vil afvigelser normalt ikke kunne gøres gældende som mangel.

Tidspunktet for mangelsbedømmelsen – risikoovergang

Normalt vil risikoovergang være *sammenfaldende med overtagelsesdagen* (faktiske og retlige overgang), jf. princippet i KBL § 44.

- U 1988.12 – Gule tegl

Efterfølgende mangler

Mangler, der opstår i perioden fra aftaleindgåelsen til risikoens overgang (normalt overtagelsesdagen: hvor både den faktiske og retlige overgang finder sted).

- Sælgeren har risikoen for ejendommen indtil risikoens overgang.
 - Dette betyder, at såfremt ejendommen undergår forringelser udover, hvad der følger af almindelig

slid, ælde, brug m.v. som en køber må påregne, vil dette konstituere en mangel.

- Det er derfor i LFFE § 21, stk. 1, 2. pkt. indsat hjemmel til, at sælger kan fraskrive sig ansvaret for efterfølgende mangler.

Herudover må sælger antages at have en **alm. omsorgspligt** for ejendommen i denne periode.

- Tilsidesættelse heraf vil kunne påføre sælger *erstatningsansvar*.

Mangelsbeføjelser – ophævelse

Næppe nogen **afhjælpningsret / -pligt**

- Består som udgangspunkt *ikke ved faktiske mangler*, men i visse tilfælde ved *vanhjemmel*. Køber kan derfor som udgangspunkt ikke benytte sig af afhjælpningspligten.

Ophævelse

- Almindelige betingelser skal være opfyldt
 - Betingelserne for ophævelse fastlægges på grundlag af obligationsrettens alm. regler, særligt principperne i KBL §§ 21 og 28. Der er et krav om væsentlighed, medmindre sælger har handlet svigagtigt.
- **Væsentlig misligholdelse.**
 - Aftalens indhold, art og karakter, udbedringsomkostninger (skal nok ligge et sted mellem 40-50%), betydningen af manglen for køber, kendelighed for sælger, sælger tilregnelser (f.eks. svigagtighed), købers forhold.
 - Svigagtigt kan i sig selv være nok.
- Der skal meget til.
 - I retspraksis foretages en *samlet vurdering*.
 - Manglen skal dels være af et **betydeligt omfang**, dels være af en sådan karakter, at det efter en samlet bedømmelse ville være **urimeligt at fastholde** køber på aftalen.
 - De mangler, som kan være hævebegrundende, er derfor først og fremmest sådanne som gør ejendommen **ubrugelig** til det formål den er købt til.
 - Eksempler herpå kan være mangelfuld fundering eller visse ulovlige bygningsindretninger.
- U 1951.523 – Grund til bebyggelse
- U 1981.332 – Soveværelserne i kælderen
 - Ulovligt at sove i kælderen, og myndighederne ville ikke godkende.
 - => væsentlig mangel, da huset ikke kunne opfylde sit formål.
- U 1973.438 – Deklaratorisk deponeringspligt
- U 1984.704 – Den uvæsentlige fredningssejersret
 - Myndighederne havde endnu ikke været i en situation hvor de måtte afvise ansøgninger om opførelse.
- U 2005.1108 – Pudset træhus uden bygningsattest

Forholdsmæssigt afslag

Betingelse for afslag

- Der skal være en *værdiforringende mangel*.

Værdiforringelsen

- U 1999.2058 – Ulovligt kælderværelse i andelslejlighed
 - Det var almindeligt i Århus => ikke værdiforringende.

Bagatelgrænse?

- Domstolene forsøger at hæve bunden for, hvornår man kan få et forholdsmæssigt afslag.??
- U 2008.2284 – Ikke forholdsmæssigt afslag på 6,2%

Favørprisargument

- Hvis prisen med og uden mangel ville være den samme.
 - Kan være et argument mod afslag.
 - Udelukker ikke afslag.
 - U 1963.1034 – Midlertidig huslejeforhøjelse

Fast pris indvending

- Sælger kan hævde at have forudsat en fast pris.
 - Ofte hævder sælger at have solgt til fast pris og hævder dermed at have en forudsætning om, at hans fastprisforudsætning svigter, hvis han skal udrede et afslag.
 - Denne indvending kan dog ikke hævdes af sælger da ejendommen må forudsættes at være overdraget mangelfrit og dermed bære fuld pris.
 - Sælger vil undertiden købe denne fast pris indvending med et tilbud til køber – hvor dette ikke fremgår af aftalen – om at køber i stedet kan træde tilbage (hæve) købet, men ikke kræve noget forholdsmæssigt afslag.
 - Hertil må dog indvendes, at dette vil afskære køber fra at blive stillet mangelfrit. En sådan forudsætning kan derfor ikke anerkendes.
- Køber må dog gå ud fra at få en mangelfri ydelse.
 - => fast pris argumentet har næppe nogen kraft.
- U 1971.709 – IS Vasa

