

Sælgerens oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt samt køberens adgang til ophævelse og/eller erstatning i anledning af faktiske mangler

- i køb, herunder også forbrugerkøb og ejendomskøb

The seller's duty to inform and the buyer's duty to inspect together with the buyer's right to avoid the contract and/or the right to claim for damages in case of lack of conformity

- in sale, including also consumer sale and sale of real estate

af KLAUS TOUGAARD KRISTENSEN

Dette speciale indeholder to dele. I 1. del behandles indholdet af sælgerens oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt. Det konstateres, at sælgerens oplysningspligt er begrænset til relevante oplysninger og således ikke omfatter bagatelagtige fortielser, ligesom kun manglende eller forkerte oplysninger fra sælgeren, der har virket bestemmende for køberen, kan tillægges betydning. Endvidere konstateres det, at køberens undersøgelsespligt afhænger af sælgerens henholdsvis køberens sagkundskab, ligesom det har betydning, om køberen anvender sagkyndig bistand eller ej. Endelig behandles spørgsmålet om, hvorvidt sælgerens oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt er identiske i almindelige løsøre køb, forbruger køb og ejendomskøb, hvilket konstateres ikke at være tilfældet. I 2. del behandles køberens hæveadgang, herunder om væsentlighedskriteriet vurderes forskelligt i henholdsvis løsøre køb og ejendomskøb. I forbruger køb konstateres det, at hævebeføjelsen er subsidiær, idet der tilkommer sælgeren en afhjælpningsret. Hævebeføjelsen i ejendomskøb er sjældent anvendt, og kravene for at kunne anvende denne er betydeligt strengere i ejendomskøb end i almindelige løsøre køb. I boligkøb kan hævebeføjelsen i visse tilfælde end ikke komme på tale. Køberens adgang til erstatning behandles, herunder om ansvarsgrundlaget er identisk i de forskellige former for køb. Ansvarsgrundlaget konstateres at være identisk, selv om lovgiver i forbruger køb har søgt at udvide købers adgang til erstatning med særlig lovhjemmel. Særligt i boligkøb stilles der store krav, for at statuere, at en sælger har handlet svigagtigt. Endelig gennemgås fradrag for forbedringer i ejendomskøb, hvor det konstateres, at dette kan give anledning til nogle særlige problemstillinger.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
2. Introduktion til specialets 1. del	3
3. Sælgerens oplysningspligt	4
3.1. Forudsætninger	5
3.2. Omfanget af oplysningspligten	5

3.3. Køberens særlige viden.....	6
3.4. Køberens særlige formål	6
4. Køberens undersøgelsespligt.....	6
4.1. Køberens sagkundskab.....	7
4.2. Omfanget af undersøgelsen.....	7
4.3. Opfordring til køberen	8
4.4. Identifikation.....	9
4.5. "Skellig grund".....	9
5. Særligt om undersøgelsespligten i forbrugerkøb	10
6. Særligt om ejendomskøb.....	11
6.1. Bolig eller ikke-bolig	11
6.2. Sælgerens oplysningspligt	14
6.3. Køberens undersøgelsespligt	15
6.3.1. Køberens sagkundskab.....	16
6.3.2. Omfanget af undersøgelsen.....	16
6.3.3. Indvirkning på værdien af den handlede ejendom	17
6.3.4. Opfordring til køberen	18
6.3.5. Identifikation.....	19
7. Konklusion på specialets 1. del.....	19
8. Introduktion til specialets 2. del.....	20
9. Ophævelse.....	21
9.1. Betingelser	21
9.2. Retsvirkninger.....	22
9.3. Særligt i forbrugerkøb.....	23
9.3.1. Afhjælpningsret og -pligt.....	24
9.4. Særligt i ejendomskøb.....	25
9.4.1. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.	27
10. Erstatning	28
10.1. Betingelser	29
10.2. Erstatningsberegningen.....	29
10.2.1. Når købet fastholdes	31
10.2.2. Når købet hæves.....	31
10.3. Særligt i forbrugerkøb.....	32
10.4. Særligt i ejendomskøb.....	34
10.4.1. Hvilke omkostninger kan den erstatningssøgende køber kræve?	35
10.4.2. Særligt omkring boligkøb	35
10.4.3. Erstatning eller forholdsmæssigt afslag?	36
10.4.4. Fradrag for forbedringer/"nyt for gammelt"	37
11. Konklusion på specialets 2. del.....	38
12. Litteraturliste.....	40
Bilag 1 – Domsreferater til specialets 1. del	44
Bilag 2 – Domsreferater til specialets 2. del	47

1. Indledning

Med specialets undertitel, ”i køb, herunder også forbrugerkøb og ejendomskøb”, er det hensigten at belyse nogle forskelle, ligheder og særkender inden for de forskellige grene af købsretten.

Målet har imidlertid ikke været at belyse samtlige forpligtelser, der udspringer af parternes loyalitetspligt, ligesom det ej heller har været et mål at foretage en udtømmende behandling af samtlige købers misligholdelsesbeføjelser.

Af pladsmæssige hensyn har jeg måttet indskrænke parternes loyalitetspligt i kontraktforhold til alene at omfatte sælgerens oplysningspligt samt køberens undersøgelsespligt. Således vil indholdet af parternes øvrige loyalitetspligt, herunder tabsbegrænsningspligt, reklamationspligt m.v., ikke blive behandlet i dette speciale. Endvidere har jeg valgt ikke at behandle sælgerens oplysningspligt i forbrugerkøb.

Af samme pladsmæssige hensyn vil alene to af køberens misligholdelsesbeføjelser – ophævelse og erstatning – blive behandlet i dette speciale, idet disse efter min opfattelse var de mest interessante at behandle. Disse to misligholdelsesbeføjelser vil alene blive behandlet i forhold til faktiske mangler. Jeg behandler derfor ikke retsstillingen for så vidt angår retsmangler, ligesom forsinkelsestilfælde ej heller vil blive behandlet. Jeg har valgt ikke at sondre mellem oprindelige mangler og efterfølgende mangler, ligesom jeg ikke behandler avancetab i forbindelse med erstatningsberegningen. Endelig er hverken følgeskader eller skader i forbindelse med produktansvar genstand for behandling i dette speciale.

Specialets hovedemner ses behandlet i langt størsteparten af købe- og obligationsretlige fremstillinger i forbindelse med køberens misligholdelsesbeføjelser, men er ofte opdelt i to eller flere kapitler i disse fremstillinger. Jeg har naturligt nok valgt samme fremgangsmåde. Specialets 1. del vil derfor omhandle sælgerens oplysningspligt og køberens undersøgelsespligt, og 2. del vil omhandle køberens adgang til ophævelse og/eller erstatning. I begge specialets dele behandles først almindelige løsøre, hvorefter henholdsvis forbrugerkøb samt ejendomskøb behandles.

For læsevenlighedens skyld ville det have været at foretrække, at referaterne af de domme, som jeg henviser til, kunne have fremgået som en naturlig del af brødteksten. Dette har imidlertid ikke kunnet lade sig gøre af pladsmæssige årsager. Derfor er domsreferaterne til specialets 1. del placeret i bilag 1 og domsreferaterne til specialets 2. del i bilag 2. Domsreferaterne i bilagene fremkommer i kronologisk rækkefølge i forhold til den rækkefølge, dommene omtales i specialet. Referaterne bygger grundlæggende på resuméerne, som de fremtræder i Ugeskrift for Retsvæsen, dog med de omskrivninger, tilretninger, tilføjelser og fremhævelser, der har været nødvendige for at give læseren det bedst mulige udbytte i forhold til anvendelsen heraf i dette speciale.

2. Introduktion til specialets 1. del

Når aftaleparter kontraherer, er det afgørende, at hovedforpligtelsen, hvorom der kontraheres, opfyldes. I aftalen er hovedforpligtelsen ofte fastlagt, hvorimod aftalen i en lang række tilfælde er tavs omkring parternes eventuelle biforpligtelser.

Nogle af disse biforpligtelser er lovregulerede, eksempelvis tilbehør til den solgte genstand eller frugter og udbytte af genstanden, jf. købelovens §§ 18-20. Imidlertid er andre af disse biforpligtelser ikke direkte lovregulerede, men følger af almindelige obligationsretlige grundsætninger.

En af de biforpligtelser, der følger af almindelige obligationsretlige grundsætninger, er parternes loyalitetspligt, altså den ene parts pligt til at tage hensyn til den anden parts interesser og vice versa for at undgå et eventuelt erstatningsansvar og andre ugunstige retsfølger.¹ Det antages, at der i dansk ret generelt gælder en almindelig loyalitetspligt i kontraktforhold hvilende på en obligationsretlig grundsætning herom.² Parternes loyalitetspligt i kontraktforhold giver sig blandt andet udslag i sælgerens oplysningspligt henholdsvis køberens undersøgelsespligt.

Forsømmer sælgeren sin *oplysningspligt*, risikerer han, at denne forsømmelse medfører en misligholdelse af aftalen, som giver køberen misligholdelsesbeføjelser. Forsømmer køberen sin *undersøgelsespligt*, har dette derimod alene betydning for dennes misligholdelsesbeføjelser, derved at køberen risikerer at miste disse. Det kan derfor synes lidt kunstigt at omtale denne pligt til undersøgelse som en reel pligt, idet der snarere er tale om en forudsætning for køberen for at kunne gøre nogle rettigheder gældende.³

I flere af retslitteraturens købe- og obligationsretlige fremstillinger bliver køberens undersøgelsespligt behandlet under overskriften *bortfald af købers misligholdelsesbeføjelser* eller tilsvarende,⁴ men i dette speciale har jeg valgt at sammenholde køberens undersøgelsespligt med sælgerens oplysningspligt, idet de må siges at være i ganske nær sammenhæng med hinanden, og at de i vidt omfang udgør hinandens modstykker.⁵

Loyalitetspligten kan variere inden for de forskellige obligationsretlige områder, hvor den finder anvendelse. For eksempel kunne man forestille sig, at der stilles andre krav til den oplysnings- og undersøgelsespligt, som henholdsvis sælgeren og køberen må iagttage i civil- og handelskøb end i forbrugerkøb. Tilsvarende kunne man forestille sig, at oplysnings- og undersøgelsespligten vil blive bedømt anderledes i ejendomskøb end i løsøre-køb. Endelig kunne man forestille sig, at bedømmelsen af en sælger henholdsvis en køber med en bestemt profession eller beskæftigelse inden for en bestemt branche vil blive bedømt anderledes i forhold til henholdsvis købere eller sælgere uden for denne profession/branche. Disse blandt flere spørgsmål vil blive behandlet i specialets 1. del.

3. Sælgerens oplysningspligt

Sælgerens oplysningspligt, *caveat venditor*, består kort fortalt i, at han må tage sig i agt i forbindelse med, at han kontraherer med køberen.

Det følger af købelovens § 76, stk. 1, nr. 3, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, såfremt han har forsømt at give køberen oplysning om forhold, der har haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden, som sælgeren *kendte* eller *burde kende*.

Den nævnte bestemmelse er en kodificering af den obligationsretlige grundsætning om sælgerens loyale oplysningspligt, der som en vekselvirkning er udviklet i teori og retspraksis gennem den sidste halvdel af det 20. århundrede. Bestemmelsen fremgår af købelovens afsnit om forbrugerkøb,

¹ Jf. *Ussing*, Obligationsretten, s. 23

² Jf. herved blandt andet *Munk-Hansen*, Ansvarsregulering, s. 49, *Gomard*, Obligationsret, 1. del, s. 48 ff., *Bryde Andersen og Lookofsky*, Obligationsret I, s. 68, *Lookofsky og Ulfbeck*, Køb, s. 82

³ Jf. *Hagstrøm og Aarbakke*, Obligationsrett, s. 331

⁴ Jf. herved blandt andet *Vinding Kruse*, Ejendomskøb, s. 169 ff. og *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 301

⁵ Jf. *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 114

men princippet heri antages at gælde for alle typer af køb, også fast ejendom.⁶ Dette til trods for at handel med fast ejendom er undtaget fra købeloven, jf. dennes § 1 a, stk. 1.