Beregning

- UP: Udbedringsomkostningerne
 - Værdi uden mangel = handelsværdien (klar formodningsregel)
 - U 1987.967 – Mangler for 7.000 kr.
 - Værdien med mangler = værdi uden mangel ÷ udbedringsomkostninger.
 - Er udbedring ikke muligt (i fuldt omfang)
 - Hvad er den **varige værdiforringelse**?
 - Fastslås ud fra et værdiskøn af hvad det betyder for ejendommens værdi
 - U 2000.234 – Oplysningspligt efter oprensning af grund
 - => udmålte afslag ud fra en ejendomsmæglerens skøn for den varige værdiforringelse
 - Er ejendommen videresolgt af køber med mangler
 - Værdiforringelsen må anslås at være givet ved videresalg.
 - U 2006.1981 – Tabsopgørelse – mangler – videresalg
 - Dette er dog betænkeligt, da køber dermed får positiv opfyldelsesinteresse. Der udmåles derfor efter et samlet skøn.
- ÷ Forbedringen
 - Skal ikke medregnes i værdiforringelsen – Skal fratrækkes.
 - Princippet om compensatio lucri cum damno.
 - U 1997.1275 – Skønsmæssig compensatio = 0

- Fugtskader i soveværelserne.
- Tidspunktet
 - Udmåles efter forholdene **på handelstidspunktet**. (Ex tunc!?)
 - Udbedringsudgifter skal tilbageføres ud fra byggeprisindeks.
 - U 1986.853 – 75.000 for lidt til afslag
 - U 1969.488 – Opfyldt byggegrund
 - Efterfølgende værdistigning har ingen betydning.
- **Købers hypotetiske vilje**
 - Det er endvidere en betingelse, at det må antages, at en køber af den foreliggende ejendom **ville have forlangt købesummen reduceret** i en størrelsesorden svarende til værdiforringelsen (udbedringsomkostningerne og eller varig værdiforringelse), såfremt forholdet var blevet taget frem under forhandlingerne, jf. A. Vinding Kruse i Ejendoms køb, 6. udg.
 - Anderledes Rosenmeier s. 289.
 - U 1998.474 H – Ulovlige elinstallationer
 - TVP: Flertallet taler for det hypotetiske viljesprincip.
 - Højesteret: Ville forholdet have medført at køber ville have forlangt købesummen reduceret.
 - Flertal og mindretal skilles i spørgsmålet om relativ og absolut uvæsentlighed.

Relative uvæsentlighed

- Værdiforringelsen henset til købesummen for ejendommen **må ikke udgøre et uvæsentligt beløb**.
 - Ved denne vurdering er det den kontante værdiforringelse i forhold til kontantkøbesummen, der tænkes på, jf. mindretallet i dommen:
 - U 1981.286 – Agermangel
- Manglens art og karakter
 - Er meget generende, griber ind i ejendommens anvendelighed.
 - U 1982.670 – Tilstrækkelig fugtmangel
 - U 2008.2284 – Ikke forholdsmæssigt afslag på 6,2%
 - Har ikke givet anledning til gener i de mange år..
- Ejendommens alder
 - Alder medfører at man må forvente flere skavanker.
 - U 1990.438 – Tagskaderne på ejerlejlighedskomplekset
- Sælgers status
 - Er sælger erhvervsdrivende
 - Formoder at sælger har indregnet et risikoelement.
 - => større adgang til at opnå afslag.
 - U 1990.438
- Købers individuelle forudsætninger
 - => mindre til at kræve afslag ?
 - U 1958.20 – Grønhandleren i porten
- Ejendommens almindelige anvendelighed
 - Hvis manglen hindrer ejendommens almindelige anvendelighed, vejer det tungt for at der skal gives afslag.

- U 1980.922 – Varmtvandsbeholder med afslag
- U 2008.5 – Købmandsforretningens olieforurening
- U 2008.2284 -
 - Havde ikke haft betydning for anvendeligheden.