3.1. Forudsætninger

For at en køber med rette kan påberåbe sig, at sælgeren ikke loyalt har opfyldt sin oplysningspligt, er det en forudsætning, at de manglende eller forkerte oplysninger om det pågældende forhold skal have virket *bestemmende* for køberen. Det kan dog ikke kræves, at køberen helt ville have undladt at foretage købet, såfremt han var bekendt med det pågældende forhold, men blot at det ville have haft nogen indflydelse på aftalens vilkår, hvorpå der blev handlet.⁷ Dernæst må det kræves, at den fortiende sælger har handlet *culpøst* ved ikke at oplyse køberen om det pågældende forhold. Disse to grundbetingelser skal være opfyldt, for at det kan antages, at sælgeren ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt.⁸ Det er givet, at betingelsen om culpa ligeledes opfyldes ved, at den fortiende sælger, der ikke blot handler culpøst, men ligefrem svigagtigt og dermed bevidst fortier oplysninger på forsætlig vis, idet der er tale om en minimumsbetingelse. Svig anses ikke for en beskyttelsesværdig adfærd nogetsteds i retspraksis eller retslitteraturen.⁹

3.2. Omfanget af oplysningspligten

Det er ikke enhver fortielse af oplysninger, som sælgeren er i besiddelse af, der kan konstituere mangelsbeføjelser for køberen. Manglende eller forkerte oplysninger af ren bagatelagtig karakter anses ikke for at kunne konstituere mangelsbeføjelser for køberen. Eksempelvis anføres det i betænkningen fra 1994 til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at sælgerens oplysningspligt ikke omfatter bagatelagtige forhold.¹⁰ Det samme antages at gælde i løsøre køb. Bagatelagtige oplysninger kan beskrives som forhold, der for en sædvanlig køber normalt ikke vil have nogen betydning, eller som har en så ringe betydning, at domstolene ikke vil finde køberen særlig beskyttelsesværdig.¹¹

Som nævnt må det kræves, for at en køber kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af en sælgers manglende oplysninger, at den manglende oplysning ville have virket bestemmende for køberen. Dernæst må det endvidere vurderes, om de manglende eller forkerte oplysninger reelt har indvirkning på værdien af den handlede ydelse. Har salgsgenstanden ikke en lavere handelsværdi trods de manglende eller forkerte oplysninger fra sælgeren, er resultatet, at køberen ikke lider noget tab og derved ej heller kan kræve erstatning, uanset at sælgeren har handlet culpøst. Medfører de manglende eller forkerte oplysninger fra sælgeren ikke en værdiforringelse af salgsgenstanden, kan køberen heller ikke kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen. Ydermere er sælgeren ikke forpligtet til at oplyse om mere perifere forhold som eksempelvis defekter ved accessoriske ydelser, hvis defekten ikke spiller ind på ydelsens primære anvendelse, når køberen end ikke er opmærksom på dette accessorium.¹² Som eksempel på en afgørelse, der viser, at der vil være tale om en samlet vurdering af netop nævnte kriterier, er U 1993.72 H (jf. referatet heraf i bilag 1).

⁶ Jf. blandt andet *Gomard*, Obligationsret, 1. del, s. 185 og *Gomard*, ET 2008.14, afsnit 13

⁷ Jf. *Moalem*, U 2004B.133, s. 134

⁸ Jf. *Moalem*, U 2004B.133, s. 134 og *Bryde Andersen og Lookofsky*, Obligationsret I, s. 61

⁹ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 131

¹⁰ Jf. *Bet. 1276/1994*, s. 129

¹¹ Jf. *Moalem*, U 2004B.133, s. 134

¹² Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 157

Endvidere kan det ikke antages, at oplysningspligten rækker videre end til at give oplysninger om selve salgsgenstanden. Det kan derfor ikke sædvanligvis kræves, at sælgeren oplyser, om salgsgenstanden vil blive sat ned i pris, kan købes billigere andetsteds, eller at der kommer en ny (og måske bedre) udgave af salgsgenstanden.¹³

3.3. Køberens særlige viden

Omfanget af sælgerens oplysningspligt kan i visse tilfælde påvirkes af køberens særlige viden, altså hvor køberen er mere sagkyndig end sælgeren. Sådanne forhold vil ikke kun kunne begrænse sælgerens oplysningspligt, men derimod også øge køberens undersøgelsespligt.¹⁴ Som eksempel kunne man forestille sig en autoforhandler, der som privatperson af en anden (ikke-sagkyndig) privatperson, ville købe en bil til eget brug, altså et almindeligt civilkøb. I dette tilfælde ville dele af sælgerens oplysningspligt kunne væltes over på køberens undersøgelsespligt, eftersom køberen, der *professionelt* beskæftiger sig med køb og salg af biler til hverdag og derved som udgangspunkt i kraft af sin profession, har betydelig større indsigt i, hvilke svagheder og lignende den pågældende bil typisk måtte have, og hvad han så i givet fald bør undersøge.

3.4. Køberens særlige formål

Køberens oplysninger til sælgeren om dennes påtænkte særlige anvendelse kan derimod øge sælgerens oplysningspligt. Det følger af købelovens § 75 a, stk. 2, nr. 3, at salgsgenstanden skal være egnet til køberens særlige formål, *hvis sælgeren har en bestyrket forventning* herom. Bestemmelsen fremgår af købelovens afsnit om forbrugerkøb, men princippet heri antages også at gælde for almindelige køb. Til illustration af retstilstanden, når sælgeren positivt besidder oplysninger om køberens formål med salgsgenstanden, kan nævnes U 1983.306 H (jf. referatet heraf i bilag 1).

Der kan endvidere være situationer, hvor sælgeren af *egen drift* må gøre køberen opmærksom på, at salgsgenstanden ikke kan anvendes til et bestemt formål, selv om køberen hverken direkte eller indirekte har oplyst sælgeren om sit (særlige) formål med erhvervelsen, men hvor det kan siges at følge af forholdets natur. Til illustration heraf kan eksempelvis nævnes afgørelsen U 1946.169 Ø (jf. referatet heraf i bilag 1).

4. Køberens undersøgelsespligt

Køberens undersøgelsespligt, *caveat emptor*, består kort fortalt i, at han må tage sig i agt i forbindelse med, at han kontraherer med sælgeren. Køberens undersøgelsespligt er kodificeret i købelovens § 47.

Det fremgår af *Nørager-Nielsen m.fl.*, at det vil være rigtigere at betegne købelovens § 47 som en *påpasselighedspligt*, snarere end en egentlig *undersøgelsespligt*,¹⁵ idet det ikke i alle tilfælde kan kræves, at en køber undersøger salgsgenstanden.

Det følger af købelovens § 47, at køberen ikke kan påberåbe sig mangler, såfremt han før køkets afslutning har undersøgt salgsgenstanden eller uden rimelig grund ("skellig grund") har undladt at

¹³ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 771

¹⁴ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 772

¹⁵ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 907

gøre dette trods sælgerens opfordring til ham om at undersøge salgsgenstanden. Endvidere følger det af samme bestemmelses sidste led, at køberen ej heller kan påberåbe sig mangler, som han burde have opdaget, såfremt sælgeren har givet ham lejlighed til at undersøge en prøve af salgsgenstanden – medmindre sælgeren har handlet svigagtigt. Det er med andre ord defekter, som køberen *kendte* eller *burde have kendt* ved indgåelsen af aftalen, som bestemmelsen omhandler.

Det er åbenbart, at defekter, som køberen allerede *kendte* ved indgåelse af aftalen, ikke kan påberåbes som mangler. Det samme gør sig gældende for de defekter, som køberen *burde have kendt* ved indgåelse af aftalen. Omvendt kan køberen påberåbe sig defekter, som han ikke opdagede ved undersøgelse af salgsgenstanden, såfremt han ikke *burde* have opdaget disse.¹⁶ Det afgørende for bedømmelsen af køberens uvidenhed omkring defekterne ved salgsgenstanden er, hvorvidt uvidenheden skyldes køberens uforsigtighed, og at defekterne *burde* have været opdaget.¹⁷ Retspraksis fortolker § 47 ganske strengt.¹⁸ Som et eksempel til illustration heraf kan nævnes afgørelsen U 1982.609 H (jf. referatet heraf i bilag 1).

4.1. Køberens sagkundskab

Sidste led af købelovens § 47 giver en vis vejledning til bedømmelsen af køberens sagkundskab. Det fremgår af denne bestemmelse, at køberen ikke kan påberåbe sig defekter ved genstanden som værende mangler, såfremt defekterne burde have været opdaget ved en *af ham* foretaget undersøgelse.¹⁹ Jo mere sagkyndig køberen er, desto større krav stilles der til køberens undersøgelse af genstanden.

Som det fremgår af *Almén*, har lovgiver med ordvalget (*af ham*) villet tilkendegive, at omfanget af køberens undersøgelsespligt beror på omstændighederne i hvert enkelt tilfælde, og at målestokken i den forbindelse bør være den grad af omsorg og grundighed, som med føje kan kræves ved et køb således som det foreliggende af en person med den sagkundskab, som den pågældende køber må antages at have, medmindre der er holdepunkter for andet.²⁰ Det må således konstateres, at kravene til den, der undersøger salgsgenstanden, er objektiveret, derved at en køber/sagkyndig inden for et givent område vil blive bedømt ud fra, hvad en sædvanlig køber/sagkyndig inden for det givne område burde have opdaget ved undersøgelsen.

4.2. Omfanget af undersøgelsen

Det er *køberens sagkundskab*, som undersøgelsen som udgangspunkt må bero på,²¹ herunder også omfanget heraf. Generelt må der stilles strengere krav til køberens undersøgelse i kommercielle køb end i civilkøb.²² Omfanget af undersøgelsen må endvidere antages at være afhængig af, hvad der kan antages at være sædvanligt inden for den pågældende *branche*.²³ Omfanget af undersøgelsen

¹⁶ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 184f.

¹⁷ Jf. *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 113 samt *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 185

¹⁸ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 186

¹⁹ Om *af ham* se endvidere nedenfor i afsnit 6.3.1

²⁰ Jf. *Almén*, Om köb och byte av lös egendom, s. 644 ("Genom dessa ordalag har man velat utmärka, att omfattningen av köparens ifrågavarande undersökningsplikt är beroende av omständigheterna i varje särskilt fall och att, om dessa icke giva någon ledning, måttstocken härvid bör vara den grad av omsorg och grundlighet, som med fog kan fordras vid ett köp sådant som det föreliggande av en person i köparens ställning." (fremhævet i original)).

²¹ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 922

²² Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 922

²³ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 922

må antages at være begrænset til en *sædvanlig undersøgelse*. Det kan normalt ikke kræves, at køberen foretager egentlige afprøvninger eller lader udføre analyser af salgsgenstanden.²⁴ Til illustration af omfanget af køberens undersøgelse kan nævnes højesteretsafgørelsen U 1989.713 H (jf. referatet heraf i bilag 1).

Eksempelvis bør en (*professionel*) hestehandler, der er i færd med at købe en hest, der er halt, være opmærksom herpå og følgelig ikke kunne gøre mangelsbeføjelser gældende. Samme krav vil ikke kunne stilles til en ikke-sagkyndig køber. Hestehandleren skal omvendt ikke være opmærksom på skjulte fejl,²⁵ som hesten kan risikere at lide af (eksempelvis staldkrampe eller andre sygdomme, der ikke kan konstateres ved hestehandlerens sædvanlige undersøgelse af hesten). Sidstnævnte betyder, at hestehandleren i denne anledning berettiget vil kunne gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælgeren, der (måske endda i ond tro) solgte ham denne.²⁶

Det er heller ikke uden betydning, hvem køberen kontraherer med. Hvis *sælgerens sagkundskab er større end køberens*, er der en formodning for, at det må kunne kræves af sælgeren, at han som et led i at opfylde sin loyale oplysningspligt henleder køberens opmærksomhed på et eller flere forhold, der burde afklares ved en nærmere undersøgelse af salgsgenstanden.²⁷

4.3. Opfordring til køberen

Såfremt køberen ikke har undersøgt salgsgenstanden, har det betydning, om sælgeren inden købet har opfordret køberen hertil. Har sælgeren opfordret køberen til at undersøge salgsgenstanden, vil udgangspunktet være, at køberen ikke kan påberåbe sig manglerne.