Absolutte uvæsentlighed

- Bagatelgrænse
 - F.eks. at nøglerne til huset er blevet væk.

Overgrænse for afslag

- Antaget i en artikel af Uffe Baller.
- Ingen praksis herom. Aldrig gjort gældende.

Samlet skøn

Der foretages et forsigtigt **samlet skøn** over afslaget.

- Skal passe på at der ikke gives positiv opfyldelsesinteresse.

Erstatning

Tilsidesættelse af loyal oplysningspligt

- Sælger skal oplyse om forhold han vidste eller burde vide var relevante for køber.
 - U 1993.72 – Det uomtalte gulvvarmeanlæg
 - Undladt at fortælle om gulvvarmeanlæg. Gulvvarmeanlægget var defekt.
 - => da han ikke vidste der var gulvvarmeanlæg, var der ikke pligt til at oplyse at det var defekt.
 - => dvs. styret af mangelsbegrebet.
 - U 1963.981 – Telefonisk arealoplysning
 - Sælger havde ved flere lejligheder beskæftiget sig med matrikelforholdene.
 - => burde vide at arealforholdene ikke var korrekte.
 - Se Justitsministeriets bet. 1276/94 s. 128 ff. Det anføres a.st. s. 130 f., at
 - ”afgørelsen af hvad en ikke bygningsagkyndig sælger burde være bekendt med må nødvendigvis være *meget konkret*. Man vil som regel lægge vægt på, om sælgeren i sin ejertid har *haft grund til at nære mistanke om forholdet*.”
- Oplysningspligt indtil det er udbedret forsvarligt.
 - U 1976.475 – Råd = svampemistanke?
 - Sælger bekendt var der ikke svamp.
 - Sælger havde foretaget en vis reparation af gulvene. Var dermed bekendt med fugtigheden i gulvet. Der var ikke tale om en professionel reparation, hvorfor han ikke kunne forvente at have udbedret skaden.
 - U 1945.463 – Kapellanboligen
 - Havde haft et professionelt firma til at udbedre skaderne. => ikke oplysningspligt
- U 1973.413 – Sorteper
 - Svig vedrørende geoteknisk rapport.
- U 1968.272 – Flyvehavre på kildegårdens areal
- U 2002.234

- Større skader – analogi til at man gerne vil vide hvis bilen har været skadet.
- U 2008.602 – Vandlidende sommerhusgrund i ond tro
 - Sælger ikke oplyst om at grunden til tider stod under vand.
 - Landsretten: Afgjort efter loyal oplysningspligt, selvom der var tilstandsrapport.
- U 2008.46 – Fjordkig i god tro
 - Sælger ikke bekendt med uberettiget træhældning.
 - => ikke oplysningspligt

Betingelser indsat i aftalen

- Medfører det erstatningsansvar at betingelserne ikke opfyldes?
 - => nej
- U 1979.87 – Svampeangrebet med afslag
- U 1999.574

Selvbyggeransvar

Udførelsen

- Der er ikke et skærpet selvbyggeransvar
- Der skal være en kvalificeret uagtsomhed, for at han bliver erstatningsansvarlig

Forskrifter tilsidesat

- Hvor der kræves autorisation
 - => uagtsom => medfører ansvar.
- Konkret anvisning
 - => ansvar
- Generelle bløde anvisninger
 - => mindre tilbøjelig til ansvar.
- U 1992.819 – Selvgjorte rørinstallationer
- U 1981.332 – Soveværelserne i kælderen

Sælgers rolle ved udførelsen

- Er sælger medhjælp eller den udførende part ?
 - Er sælger alene medhjælper, og instruktion er overladt til professionel => ÷ ansvar
 - U 2002.319 – Medbygger
- Flere skadevoldere?
 - Fordeling efter EAL § 25.

Oplysningspligt som sælger

- Jo mere omfattende reparationer, desto større oplysningspligt.
- Burde viden om mangler eller fejl
 - U 1974.475 – Den lavloftede industriejendom
 - U 1992.819
 - U 2005.442 – Selvbyg
 - U 2002.2726 – Inddækning
- Viden om mangler og fejl
 - U 2002.471 – Springende regres, bygningsfejl

- Bevisbyrde
 - Billighedssynspunkt indgår ved bedømmelsen af selvbyggere: har valgt at spare håndværker, derfor strengere bevisbedømmelse.
 - U 2002.1881 – Nedfaldet selvbyggerpuds

Tab

Der skal være lidt et tab.