En strikt ordlydsfortolkning af købelovens § 47 afslører, at der (bortset fra køb efter prøve) må kræves en opfordring fra sælgeren til køberen om at undersøge salgsgenstanden (medmindre køberen foretager denne uopfordret) for at køberen risikerer at miste eventuelle mangelsbeføjelser. Dette burde strengt taget medføre, at køberen ikke kan klandres for ikke at have undersøgt salgsgenstanden på egen hånd. I nogle tilfælde synes retspraksis dog ikke at stille store krav til, hvad der kan anses for at være en stiltiende opfordring fra sælgeren til at undersøge salgsgenstanden. Illustrerende hertil er U 1986.747 H (jf. referatet heraf i bilag 1).

Retspraksis synes endvidere i nogle tilfælde at have udvist stor strengthed over for køberen, der ikke på egen hånd har undersøgt salgsgenstanden, ved at lægge til grund, at køberen selv *burde* have undersøgt salgsgenstanden, til trods for at der hverken forelå en udtrykkelig eller stiltiende opfordring hertil fra sælgeren.²⁸ Illustrerende hertil er U 1954.814 Ø (jf. referatet heraf i bilag 1). Afgørelsen indikerer, at der kan være yderligere parametre, der spiller ind ved bedømmelsen af, hvad køberen burde have opdaget ved undersøgelsen af salgsgenstanden, jf. ovenfor i afsnit 4.1. Ét af disse parametre er køberens henholdsvis sælgerens profession/erhverv/branchekendskab eller mangel på samme (køberen af sættevognen i den refererede afgørelse er automobilforhandler, og sælgeren af sættevognen er en ikke-sagkyndig privatperson).

²⁴ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 925

²⁵ Smh. med afgørelsen U 1989.713 H, der er refereret ovenfor

²⁶ Eksemplet er lånt fra *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 185

²⁷ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 922

²⁸ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 910

Endvidere kan der i handelskøb være *traditioner eller kutyme* inden for en pågældende branche, om at køberen skal foretage en sådan undersøgelse, som følger af god handelsbrug i køb af den pågældende art.²⁹ Ligeledes må *mistanke til bestemte forhold* i såvel handels- som civilkøb være op til køberen at få afklaret. Til illustration af sidstnævnte er eksempelvis U 1968.194 Ø (jf. referatet heraf i bilag 1).

4.4. Identifikation

Spørgsmålet er, om omfanget af kravet til køberens undersøgelse øges, hvis en ikke-sagkyndig køber engagerer sig med en fagmand eller særlig sagkyndig inden for det pågældende område, altså om denne sagkundskab kan siges at "smitte af" på køberen i så fuldstændig grad, at der derved kan ske identifikation.

Udgangspunktet er, at der vil kunne ske identifikation, derved at køberen bliver stillet, som om den selv har den sagkyndiges faglige forudsætninger³⁰. Illustrerende hertil er eksempelvis højsteretsafgørelsen U 1986.644 H (jf. referatet heraf i bilag 1), hvor den sagkyndige, som køberen har engageret sig med, er bådebygger.

Som nævnt ovenfor i afsnit 4.2 afhænger omfanget af køberens undersøgelse af dennes sagkundskab, altså hvad han *kendte* eller *burde kende* ved aftaleindgåelsen. Således betyder dette, at køberens *burde-viden*, når han antager en sagkyndig, vil være at sidestille med den sagkyndiges *burde-viden* og den deraf følgende strengere undersøgelsespligt til følge, jf. ovenfor i afsnit 4.1. Dette betyder derfor, at køberen reelt forsømmer sin undersøgelsespligt ved, at den af ham antagne sagkyndige i forbindelse med undersøgelse af salgsgenstanden ikke opdager den defekt, som den sagkyndige *burde* opdage. Herefter er følgen, at køberen mister sine eventuelle mangelsbeføjelser over for sælgeren,³¹ når køberen engagerer sig med en sagkyndig inden for det pågældende område, såfremt denne ikke opdager de defekter, som han burde.

Uanset at køberen engagerer sig med en sagkyndig, er der stadig en grænse for, hvor meget den sagkyndige skal opdage ved undersøgelsen af salgsgenstanden. Til illustration heraf kan eksempelvis nævnes U 1935.934 SH (jf. referatet heraf i bilag 1). Afgørelsen viser, at det som udgangspunkt ej heller af en sagkyndig kan kræves, at der foretages undersøgelser, der rækker ud over, hvad en sædvanlig undersøgelse burde afsløre (jf. "*først kunne konstateres ved en nøjere undersøgelse*").

I samme retning kan endvidere nævnes højsteretsafgørelsen U 1935.1060 H (jf. referatet heraf i bilag 1). Modsat den ikke-sagkyndige køber, ville den sagkyndige højst sandsynligt have opdaget, at de 80-110 frimærker var falske, såfremt han minutiøst havde gennemgået samtlige 5.000 frimærker, men det må formentlig konkluderes, at en sædvanlig undersøgelse i et tilfælde som ovenfor kan begrænses til en rimelig stikprøvekontrol.

4.5. "Skellig grund"

Det er primært ved handel med unika samt handel med fast ejendom, hvor grundsætningen om *caveat emptor* har en betydning. Den køber, der pr. telefon eller e-mail bestiller en masseproduceret standardvare, vil næppe se salgsgenstanden før aftaleindgåelsen. I disse tilfælde vil grundsætningen

²⁹ Jf. *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 113

³⁰ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 922

³¹ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 186

om caveat emptor ikke komme på tale.³² Tilsvarende kan der ej heller stilles krav til en køber om at foretage en undersøgelse af salgsgenstanden, såfremt han har "skellig grund" til at undlade at foretage denne, selv om sælgeren har opfordret ham hertil. Dette vil ofte gøre sig gældende for såkaldte distancekøb, hvor den opofrelse, som køberen må gøre for at kunne besigtige varen, ikke kan anses for rimelig.

En anden årsag til, at køberen kan have "skellig grund" til at undlade at undersøge hele eller dele af salgsgenstanden, er, hvis sælgeren har fremsat *præcise udtalelser* eller *garanteret* for forhold vedrørende hele eller dele af salgsgenstanden. I de tilfælde kan der ikke pålægges køberen en pligt til at undersøge, hvorvidt det eller de garanterede forhold reelt er til stede. Undersøgelsespligten kan i hvert fald i disse tilfælde indskrænkes til at foretage *en ganske overfladisk undersøgelse*.³³

Som nævnt ovenfor i afsnit 4.3 følger det af sidste led af købelovens § 47, at køberen *på eget initiativ* skal foretage en undersøgelse af en *prøve* af salgsgenstanden, når der er tale om køb efter prøve. Dermed er undersøgelsespligten noget strengere ved køb efter prøve, men omvendt strækker køberens undersøgelse sig alene til selve prøven og ikke et større parti. Dette medfører for sælgeren, at han er forpligtet til at levere en vare, der stemmer overens med den udleverede prøve. Det kræves ikke, at sælgeren opfordrer køberen til at undersøge prøven. Det er tilstrækkeligt, at sælgeren eksempelvis sender køberen en vareprøve.³⁴ Selve omfanget af undersøgelsespligten af prøven antages at være det samme som ved undersøgelse af selve salgsgenstanden.³⁵

5. Særligt om undersøgelsespligten i forbrugerkøb

Før den 1. januar 2002 var forbrugere underlagt den almindelige undersøgelsespligt i købelovens § 47. Forbrugeren var således afskåret fra at påberåbe sig en mangel ved salgsgenstanden, såfremt han kendte eller *burde* kende den pågældende mangel.³⁶ Som følge af gennemførelsen af forbrugerkøbsdirektivets artikel 2, stk. 3, indsattes § 77 b i købeloven med ikrafttræden den 1. januar 2002. Efter indsættelsen af denne beskyttelsespræceptive bestemmelse er forbrugeren afskåret fra at påberåbe sig en mangel ved salgsgenstanden, såfremt han kendte eller *måtte* kende den pågældende mangel, medmindre der er holdepunkt herfor i aftalen, eller sælgeren har handlet i strid med almindelig hæderlighed.

Købelovens § 77 b indebærer efter ordlyden ikke en pligt for forbrugeren til at undersøge salgsgenstanden.³⁷ Bestemmelsen regulerer således de tilfælde, hvor forbrugeren rent faktisk foretager en undersøgelse af salgsgenstanden, hvorefter forbrugeren ikke efterfølgende kan påberåbe sig forhold, som undersøgelsen har eller måtte have afsløret.³⁸

Såfremt en almindelig forbruger i et forbrugerkøb undersøger salgsgenstanden, f.eks. et teknisk apparat som en almindelig forbruger ikke kan tænkes at have den fagmæssigt fornødne indsigt i, stilles der – sammenlignet med almindelige løsøre køb – ikke strenge krav til en forbruger. I det tilfælde, hvor forbrugeren rent faktisk nok har været opmærksom på et forhold ved salgsgenstanden,

³² Jf. Lookofsky og Ulfbeck, Køb, s. 99

³³ Jf. Nørager-Nielsen m.fl., Købeloven med kommentarer, s. 913

³⁴ Jf. Nørager-Nielsen m.fl., Købeloven med kommentarer, s. 920

³⁵ Jf. Nørager-Nielsen m.fl., Købeloven med kommentarer, s. 920

³⁶ Jf. Kristoffersen, Forbrugerkøb, s. 140

³⁷ Jf. Bet. 1403/2001, s. 191

³⁸ Jf. Bet. 1403/2001, s. 191

men af forskellige årsager (manglende teknisk indsigt eller lignende) ikke har haft kendskab til betydningen heraf, antages det, at forbrugeren ikke mister sine mangelsbeføjelser i denne anledning.³⁹

Det følger af forarbejderne, at formuleringen ”ikke med rimelighed kunne være ubekendt med” i direktivets artikel 2, stk. 3, kan give anledning til tvivl, men dog synes at indikere, at der skal foretages en objektiv vurdering af, om forbrugeren måtte have indset, at salgsgenstanden ikke var kontraktmæssig.⁴⁰ Købelovens § 77 b må derfor forstås således, at den også omfatter tilfælde, hvor det ville være helt usandsynligt, at køberen ikke har haft kendskab til manglen, selv om det ikke er muligt for sælgeren at påvise denne positive viden.⁴¹

Der er forfattere, der herudover – efter min opfattelse med rette – antager, at der også for forbrugere gælder en vis pligt til at udvise en påpasselig adfærd,⁴² men at denne pligt er lempet i forhold til, hvad der gælder i andre køb.⁴³ Det må dog antages, at pligten er begrænset til eksempelvis at læse vaskeanvisninger i tøj og i rimeligt omfang se og røre ved varer, der er udstillet i selvbetjeningsbutikker.⁴⁴

I samme retning antages det tilsyneladende i Vestre Landsrets afgørelse U 2008.579 V (jf. referatet heraf i bilag 1), at en forbruger *i visse tilfælde* kan få nogle informationer, der kan give ham anledning til at undersøge rigtigheden af oplysninger, som eksempelvis sælgerens (in concreto importørens, jf. den særlige regel herom i købelovens § 80, stk. 1, nr. 2) hjemmeside indeholder om den pågældende salgsgenstand.

6. Særligt om ejendomskøb

Grundsætningen om caveat emptor, der er kodificeret i § 47 i købeloven som nævnt ovenfor i afsnit 4, gælder endvidere for handel med fast ejendom,⁴⁵ ligesom dette er tilfældet for grundsætningen om sælgerens oplysningspligt, jf. ovenfor i afsnit 3.

6.1. Bolig eller ikke-bolig

Når der handles fast ejendom, eksisterer der to muligheder. Enten handles ejendommen som en bolig eller som en ikke-bolig.

Såfremt, der er tale om en bolighandel *mellem privatpersoner*, er udgangspunktet, at ejendommen kan handles efter ordningen i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovens § 1, stk. 1., jf. nedenfor i dette afsnit. I så fald har sælgeren mulighed for at begrænse sin mangelshæftelse, jf. nærmere herom nedenfor i dette afsnit. Såfremt ordningen ikke tilvælges af sælgeren, vil den almindelige obligationsretlige grundsætning om sælgerens loyale oplysningspligt gælde, jf. ligeledes nærmere herom nedenfor i dette afsnit.

Såfremt der er tale om en bolighandel *mellem en erhvervsdrivende sælger*, der ikke har ”opført bygningen med salg for øje”, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2,

³⁹ Jf. Kristoffersen, Forbrugerløb, s. 141 og Hedegaard Kristensen m.fl., Dansk og international køberet, s. 216

⁴⁰ Jf. Bet. 1403/2001, s. 57 f.

⁴¹ Jf. Vinding Kruse m.fl., Købsretten, s. 187, Kristoffersen, Forbrugerløb, s. 141 og Bet. 1403/2001, s. 191

⁴² Jf. Hedegaard Kristensen m.fl., Dansk og international køberet, s. 216

⁴³ Jf. Vinding Kruse m.fl., Købsretten, s. 187

⁴⁴ Jf. Hedegaard Kristensen m.fl., Dansk og international køberet, s. 216

⁴⁵ Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, s. 185

stk. 5, og en boligkøber, vil udgangspunktet fortsat være, at ejendommen kan handles efter samme ordning, jf. lovens § 1, stk. 1. Er der derimod tale om en bolighandel mellem en erhvervsdrivende sælger, der har "opført bygningen med salg for øje", og en boligkøber, kan ejendommen ikke handles efter denne ordning, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5.

Er der tale om en handel med en ikke-bolig (eksempelvis en erhvervs ejendom eller en byggegrund), er denne ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovens § 1, stk. 1 og 2, hvorfor dansk rets almindelige obligationsretlige grundsætninger samt principper fra købeloven i stedet finder anvendelse. Blandt disse er den obligationsretlige grundsætning om sælgerens loyale oplysningspligt, hvorefter det er tilstrækkeligt, at sælgeren har forsømt denne ved *simpel* uagtsomhed, for at køberen kan påberåbe sig mangelsbeføjelser i den anledning.⁴⁶

I langt de fleste handler med fast ejendom er der tale om bolighandler. Disse bolighandler foregår ofte mellem privatpersoner. Eftersom der således vil være tale om et civilkøb, har dette betydet, at boligsælgerens loyale oplysningspligt indtil den 1. januar 1996 har kunnet udledes fra den almindelige obligationsretlige grundsætning om sælgerens oplysningspligt som omtalt ovenfor i afsnit 3, eftersom principperne fra løsøre køb også antoges at finde anvendelse i bolighandler.⁴⁷

Der er ved bolighandler efter ikrafttrædelsen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. den 1. januar 1996 indført en fremgangsmåde, der giver mulighed for, at køberen i endnu videre omfang end efter princippet i købelovens § 47 mister adgangen til at påberåbe sig mangler ved ejendommen over for sælgeren. Der er i den forbindelse – for at køberens oplysningspligt lempes – imidlertid nogle betingelser, der skal opfyldes. Disse betingelser er opregnet i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorefter sælgeren inden købsaftalens indgåelse skal have forelagt køberen en tilstandsrapport, der er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelsen om huseftersynsordningen⁴⁸, som ikke må være mere end 6 måneder gammel den dag, hvor køberen modtager rapporten, jf. lovens § 4, stk. 1, 2. pkt. Dernæst skal sælgeren have givet køberen oplysning om ejerskifteforsikring og tilbud om at betale halvdelen af præmien heraf, og endelig skal sælgeren oplyse køberen om retsvirkningerne af, at bolighandleren foregår efter vilkårene i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Såfremt sælgeren opfylder de nævnte betingelser, er resultatet, at køberen ikke over for sælgeren kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, medmindre sælgeren har udvist *grov* uagtsomhed eller svig i forbindelse med opfyldelse af sin oplysningspligt eller har ydet en garanti over for køberen for så vidt angår det pågældende forhold.

Forbrugerbeskyttelsen kan siges at gå begge veje, hvilket skal forstås derved, at *sælgeren* opnår den beskyttelse, at han ikke hæfter for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, såfremt de manglende eller forkerte oplysninger herom beror på dennes *simple* uagtsomhed. Det er derfor en betingelse, at de manglende eller forkerte oplysninger fra sælgeren beror på *grov* uagtsomhed eller svigagtig adfærd, førend han kan siges ikke at have opfyldt sin loyale oplysningspligt, når ejendommen handles efter den fremgangsmåde, som følger af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., i modsætning til hvad der gælder i løsøre køb (og i øvrige ejendoms køb, jf. ovenfor i dette afsnit), hvor *simpel* uagtsomhed kan være tilstrækkeligt til, at sælgeren kan have forsømt sin oplysningspligt. På den anden side opnår *køberen* en forbrugerbeskyttelse ved, at den-

⁴⁶ Jf. *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 245

⁴⁷ Jf. *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 255

⁴⁸ Bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010

nes eventuelle mangelskrav (både de krav, der beror på sælgerens simple og grove uagtsomhed samt sælgerens svigagtige adfærd), for så vidt angår de faktiske mangler ved ejendommens bygninger, kan rejses over for ejerskifteforsikringsselskabet i stedet for over for en måske modvillig – og i værste fald eventuelt efterfølgende falleret – sælger.

I de særlige tilfælde, hvor en bolig handles *mellem en erhvervsdrivende sælger*, der har "opført bygningen med salg for øje", og *en boligkøber*, kan ejendommen som nævnt ikke handles efter den omtalte fremgangsmåde, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5. Dette har indtil den 1. april 2008 betydet, at sælgeren af boligen ikke har haft mulighed for at frigøre sig fra den ovenfor omtalte mangelshæftelse ved at forelægge køberen en tilstandsrapport samt tilbud om at betale halvdelen af ejerskifteforsikringen m.v. Omvendt har det betydet for køberen, at han ikke kunne søge fyldestgørelse hos et ejerskifteforsikringsselskab, men derimod kun hos den erhvervsdrivende sælger (der ikke sjældent i de senere år kort tid efter overdragelsen af ejendommen reelt har været et konkursbo). Pr. 1. april 2008 er der imidlertid indført en lovpligtig ordning, der har sin hjemmel i byggeloven, hvorefter den erhvervsdrivende sælger er pligtig at tegne en såkaldt byggeskadeforsikring (forsikringen omtales også flere steder – af gode grunde – som en byggetryghedsforsikring), der tegnes på ejerskifteforsikringslignende vilkår gældende for en periode på 10 år til fordel for køberen.

Idet der altid vil eksistere mindre hæderlige aftaleparter, der forsøger at finde "huller i lovgivningen", kan det i den forbindelse nævnes som et kuriosum, at ordningen med byggeskadeforsikring i praksis ses omgået i ikke ubetydeligt omfang. Dette er belyst i dagspressen for nylig, hvor den lovpligtige byggeskadeforsikring undgås ved, at boligkøberen, der eksempelvis køber et såkaldt "nøglefærdigt" hus af den professionelle bygmester i stedet bliver tilbudt at købe boligen som en såkaldt "delt entreprise", men hvor den professionelle bygmester, som derved ikke længere vil være totalentreprenør på boligopførelsen, reelt har den egentlige byggestyring. Herved undgår den professionelle bygmester at skulle tegne byggeskadeforsikringen, idet boligkøberen nu har status af entreprenør, hvorfor konsekvensen er, at boligkøberen ikke får den tryghed, som han ellers med rette kunne have forventet. Incitamentet for boligkøberen er, at han med denne ordning om "delt entreprise" tilbydes en besparelse, der for et almindeligt parcelhus typisk andrager 30.000-70.000 kr. i forhold til den oprindelige købesum. Reelt svarer beløbet, som køberen sparer, til den udgift, som den professionelle bygmester ellers skulle have afholdt til forsikringspræmien. Køberen bliver imidlertid ikke gjort opmærksom på den følge, som besparelsen medfører, altså at han står uden forsikringsdækning. På baggrund af den nævnte problemstilling har Dansk Byggeri, der er bygge- og anlægssektorens erhvervs- og arbejdsgiverorganisation, tilkendegivet, at de ønsker dette "hul" i lovgivningen lukket.⁴⁹

Langt størsteparten af bolighandlerne i det praktiske liv foregår som nævnt mellem privatpersoner, hvorfor de handler, der falder herudenfor, ikke vil blive gjort til genstand for nærmere og særskilt behandling i dette speciale. Det ses tilsvarende i samme retning, at forfattere, der tidligere har beskrevet den aktuelle retsstilling, som den så ud før indførelsen (hvilket vil sige før den 1. januar 1996) af den omtalte ordning, som jeg nedenfor i afsnit 6.2 kort redegør for, har begrænset deres fremstillinger væsentligt om netop dette emne i de nyere udgaver af deres fremstillinger.⁵⁰

⁴⁹ Jf. <http://www.danskbyggeri.dk/presse+c12-+politik/presse+c12-+politik/temaer/%c3%b8vrige+emner/smuthul+for+byggeskadeforsikring+skal+lukkes>

⁵⁰ Jf. blandt andet *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 246

6.2. Sælgerens oplysningspligt

I handler med fast ejendom, der ikke bliver handlet efter fremgangsmåden i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., gælder som nævnt den almindelige obligationsretlige grundsætning om sælgerens loyale oplysningspligt, hvorefter det er tilstrækkeligt, for at sælgeren har handlet ansvarspådragende, at de manglende eller forkerte oplysninger beror på sælgerens simple uagtsomhed, for at sælgeren kan siges at have forsømt sin loyale oplysningspligt.⁵¹

I bolighandler, hvor ejendommen bliver handlet efter fremgangsmåden i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., opfylder sælgeren sin oplysningspligt blandt andet ved at fremlægge en *tilstandsrapport* over ejendommen, hvor en beskikket bygningssagkyndig har gennemgået ejendommens bygninger og bedømt disses synlige skader (et huseftersyn). Tilstandsrapporten skal udfærdiges i et af Erhvervs- og Byggestyrelsen godkendt skema, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 4, stk. 2. Den bygningssagkyndige udfylder tilstandsrapporten ud fra et "karaktersystem", hvor IB (ingen bemærkninger), K0 (kosmetiske skader), K1 (mindre alvorlige skader), K2 (alvorlige skader), K3 (kritiske skader) samt UN (undersøges nærmere) indgår. De med K0, K1, K2, K3 eller UN markerede skader oplyses herved og kan følgelig ikke som udgangspunkt danne grundlag for mangelsbeføjelser, idet disse nu er gjort *kendte* for den eventuelle køber ved fremlæggelsen af tilstandsrapporten.⁵²

Som følge af fremgangsmåden i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. antages fremlæggelsen af tilstandsrapporten endvidere at medføre, at køberen vil være afskåret fra at påberåbe sig mangler over for sælgeren, selv om de ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og selv om køberen ikke burde have opdaget forholdet.⁵³ Dette har følgelig den konsekvens, at køberen i stedet kan rejse et krav mod ejerskifteforsikringselskabet, såfremt dette krav er berettiget.