Compensatio lucri cum damno

- Udgangspunkt ligeledes udmåles under hensyn til compensatio lucri cum damno. Dette gælder som udgangspunkt også erstatning grundet garanti med mindre andet klart fremgår.

Vanhjemmel

Begreb

- Adkomstmangler
 - Herunder til accessoriske rettigheder, f.eks. færdsel over nabogrund.
- Hæftelser, byrder, positive servitutter
- ÷ tilstandsservitutter, som er omfattet af rådighedsmangler.

Mangel

Afgøres på samme måde som faktiske mangler.

Herunder loyal oplysningspligt

- U 2005.194 – Den kendte forkøbsret – Arla
 - Kommunen havde forkøbsret.
 - Køber gjorde gældende at de ikke vidste dette.
 - Oplysningspligt opfyldt ved at vedlægge forkøbsretten som bilag.
- Kan generelt opfylde ved at henvise til tingbogen.

Ansvar

Objektivt ansvar – KBL § 59 analogt

Forholdet mellem retsanmærkning og vanhjemmel

Vanhjemmel kan foreligge selvom lysning uden retsanmærkning.

- Utinglyste rettigheder
 - TL § 4
- Skjult prioritet.

Tingbogen

Købers kendskab til tingbogen er ikke nødvendigvis afgørende.

- K næppe pligt til at kende tingbogen i ekstinktionsmæssig henseende. I øvrigt vil der kunne foreligge vanhjemmel selvom forholdet fremgår af tingbogen. Aftale indebærer i vidt omfang en pligt for sælger til at skaffe køber ejendommen som aftalt, f.eks. ved at indfri hæftelser, som køber ikke skal overtage.
 - U 2005.194 – Den kendte forkøbsret

Hvornår og hvorfor gives retsanmærkning ?

- Når der er uoverensstemmelse mellem den prioritete en given rettighed over fast ejendom kræver sig tillagt og tingbogens udvisende.
- Dokumentet får retsanmærkning om de rettigheder, der står i vejen og som rettighedshaveren i værste fald skal respektere på en tvangsauktion.
- Tinglysningsdommeren afgør ikke om retsanmærkningen er oplysende eller præjudicerende, idet han alene foretager en formel prøvelse af dokumenterne. Tinglysningslovens § 15.stk.4.

Sælger kan i et vist omfang opfylde sin oplysningspligt ved at henvise til tingbogen.

Henvises til at ekstingvere?

Kan sælger henvise køber til at påberåbe sig TL § 1 for at ekstingvere f.eks. en færdselsret.

- Køber kan som udgangspunkt påberåbe sig vanhjemmel.

Afhjælpningsret / -pligt

UP: Sælger har afhjælpningsret

- Uden unødigt ophold og uden væsentlig ulempe for køber

UP: Sælger har ligeledes afhjælpningspligt

- Forudsætning at der kan kræves positiv opfyldelsesinteresse (erstatningsbetingelserne er opfyldt)
- Modif: Umulighed
 - F.eks. ikke muligt at opkøbe areal fra naboer for at opnå det ”solgte” areal.
- Modif: Offergrænsesynspunkt

Kan der afhjælpes ved sikkerhedsstillelse?

- Fulstændig vanhjemmel
 - => normalt ikke afhjælpes ved sikkerhedsstillelse
 - U 1952.711
- Partiel vanhjemmel
 - Sikkerhedsstillelse afvæger risiko for tab.
 - Næppe muligt at afhjælpe ved sikkerhed.

Ægtefællesamtykke efter RVL § 18

Prioriteter i ejendommen

Objektivt ansvar vedrørende prioriteter i ejendommen.

- U 1981.410

Skattemæssige behandling af renterne

- I nogle afgørelser tages der hensyn til renterne.
- Hvis forholdet er klart belyst er det mere sandsynligt at domstolen tager stilling hertil.

Erstatning kan modregnes i kontant købesum eller sælgerpantebrev.

- Krav om klarhed.
- Kun mens det ligger på sælgers hånd.
- Overdragelse af sælgerpantebrev → negotiabelt dokument.

Overtagelse af lån nægtes

Vej og kloakgæld

TL § 4, stk. 4, jf. særlovgivning

Kommuneoplysningskema

Spørgsmålet om det er vanhjemmel at der ikke er oplyst om vej og kloakering. Da dette vil medføre en yderligere omkostning på ejendommen i forhold til kommunen.