Foruden at sælgeren præsenterer køberen for en tilstandsrapport, vedlægges denne et såkaldt *sælgeroplysnings-skema*. I forbindelse med den bygningssagkyndiges huseftersyn skal han i samråd med sælgeren udfylde dette skema,⁵⁴ herunder om sælgeren har udført selvbyggerarbejde på den pågældende ejendom, om der er udført arbejder på ejendommen – der kræver autorisation – af nogen uden denne autorisation (eksempelvis arbejder i husets el-installationer), om grunden periodevis er oversvømmet m.v. Besvarelsen af sælgeroplysnings-skemaet danner udgangspunktet for den bygningssagkyndiges undersøgelse af bygningerne.⁵⁵

Såfremt sælgeren ikke oplyser loyalt om ovenstående, vil forkerte eller manglende oplysninger som udgangspunkt medføre, at sælgeren har udvist grov uagtsomhed og dermed, at køberen i den anledning erhverver mangelsbeføjelser mod sælgeren. En undtagelse hertil kan dog være, hvis der er tale om et ganske beskedent arbejde, og dette er udført for længe siden.⁵⁶ Som illustration hertil kan eksempelvis nævnes afgørelsen U 1998.185 Ø (jf. referatet heraf i bilag 1).

Som i løsørekøb gælder der også i ejendomskøb en *bagatelgrænse*, hvorefter det ikke er alle manglende eller forkerte oplysninger fra sælgeren, der medfører, at han ikke opfylder sin loyale oplysningspligt. *Rosenmeier* anfører i den forbindelse, at bagatelgrænsen i ejendomskøb må antages at

⁵¹ Jf. *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 255

⁵² Smh. med hvornår en defekt er kendt for en løsørekøber ovenfor i afsnit 4.1

⁵³ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 917

⁵⁴ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 146

⁵⁵ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 420

⁵⁶ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 146

ligge omkring 5.000 kr.⁵⁷ *Rosenmeier* anfører dog intet om, hvorvidt bagatelgrænsen vil være ens i en ejendomshandel, hvor købesummen er 300.000 kr. sammenholdt med en ejendomshandel, hvor købesummen er 3.000.000 kr. Det må efter min opfattelse bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

6.3. Køberens undersøgelsespligt

Der er divergerende meninger i retslitteraturen om, hvorvidt en køber af en fast ejendom – i modsætning til hvad der gælder for en løsøre-køber – har *en vis pligt til uopfordret at undersøge ejendommen* og dens forhold forud for købet (såfremt den erhverves til beboelse/benyttelse og ikke som investeringsejendom). *Edlund* anfører, at det naturligvis er muligt at købe en ejendom ubeset, og at der for handler med fast ejendom ikke gælder en pligt for køberen til at undersøge ejendommen forud for købet.⁵⁸ *Vinding Kruse* og *Gomard* deler denne opfattelse.⁵⁹ *Edlund* anfører dog, at det kan have konsekvenser for køberen med hensyn til muligheden for at kunne gøre eventuelle mangelsbeføjelser gældende over for sælgeren, såfremt køberen ikke besigtiger ejendommen på forhånd.⁶⁰ *Rosenmeier* og *Munk-Hansen* giver udtryk for, at der må gælde en almindelig pligt for køberen til at foretage en besigtigelse/undersøgelse af en fast ejendom af egen drift, og at køberen risikerer at miste sine mangelsbeføjelser ved forsømmelse heraf.⁶¹ Én af årsagerne til, at det forhold sig således, er formentlig, at det i sig selv – som *Munk-Hansen* også anfører – vil være højst udsædvanligt og uforsigtigt at købe en fast ejendom uden at have besigtiget den forinden. Det må antages, at retsordenen også deler samme opfattelse, jf. U 1983.889 H (jf. referatet heraf i bilag 1). Et andet argument for, hvorfor det må antages at være en rimelig retstilstand, kunne være, at bolig-sælgere sædvanligvis sjældent har særlig byggeteknisk indsigt, hvorfor det i en lang række tilfælde kan være svært at argumentere for, at sælgeren skulle være nærmere til at oplyse, end køberen skulle være til at undersøge i handler med fast ejendom. Det bemærkes i den forbindelse, at sælgeren fortsat hæfter for at have forsømt sin loyale oplysningspligt, såfremt han i den anledning har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, når der er tale om en ejendom, der er blevet udbudt efter ordningen i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Rosenmeiers og *Munk-Hansens* opfattelse, om at der gælder en vis undersøgelsespligt i ejendoms-køb, kan tiltrædes. *Munk-Hansen* kritiserer *Edlunds* formulering, jf. ovenfor, og savner en forklaring på, hvad *Edlund* mener med en "pligt".⁶² Som jeg læser s. 166-167 i *Edlund*, så menes der, at en køber, der undlader at besigtige ejendommen løber den risiko, at der kan være synbare forhold, som en besigtigelse ville have afsløret, som køberen således ikke får at se, såfremt han ikke besigtiger ejendommen forud for købet. Dette betyder, at forhold, som køberen *kunne opdage* eller *burde have opdaget* ved en undersøgelse, herefter ikke kan gøres gældende over for sælgeren, eftersom en køber, der holder sig i uvidenhed ikke skal stilles bedre end den køber, der rent faktisk besigtiger ejendommen. *Munk-Hansens* kritik af *Edlunds* formulering er vel berettiget. Noget indikerer, at *Edlund* i realiteten deler samme opfattelse som *Rosenmeier* henholdsvis *Munk-Hansen*.

Der findes ikke mange trykte retsafgørelser om ejendomme, der er handlet ubeset – formentlig af ovenstående årsag om, at det ganske enkelt forekommer højst usædvanligt og uforsigtigt – men som

⁵⁷ Jf. *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, s. 247

⁵⁸ Jf. *Edlund*, *Handel med fast ejendom*, s. 166

⁵⁹ Jf. *Vinding Kruse*, *Ejendoms-køb*, s. 170 og *Gomard*, *Obligationsret 1. del*, s. 185

⁶⁰ Jf. *Edlund*, *Handel med fast ejendom*, s. 166 f.

⁶¹ Jf. *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, s. 301 og *Munk-Hansen*, *Fast ejendom*, s. 160

⁶² Jf. *Munk-Hansen*, *Fast ejendom*, s. 155 i note 148

eksempel kan nævnes U 1983.889 H (jf. referatet heraf i bilag 1). Afgørelsen skal formentlig endvidere ses i sammenhæng med den sagkundskab, som en ejendomshandler må besidde sammenholdt med en ikke-sagkyndig sælger. Herved væltes en del af sælgerens oplysningspligt over på køberens undersøgelsespligt tilsvarende som i løsørekøb, jf. herom ovenfor i afsnit 3.3. Derudover er det som anført ganske usædvanligt at købe fast ejendom ubeset (medmindre der er tale om en reel investeringsejendom, der eksempelvis befinder sig i et helt andet land, hvor det primære mål med ejendommen snarere er at opnå et bestemt afkast end en ejendom uden fysiske mangler).⁶³

6.3.1. Køberens sagkundskab

Som i almindelige løsørekøb beror omfanget af køberens undersøgelsespligt på de konkrete omstændigheder, og udgangspunktet er, at der er tale om en subjektiv bedømmelse, jf. princippet i ordene *af ham* i købelovens § 47, jf. ovenfor i afsnit 4.3. Der tages således udgangspunkt i, hvad der vil kunne forlanges af den pågældende køber. Denne bedømmelse antages dog også i ejendomskøb at være objektiveret, idet det sjældent lader sig efterprøve, hvad den pågældende køber specifikt var vidende om. Dette betyder, at der tages udgangspunkt i, om en almindelig køber ved en sædvanlig besigtigelse/undersøgelse af ejendommen måtte antages blive bekendt med eller få mistanke om det pågældende forhold. Dette afklares i praksis ved et syn og skøn. Objektivering af den subjektive bedømmelse vil formentlig dække langt de fleste tilfælde, men konkrete omstændigheder kan medføre, at objektivering af bedømmelsen undlades.

Som i løsørekøb er bedømmelsen af køberens undersøgelsespligt anderledes skærpet, såfremt han har en særlig sagkundskab vedrørende ejendomskøb. Det betyder, at der tages udgangspunkt i, hvad en person med den særlige sagkundskab *burde vide*. Dette illustreres af afgørelsen, U 2002.1096 V (jf. referatet heraf i bilag 1), hvor køberen, der ikke alene var uddannet ejendomsmægler, men tillige jurist, ikke fik medhold i sin påstand om forholdsmæssigt afslag.

6.3.2. Omfanget af undersøgelsen

Som nævnt kan en køber ikke rejse et krav mod sælgeren ved ejendomme, der er handlet efter ordningen i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., såfremt de manglende eller forkerte oplysninger beror på sælgerens simple uagtsomhed. Køberen er således for så vidt angår mangler, der beror på sælgerens simple uagtsomhed, nødsaget til at søge sig fyldestgjort hos ejerskifteforsikringsselskabet. Hvorvidt en købers krav mod ejerskifteforsikringsselskabet kan være berettiget, anfører *Rosenmeier* herom, at retspraksis generelt giver et indtryk af, at *der ikke stilles særligt strenge krav til omfanget af køberens undersøgelse*.⁶⁴ *Vinding Kruse* anfører, at der generelt ikke må stilles strenge krav til den undersøgelse, som køberen skal foretage, men advarer mod, at undersøgelsespligten for ejendomskøberen lempes i forhold til, hvad der gælder for løsørekøberen.⁶⁵ *Munk-Hansen* kritiserer *Vinding Kruses* synspunkt og anfører, at disse er for virkelighedsfjerne.⁶⁶ Endvidere anfører *Munk-Hansen*, at det for en sædvanlig ejendomskøber i almindelighed vil være en uoverkommelig opgave at skulle lede efter fejl, og han konkluderer, at der næppe i retspraksis er holdepunkter for en klar regel herom. I alt væsentligt kan det konstateres, at *Munk-Hansen* hælder til de forholdsvis købervenlige krav, der ganske er i overensstemmelse med, hvad det af Justitsministeriets nedsatte udvalg gav til kende i betænkningen fra 1994 om lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., om at fejlene ved ejendommen skal være "*helt*

⁶³ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 156

⁶⁴ Jf. *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 303

⁶⁵ Jf. *Vinding Kruse*, Ejendomskøb, s. 171

⁶⁶ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 161

iøjnespringende" (fremhævet her),⁶⁷ for at køberen ikke ville kunne påberåbe sig disse som fysiske mangler. Det kan således hævdes, at kravene til en boligkøbers undersøgelsespligt i et vist omfang lader til at være overensstemmende med, hvad der gælder for en købers undersøgelsespligt i forbruger køb, jf. ovenfor i afsnit 5.

Forhold, der dog bør opdages, er de i tilstandsrapporten med UN (undersøges nærmere) markerede forhold. Det er angivet i kommentarerne til "karaktersystemet" i tilstandsrapporterne, der er udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen, at køberen selv bærer risikoen for de med UN markerede forhold, såfremt køberen vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere.⁶⁸ Omfanget af undersøgelsespligten for ejendomskøbere, der køber en ejendom, som handles efter ordningen i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., må derfor formentlig begrænses til de med UN markerede forhold i tilstandsrapporten⁶⁹ samt de "helt iøjnespringende" fejl, jf. ovenfor i dette afsnit. De med UN markerede forhold i tilstandsrapporten må endvidere opfattes som en konkret opfordring til køberen om at undersøge disse forhold nærmere.⁷⁰

Som nævnt bliver der ikke i retspraksis stillet strenge krav til køberens undersøgelse af den faste ejendom. Dog er køberen som anført ovenfor i dette afsnit nødsaget til at reagere på åbenlyse defekter ved ejendommen, hvilket den følgende afgørelse også belyser. Dernæst er køberen nødsaget til at lade ejendommen undersøge, når det fremgår af tilstandsrapporten, hvilket illustreres af afgørelsen, U 2002.2289 V (jf. referatet heraf i bilag 1), hvor anprisningerne i salgsopstillingen ingen vægt tillagdes som værende en art garanti/tilsikring. Derimod havde tilstandsrapportens bemærkninger afgørende betydning.

I en anden og ganske ny afgørelse, U 2010.1003 V (jf. referatet heraf i bilag 1), hvor sælgerne groft uagtsomt havde forsømt deres oplysningspligt, fandt landsretten ikke, at køberne havde forsømt deres undersøgelsespligt ved ikke at have undersøgt boligarealets reelle størrelse.

6.3.3. Indvirkning på værdien af den handlede ejendom

Som det fremgår af både U 2010.1003 V (jf. ovenfor) samt U 2002.1096 V (jf. ovenfor), tilkendes køberne (i U 2002.1096 V tænkes her på henholdsvis 'køber 2' og 'køber 3'), der ikke har forsømt deres undersøgelsespligt, et afslag i købesummen som følge af, at ejendommen ikke alligevel repræsenterer den fulde værdi (handelsprisen), eftersom ejendommene ikke havde det tilstrækkelige antal boligkvadratmeter, som køberne berettiget havde kunnet forudsætte. Resultatet kan imidlertid tænkes at være anderledes (og dermed i overensstemmelse med, hvad der også gælder for løsøre køb, jf. ovenfor i afsnit 3.2), såfremt det manglende boligareal reelt ikke medfører en reduceret handelspris for ejendommen, hvorefter der ikke vil kunne konstateres et eventuelt økonomisk tab, men alene skuffede forventninger hos køberne. Dette illustreres af afgørelsen U 1999.2058 V (jf. referatet heraf i bilag 1).

⁶⁷ Jf. *Bet. 1276/1994*, s. 173

⁶⁸ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, *Købeloven med kommentarer*, s. 917

⁶⁹ Jf. *Munk-Hansen*, *Fast ejendom*, s. 171

⁷⁰ Jf. yderligere om opfordringer til køberen i afsnit 6.3.4

6.3.4. Opfordring til køberen

En anden problemstilling, der kan forekomme, er, når en sælger opfordrer en køber til at undersøge den faste ejendom. Der må i den forbindelse sondres mellem *generelle opfordringer* og *konkrete opfordringer*.

De *generelle* opfordringer forekommer typisk, når sælgeren vitterligt ikke har et kendskab til ejendommen, eksempelvis fordi ejendommen forsøges afhændet af et dødsbo eller et konkursbo. De *konkrete* opfordringer forekommer typisk, når en sælger har en viden eller en mistanke om, at der er en eller flere konkrete defekter ved ejendommen, som han derved forsøger at lade køberen bære risikoen for.

I det førstnævnte tilfælde, altså hvor sælgeren med en *generel* opfordring forsøger at undslå sig mangelshæftelsen, er det spørgsmålet, om det kan tillægges nogen retsvirkning, at sælgeren ved sin opfordring til køberen opfordrer denne til at foretage en generel undersøgelse af ejendommen. *Vinding Kruse* anfører, at sælgerens opfordring – uanset at den er generel – medfører, at der i ejendoms køb, må gælde en regel svarende til, hvad der gælder for løsøre køberen, altså at køberen har en pligt til at lade en sædvanlig undersøgelse foranstalte,⁷¹ men *Vinding Kruse* konstaterer dog, at det kan være vanskeligt at fastslå, hvad en sådan sædvanlig undersøgelse omfatter.⁷² *Edlund* er af den modsatte opfattelse, idet han anfører, at sælgeren ikke kan undgå en mangelshæftelse ved at opfordre køberen til generelt at undersøge ejendommen og anfører videre, at det ej heller vil være tilstrækkeligt at opfordre køberen til at undersøge alle "*væsentlige* dele af ejendommen" (fremhævet i original).⁷³ *Munk-Hansen* anfører, at det kan være svært at argumentere for rimeligheden i, at en sælger skulle kunne fragå sin mangelshæftelse ved blot at opfordre en køber til en generel undersøgelse af ejendommen; en opgave, der for en sædvanlig køber kan forekomme umulig, henset til de mange muligheder for defekter, der kan risikere at eksistere i en ejendom fra kælder til kvist.⁷⁴

Tilsvarende antages at gælde i den situation, hvor *sælgeren opfordrer køberen til at lade ejendommen undersøge af en sagkyndig*.⁷⁵ I denne situation vil sælgeren som udgangspunkt trods alt være nærmere til at lade ejendommen undersøge, hvis det beror på et ønske om ikke at ville bære en eventuel mangelshæftelse over for køberen, eftersom det er hans ejendom. Modsat vil resultatet være, hvis køberen har særlige behov for så vidt angår anvendelsen af ejendommen. I dette tilfælde antages det, at det må være køberen, der er nærmere end sælgeren til at søge oplysninger herom.⁷⁶ Dette kan siges ikke at være i fuld overensstemmelse med, hvad der gælder i et traditionelt og ukompliceret løsøre køb, hvor det i højere grad påhviler sælgeren at sikre, at salgsgenstanden opfylder køberens særlige formål, jf. ovenfor i afsnit 3.4. Forklaringen herpå skal formentlig søges i, at ejendommen og køberens formål hermed til tider kan være ganske komplekst for en sælger at skulle søge oplysninger om, eftersom det til syvende og sidst er køberen, der er nærmest til at kende sine egne behov (eksempelvis hvis køberen agter at anvende ejendommen til produktion af asfalt, og sælgeren ikke har den fornødne viden til at kunne oplyse køberen, om det overhovedet kan lade sig gøre på den pågældende ejendom).

⁷¹ Jf. *Vinding Kruse*, Ejendoms køb, s. 174

⁷² Jf. *Vinding Kruse*, Ejendoms køb, s. 175

⁷³ Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 168 f.

⁷⁴ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 174

⁷⁵ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 175 og *Vinding Kruse*, Ejendoms køb, s. 175 f. Anderledes dog *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 304

⁷⁶ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 175

For så vidt angår de tilfælde, hvor sælgeren *konkret* opfordrer køberen til at lade *bestemte dele af ejendommen* undersøge, antages det, at det givetvis vil have den effekt, at køberens undersøgelsespligt skærpes.⁷⁷

I det tilfælde, hvor sælgeren oplyser en køber om, at der er en række konkrete forhold, hvortil han har en mistanke om en eller flere mulige defekter, behøver han ikke at opfordre køberen til at lade en undersøgelse foretage i den henseende, idet denne oplysning allerede i sig selv må antages at skærpe køberens undersøgelsespligt.⁷⁸ Det er med andre ord derfor ikke selve den eventuelle opfordring fra sælgeren, der bevirker, at køberens undersøgelsespligt skærpes, men alene det, at sælgeren gør køberen opmærksom på, at der er nogle konkrete forhold ved ejendommen, som han har en mistanke til.⁷⁹

6.3.5. Identifikation

Som ved løsørekøb er der en risiko for, at der kan ske identifikation mellem køberen og dennes antagne sagkyndige, såfremt køberen gør brug af sagkyndig bistand til at foretage undersøgelsen af den faste ejendom.

Der er divergerende meninger i retslitteraturen om, hvorvidt der sker fuldstændig identifikation mellem køberen og den sagkyndige for så vidt angår sagkyndig bistand i handler med fast ejendom. *Vinding Kruse* anfører, at køberens retstilling er identisk med, hvad der gælder i løsørekøb,⁸⁰ altså at der sker fuldstændig identifikation. *Rosenmeier* er til dels af den modsatte opfattelse, idet han sondrer mellem, om der sker en decideret byggeteknisk gennemgang af den faste ejendom, eller om den bygnings-sagkyndige blot går med køberen rundt ved dennes besigtigelse. Om tilfældet med den byggetekniske gennemgang, anfører *Rosenmeier*, at det er "muligt, at køber ikke får mangelsbeføjelser i anledning af mangler, som den sagkyndige *burde* have opdaget" (fremhævet her),⁸¹ hvorimod det anføres om tilfældet, hvor køberen blot har medbragt en bygnings-sagkyndig ved besigtigelsen af ejendommen, at dette ikke vil afskære køberens mangelsbeføjelser. *Edlund* giver i det store hele udtryk for enighed med *Rosenmeiers* sondring og resultatet heraf.⁸² *Munk-Hansen* diskuterer problemstillingen over flere sider og sammenfatter, at det vil indgå i bedømmelsen, hvis køberen anvender sagkyndig bistand, men at der er tale om en helhedsbedømmelse, der bygger på konkrete hensyn.⁸³

7. Konklusion på specialets 1. del

Det må konstateres, at sælgerens oplysningspligt, der udspringer af den loyale optræden, som parterne i et kontraktforhold er pligtige at udvise over for hinanden, kan begrænses til relevante oplysninger og omfatter således ikke bagatelagtige fortællinger, ligesom det må være et minimumskrav, at de manglende eller forkerte oplysninger fra sælgeren har virket bestemmende for køberen. I det omfang hvor køberen er bedre vidende om egenskaber eller mangel på samme ved den kontraherede genstand, kan det komme på tale, at dele af sælgerens oplysningspligt væltes over på køberen.

⁷⁷ Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 169

⁷⁸ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 176

⁷⁹ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 177

⁸⁰ Jf. *Vinding Kruse*, Ejendoms-køb, s. 176

⁸¹ Jf. *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 303

⁸² Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 170f.

⁸³ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 171

Om køberens særlige formål i almindelige løsørekøb må det konstateres, at der påhviler sælgeren en pligt til at gøre køberen opmærksom på, om den kontraherede genstand kan opfylde det eller de særlige behov, som køberen måtte have, såfremt sælgeren måtte have en bestyrket forventning herom. Der vil endvidere være tilfælde, hvor sælgeren af egen drift må oplyse køberen, uanset køberen ikke hverken direkte eller indirekte har oplyst sælgeren om sit eller sine særlige behov. Det modsatte kan siges at gøre sig gældende i ejendoms køb, hvor en køber, der har særlige behov hermed, i visse tilfælde må antages at være nærmest til at søge sig oplyst, om dette eller disse behov kan opfyldes.

Om køberens pligt at undersøge genstanden må det konstateres, at den sagkundskab, som køberen besidder har stor betydning for bedømmelsen heraf. Selve omfanget af undersøgelsen kan begrænses til en "sædvanlig undersøgelse". Denne "sædvanlige undersøgelse" varierer i dens indhold alt afhængig af køberens sagkundskab, og om køberen eventuelt bistås med sagkyndig bistand. I tilfælde af at køberen bistås med sagkyndig bistand, vil der som udgangspunkt i almindelige løsørekøb ske identifikation mellem køberen og den sagkyndige. Dette udgangspunkt modificeres i ejendoms køb, hvorefter det har betydning, om køberen med den sagkyndige har fået foretaget en decideret byggeteknisk gennemgang af ejendommen, eller om den byggesagkyndige blot har gået med køberen rundt i forbindelse med besigtigelsen af den pågældende ejendom.

Retspraksis har i visse tilfælde fortolket køberens undersøgelsespligt i almindelige løsørekøb ganske strengt. I modsætning hertil fortolkes køberens undersøgelsespligt i henholdsvis forbruger køb og ejendoms køb langt mildere, idet der gælder ganske lempelige krav til, hvad en forbruger eller en ejendoms køber må kunne opdage ved en besigtigelse af genstanden/ejendommen. I ejendoms køb stilles der ganske begrænsede krav til køberens undersøgelse. I forbruger køb påhviler der ikke forbrugeren en egentlig undersøgelsespligt, jf. købelovens § 77 b, hvorefter undersøgelsespligten i lighed med en boligkøbers undersøgelsespligt må begrænses til ganske iøjnespringende fejl ved den kontraherede genstand. Endvidere antages det, at boligkøbers undersøgelsespligt ligeledes omfatter de med UN markerede fejl, der fremgår af ejendommens tilstandsrapport.

Om opfordringer til køberen til at undersøge genstanden stilles der i almindelige løsørekøb ikke strenge krav, førend denne opfordring har virkning over for køberen. I ejendoms køb er dette udgangspunkt dog modificeret, således at generelle opfordringer som udgangspunkt ingen virkning har, hvorimod konkrete opfordringer må antages at have en vis virkning.

8. Introduktion til specialets 2. del

Når køberen (realkreditor) kontraherer med sælgeren (realdebitor), så har køberen krav på – foruden at sælgeren præsterer sin realydelse i rette *tid* og på rette *sted* – at salgsgenstanden (realydelsen) præsteres i rette *stand* og *mængde*.⁸⁴ Det betyder, at køberen herunder har krav på en salgsgenstand uden faktiske mangler. Hvorvidt salgsgenstanden lider af en faktisk mangel, afhænger af, om den solgte genstand rent faktisk svarer til, hvad der er aftalt eller med rette kan forudsættes af køberen. Svarer salgsgenstanden ikke hertil, og er denne ikke præsteret i rette stand og mængde, er udgangspunktet, at salgsgenstanden er mangelfuld. Der foreligger således misligholdelse af aftalen fra sælgerens side, og køberen opnår muligvis misligholdelsesbeføjelser i denne anledning.

⁸⁴ Jf. Hedegaard Kristensen *m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 71

Køberens mulige misligholdelsesbeføjelser vil blandt andet være *ophævelse*, *erstatning*, *forholdsmæssigt afslag* og i nogle tilfælde *afhjælpning* af manglen. Det er muligt for køberen at kombinere nogle af beføjelserne, og køberen har som udgangspunkt valgfrihed mellem de forskellige beføjelser.⁸⁵ Dog kan ikke alle beføjelser kombineres. Eksempelvis kan en køber ikke kræve et forholdsmæssigt afslag og samtidig hæve købet, idet køberens adgang til et forholdsmæssigt afslag forudsætter, at købet fastholdes. Afslaget indebærer, at køberen typisk kompenseres for den manglende økonomiske værdi, som den værdiforringende mangel er udtryk for. At afslaget er forholdsmæssigt betyder, at størrelsen på afslaget er proportionalt i forhold til værdiforringelsen.

9. Ophævelse

Ophævelsesbeføjelsen er den mest vidtgående beføjelse, en køber kan gøre brug af, og kravene her til er følgelig også de strengeste sammenlignet med de øvrige beføjelser.⁸⁶ Beføjelsen til at hæve købet er særegen i forhold til de øvrige misligholdelsesbeføjelser, idet begge parter pligt til naturalopfyldelse herved ophører.

9.1. Betingelser

Efter købelovens §§ 42-43 er køberen berettiget til at hæve handlen, hvis salgsgenstanden lider af en *væsentlig mangel*. Er manglen ved salgsgenstanden ikke væsentlig, kan køberen kun hæve købet, hvis sælgeren har handlet *svigagtigt*.

Køberens adgang til at kunne hæve købet er således *ikke afhængig af, om manglen kan tilregnes sælgeren som uagtsom*.⁸⁷ Væsentlighedsbedømmelsen må som ved al anden aftalefortolkning foretages med afsæt i den konkrete aftalesituation, herunder *aftalens ordlyd, sælgerens oplysninger til køberen, køberens tilkendegivelser over for sælgeren og parternes eventuelle tidligere samhandel*.⁸⁸ Som eksempel på en afgørelse, hvor køberens tilkendegivelser tillagdes vægt, kan nævnes højesteretsafgørelsen U 1951.1049 H (jf. referatet heraf i bilag 2).

Grundet dansk rets almindelige principper om aftalefrihed og købelovens deklaratoriske bestemmelser kan parterne eksempelvis aftale, om og hvornår en mangel skal opfattes som udløsende en hævebeføjelse for køberen.⁸⁹ Tilsvarende vil parterne eksempelvis kunne aftale, at der indrømmes sælgeren en afhjælpningsret i tilfælde af mangler ved salgsgenstanden, hvorfor hævebeføjelsen (i første omgang) ikke vil kunne komme på tale. Kan der ikke udledes holdepunkter for en *konkret mangelsbedømmelse* af aftalen eller andet, vil udgangspunktet for væsentlighedsbedømmelsen være, om den foreliggende mangel sædvanligvis kan anses for at være væsentlig i et køb af den pågældende art, altså en *generel mangelsbedømmelse*. Det vil med andre ord være et spørgsmål om, hvorvidt manglen i den pågældende situation ville være væsentlig for en gennemsnitlig køber eller ej.⁹⁰ Således er *målestokken for væsentlighedsbedømmelsen objektiviseret*,⁹¹ idet køberen som udgangspunkt ikke vil kunne hæve på baggrund af dennes subjektive kriterier – altså alene på baggrund af

⁸⁵ Jf. blandt andet *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 73 og *Bryde Andersen og Lookofsky*, Obligationsret I, s. 183

⁸⁶ Jf. blandt andet *Bryde Andersen og Lookofsky*, Obligationsret I, s. 209 og *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 20

⁸⁷ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 837 og 843

⁸⁸ Jf. *Lookofsky og Ulfbeck*, Køb, s. 157 f. og *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 124

⁸⁹ Jf. nærmere om mangelsfrihedsklausuler i *Tougaard Kristensen*, Valgfri skriftlig afhandling

⁹⁰ Jf. *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 124

⁹¹ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 21

hvad køberen opfatter som væsentligt – medmindre disse var kendelige for sælgeren ved aftalens indgåelse.

Der kan ikke opstilles en formel eller en ligning for, hvornår en mangel kan siges at være væsentlig. Der kan for eksempel ikke angives procentuelle grænser for, hvor stor en del af salgsgenstandens værdi, der skal være reduceret – i forhold til en ikke-mangelfuld salgsgenstand – for at hele salgsgenstanden kan anses for at være behæftet med en væsentlig mangel, der følgelig berettiger en køber til at hæve handlen. Afgørelsen af, om manglen er væsentlig, beror på en *helhedsvurdering*.⁹² Til illustration af, at domstolene foretager en helhedsvurdering kan nævnes den sidste del af Højesterets præmisser i afgørelsen U 2004.1784 H (jf. referatet heraf i bilag 2).

Mangler hvilende på en af sælgeren afgivet *garanti* for varens egenskaber eller kvalitet vil ofte anses for at være væsentlige og som regel også medføre, at køberen kan hæve handlen.⁹³ Der kan dog ifølge *Ussing* ikke opstilles en almindelig regel herfor.⁹⁴ Også i garantitilfælde vil der være tale om en konkret helhedsvurdering.

Er manglen ikke væsentlig, kan køberen dog hæve, såfremt sælgeren ved aftalens indgåelse eller i forbindelse med opfyldelse af aftalen har handlet *svigagtigt*, altså i det tilfælde hvor sælgeren bevidst leverer en mangelfuld salgsgenstand, jf. købelovens §§ 42, stk. 1 og 43, stk. 2.

9.2. Retsvirkninger

Som nævnt ophører parternes pligt til naturalopfyldelse ved ophævelsen. Herefter er ingen af parterne forpligtet til at præstere deres respektive ydelser i overensstemmelse med aftalen. Begge parter er derimod forpligtet til i væsentlig samme stand at *tilbagelevere*, hvad de har modtaget, jf. restitutionskravet i købelovens § 57. Dog kan køberen også hæve handlen, selv om salgsgenstanden er *forninget* eller *gået til grunde*, hvis dette skyldes en hændelig begivenhed eller genstandens egen beskaffenhed, jf. købelovens § 58.

Resultatet er således (i et kontantkøb), at sælgeren skal *tilbagebetale købesummen* til køberen, mod at denne skal *tilbagelevere salgsgenstanden* til sælgeren. Som nævnt ovenfor i afsnit 8 er det muligt at kombinere mangelsbeføjelserne for køberens vedkommende, hvorfor det foruden ophævelse tillige vil være muligt for køberen at kræve erstatning af sælgeren, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, jf. nærmere om erstatning nedenfor i afsnit 10.1.

Sælgeren, der skal tilbagebetale købesummen til køberen, er ikke forpligtet til at betale *renter* heraf, bortset fra hvad der følger af renteloven.⁹⁵ Køberen kan derimod efter omstændighederne være forpligtet til at godtgøre sælgeren for den *nytte*, som køberen har haft af salgsgenstanden i perioden mellem overgivelsen og tilbageleveringen heraf eller for den *forningelse*, som salgsgenstanden har undergået, medmindre denne forringelse skyldes en hændelig begivenhed eller genstandens egen beskaffenhed. Nytteværdien fastsættes ofte skønsmæssigt af domstolene. Sælgeren kan i den forbindelse foretage modregning i køberens tilbagebetalingskrav.⁹⁶ *Kortvarig nytte eller helt bagatel-*

⁹² Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 125 og *Bryde Andersen og Lookofsky*, Obligationsret I, s. 215 f.

⁹³ Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 131 og *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 124

⁹⁴ Jf. *Ussing*, Obligationsretten, s. 87 og *Ussing*, Køb, s. 130 f. (se også *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 131: "men ikke altid")

⁹⁵ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 1050

⁹⁶ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 1051

agtige forringelser medfører imidlertid ikke et godtgørelseskrav mod køberen. Som illustration her- til kan eksempelvis nævnes højesteretsafgørelsen U 1968.416 H (jf. referatet heraf i bilag 2).

Foruden ovenstående om parternes krav om tilbagelevering af de respektive ydelser, jf. købelovens § 57, stk. 1, gælder der i overensstemmelse med obligationsrettens almindelige grundsætning om parternes loyalitetspligt – altså pligten til at tage et rimeligt hensyn til hinandens interesser – tillige en vis grad af omsorgspligt, altså at køberen er pligtig at tage vare på salgsgenstanden, så længe den er i køberens besiddelse, jf. købelovens § 55. I medfør af samme bestemmelses sidste led kan købe- ren endvidere kræve eventuelle udgifter hertil, som han måtte have, erstattet af sælgeren.

9.3. Særligt i forbrugerkøb

I modsætning til køb, der ikke er forbrugerkøb, hvor parterne indenfor aftalelovens rammer gyldigt kan aftale, at køberen ikke (som det første) skal kunne benytte sig af en given mangelsbeføjelse, kan parterne ikke tilsvarende aftale således i forbrugerkøb, idet bestemmelsen om forbrugers mangelsbeføjelser i købelovens § 78 er beskyttelsespræceptiv, jf. købelovens § 1, stk. 2. Dette betyder, at bestemmelsen ikke *ved aftalens indgåelse* kan fraviges til skade for køberen. Køberen kan dog *efterfølgende*, når manglen *er* konstateret, og beføjelsen dermed *er* aktuel, give afkald herpå.⁹⁷

Som i almindelige løsørekøb har køberen en adgang til at hæve købet, jf. købelovens § 78, stk. 1. Betingelsen, for at køberen kan hæve, er, at manglen er væsentlig ("ikke er uvæsentlig"), jf. købe- lovens § 78, stk. 1, nr. 4. Dette svarer til, hvad der gælder i køb, der ikke er forbrugerkøb, jf. købe- lovens §§ 42-43.

Endvidere finder restitutionskravet, jf. købelovens § 57, stk. 1, anvendelse i forbrugerkøb. Dette svarer som udgangspunkt til, hvad der finder anvendelse i almindelige løsørekøb. Forudsætningen for, at en forbruger kan hæve handlen, er som i øvrige køb, at de respektive ydelser kan tilbageleve- res i væsentlig samme stand. Dette spejlbillede af princippet om ydelse-mod-ydelse indebærer end- videre, at køberen skal have sin ydelse retur, hvilket ikke altid vil være et pengebeløb.⁹⁸ I forbindel- se med købet kan der i stedet have været foretaget en fuldstændig bytてhandel eller en handel, hvor køberen i en delvis bytてhandel kan have erlagt en del af købesummen i naturalier. Købelovens § 57, stk. 1, finder også anvendelse i bytてhandler, jf. lovens § 2, stk. 2.

Det gælder dog ikke ubetinget, at køberen er nødsaget til at skulle modtage de genstande retur, som han gav i bytte i forbindelse med handlen. Der kan næppe fastsættes en tidsmæssig tålegrænse i køb i det hele taget og ej heller specifikt i forbrugerkøb, idet det må bero på en samlet vurdering af sa- gens konkrete omstændigheder. Det kan formentlig konstateres, at en forbruger næppe skal tåle at modtage sine indbyttede naturalier retur, i hvert fald når perioden, der er forløbet siden den oprinde- lige ydelsesudveksling, er længere end 3 år, hvilket afgørelsen U 2009.2251 V (jf. referatet heraf i bilag 2) illustrerer.

Efter omstændighederne er køberen også i forbrugerkøb forpligtet til at godtgøre sælgeren for den *nytte*, som han har haft af salgsgenstanden i perioden mellem overgivelsen og tilbageleveringen heraf, eller for den *forringelse*, som salgsgenstanden har undergået. Hvor meget køberen skal godt- gøre sælgeren, afhænger af en konkret helhedsvurdering og fastsættes ofte skønsmæssigt af domsto- lene. Imidlertid lader det til, at der specielt i bilkøb er en tendens til at opgøre sælgerens modkrav

⁹⁷ Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 127 f.

⁹⁸ Det skal dog for en god ordens skyld nævnes, at det ikke er et særkende, der alene har sin aktualitet i forbrugerkøb.

efter bilens antal kørte kilometer i den periode, hvor køberen har haft denne, ud fra en nærmest "fast takst". I afgørelserne U 2002.2293 V (ej vedlagt) og U 2009.1278 V (ej vedlagt) samt Forbrugerklagenævnets afgørelse af 9. oktober 2006 (Sagsnummer 2004-521/7-613)⁹⁹ er sælgerens modkrav konsekvent kapitaliseret til 0,50 kr. multipliceret med det antal kilometer, som køberen har kørt i bilen i dennes ejertid. Denne nærmest "faste takst" finder anvendelse i alle 3 nævnte afgørelser endda til trods for, at perioden, der er forløbet fra Vestre Landsrets første afgørelse til den sidste afgørelse, strækker sig over 6½ år.

9.3.1. Afhjælpningsret og -pligt

I øvrige køb antages det, at der kun i særdeles begrænset omfang eksisterer en ret for sælgeren til at kunne afhjælpe eventuelle mangler ved salgsgenstanden. Sælgerens ret til afhjælpning er i realiteten ikke-eksisterende i øvrige køb, medmindre andet er aftalt mellem parterne. Det modsatte gør sig gældende i forbruger køb, hvorfor hævebeføjelsen her må anses for at være af mere subsidier karakter end i øvrige køb. Det følger af købelovens § 78, stk. 3, at sælgeren har en *ret* til at henvise køberen til afhjælpning eller omlevering (dog efter køberens valg).¹⁰⁰ Sælgerens beføjelse i den forbindelse må dermed siges at være af *defensiv karakter*, idet sælgeren herved (midlertidigt) kan afskære/begrænse køberens øvrige misligholdelsesbeføjelser.¹⁰¹ Denne afskæring/begrænsning af køberens misligholdelsesbeføjelser har dog sit *modstykke*, idet køberen på den anden side tilsvarende kan kræve afhjælpning eller omlevering fra sælgeren og således pålægge sælgeren en *pligt* hertil, jf. købelovens § 78, stk. 1, nr. 1 og nr. 2. Dog kan køberen ikke kræve omlevering eller afhjælpning, hvis gennemførelsen heraf er umulig for sælgeren, eller hvis sælgeren i forbindelse hermed vil blive påført uforholdsmæssige omkostninger, jf. lovens § 78, stk. 2.

Denne afhjælpningsret og -pligt medfører imidlertid, at sælgeren – såfremt han ønsker at fastholde købet – er forpligtet til at opfylde krav eller tilbud om afhjælpning eller omlevering inden rimelig tid, uden udgift og uden væsentlig ulempe for køberen, jf. § købelovens 78, stk. 4. Sker dette ikke, kan køberen i stedet kræve et passende afslag i købesummen, hæve købet, kræve omlevering eller lade manglen afhjælpe for sælgerens regning (for så vidt det kan ske uden uforholdsmæssige omkostninger for sælgeren). Der eksisterer dermed blandt andet en *udvidet hæveadgang* for en forbruger sammenholdt med, hvad der gælder i køb, der ikke er et forbruger køb, idet ophævelsen af et køb for en forbruger under visse omstændigheder *kan ske på baggrund af en ikke-væsentlig mangel*, såfremt sælgeren ikke formår at imødekomme betingelserne i lovens § 78, stk. 4.

At afhjælpningen skal ske uden udgift for køberen, betyder, at køberen har krav på at blive holdt skadesløs, herunder for de forsendelsesomkostninger, som han måtte have i forbindelse med, at salgsgenstanden skal sendes retur til sælgeren. Det er dog ikke enhver udgift, som sælgeren må afholde. Det er alene *sædvanlige forsendelsesomkostninger* og ikke omkostninger afholdt til ekspresforsendelse, som sælgeren må afholde (såfremt ekspresforsendelsen sker uden opfordring fra sælgeren). I visse tilfælde må sælgeren ligeledes afholde køberens udgift til forsendelsesomkostninger, når køberen og salgsgenstanden befinder sig i udlandet, men hvor reparation af salgsgenstanden skal foregå i Danmark. Til illustration heraf samt begrebet "uden udgift [...] for køberen" i købelovens § 78, stk. 4, kan som eksempel nævnes afgørelsen U 2008.2388 Ø (jf. referatet heraf i bilag 2).

⁹⁹ Jf. Forbrugerklagenævnets afgørelse, som kan ses på følgende hjemmeside:

<http://www.forbrug.dk/Afgoerelser/motorkoeretoer/fracdragforbrug>

¹⁰⁰ Jf. *Lookofsky og Ulfbeck*, Køb, s. 286

¹⁰¹ Jf. *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 1297

9.4. Særligt i ejendomskøb

Handel med fast ejendom falder uden for købelovens område, jf. dennes § 1 a, stk. 1, men en lang række af principperne heri antages i almindelighed at finde anvendelse inden for området med ejendomskøb. Det antages derfor, at det også her gælder, at køberen som udgangspunkt kun er berettiget til at hæve handlen, såfremt ejendommen lider af en væsentlig mangel, eller hvis sælgeren har handlet svigagtigt.¹⁰² Det er som i øvrige køb ikke en betingelse, at den væsentlige mangel kan tilregnes sælgeren som uagtsom, for at køberen får adgang til at hæve købet, jf. ovenfor i afsnit 9.1.

Som i løsøre køb kan der i forbindelse med væsentlighedsbedømmelsen ikke opstilles konkrete løbsmæssige krav, procentuelle krav eller lignende.¹⁰³ *Edlund* anfører i forbindelse hermed, at væsentlighedsbedømmelsen beror på en række konkrete omstændigheder og en samlet vurdering heraf. I forlængelse heraf bemærker *Edlund*, at der dog ikke ses at være afsagt domme, hvor ophævelse for mangler anerkendes, hvis udgiften til udbedring af manglerne vil beløbe sig til mindre end omkring 12 % af købesummen.¹⁰⁴ Dette skal imidlertid ikke opfattes som et udtryk for, at der eksisterer en decideret undergrænse, idet såvel de relative som absolutte udbedringsomkostninger vil indgå i den samlede væsentlighedsbedømmelse.

Et yderligere moment, der formentlig også spiller ind ved væsentlighedsbedømmelsen, er, om køberen vil være ligeså godt tjent med at gøre brug af andre misligholdelsesbeføjelser i stedet for ophævelsesbeføjelsen.¹⁰⁵ Det må antages, at der stilles forholdsvis strenge krav i ejendomskøb, for at en køber kan hæve.¹⁰⁶ Det anføres i samme retning i bemærkningerne til lovforslaget om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at *væsentlighedskravet* ved køb af fast ejendom er *meget strengt*.¹⁰⁷

Årsagen til, at det må antages, at væsentlighedskravet i ejendomskøb er endnu strengere end eksempelvis i løsøre køb, skal formentlig blandt andet søges i, at en ophævelse af ejendomskøb kan have nogle særligt alvorlige og i visse tilfælde ganske uoverskuelige økonomiske følger for sælgeren,¹⁰⁸ hvorfor der i ejendomskøb tages et større hensyn hertil end i størsteparten af almindelige løsøre køb. I bolighandler, som udgør langt de fleste af alle ejendomshandler, er sælgeren ofte en almindelig privatperson. I den forbindelse vil størsteparten af købesummen som regel være finansieret hos et realkreditinstitut (og eventuelt et pengeinstitut), og lånebeløbet i forbindelse hermed er ofte afstemt med husstandens indkomst. Dette betyder, at det vil være langt de færreste, der har økonomisk overskud til at kunne eje og være gældstynget af to boliger. Således kunne man forestille sig, at retsordenens rimelighedsbetragtning i den henseende kunne bero på, at det kan forekomme yderst ubelejligt og for de fleste menneskers vedkommende ruinerende, hvis man er nødsaget til at skulle modtage den tidligere, nu solgte, bolig tilbage mod tilbagebetaling af købesummen m.v. Alt afhængig af hvor lang tid, der er forløbet efter handlen, kan sælgeren, på det tidspunkt hvor køberen agter at hæve handlen, endda muligvis være bosiddende i en helt anden del af landet eller endda i udlandet. Disse blandt flere aspekter vil kunne tale for, at der i stedet søges en afgørelse i form af en økonomisk kompensation i tilfælde af salg af ejendomme med faktiske mangler, således at der skal meget til, førend manglen kan anses for at være væsentlig og dermed hævebegrundende.

¹⁰² Jf. blandt andet *Edlund*, Handel med fast ejendom, s.196

¹⁰³ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 228

¹⁰⁴ Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 198

¹⁰⁵ Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 198

¹⁰⁶ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 228

¹⁰⁷ Jf. Folketingstidende 1994-1995, Tillæg A, s. 2978,

¹⁰⁸ Jf. *Vinding Kruse*, Misligholdelse af ejendomskøb, s. 89 og *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 324

I forbindelse med adgangen til at hæve en ejendomshandel må tidsfaktoren også antages at spille en afgørende rolle. Jo længere tid, der er gået, siden ejendommen blev overdraget til køberen, desto mere sandsynligt er det, at retsordenen alene vil tilkende køberen en økonomisk kompensation på baggrund af de væsentlige mangler frem for at lade køberen hæve handlen. Dette gælder uanset, om manglerne objektivt set rent faktisk må anses for at være væsentlige og i princippet ville have berettiget køberen til at hæve handlen. Ikke alle købere er lige opmærksomme. Nogle købere vil opdage fejlen efter 6 måneder, og andre vil først opdage den samme fejl efter 6 år. I sidstnævnte tilfælde må det antages, at køberen blandt andet ud fra rimelighedsbetragtninger henset til den tid, der er gået, ofte vil være henvist til at gøre andre befordringer end hævebeføjelsen gældende.¹⁰⁹

I det praktiske liv er ophævelse af boligkøb mere undtagelsen end reglen. Hævebeføjelsen gøres sjældent gældende, da køberen af ejendommen ofte har købt netop denne ud fra en interesse i at bo i det pågældende område i den pågældende bolig. Købere søger derfor ofte i højere grad i stedet økonomisk kompensation i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag hos sælgeren,¹¹⁰ jf. herom nedenfor i afsnit 10.4 og underafsnittene hertil.

Sker ophævelsen imidlertid, vil ejendomskøberen efter omstændighederne være forpligtet til at godtgøre sælgeren for den *nytte*, som han har haft af ejendommen indtil fraflytningen, jf. principperne i købelovens § 57, stk. 1, om parternes restitutionskrav. I forbindelse med køberens eventuelle økonomiske krav kan sælgeren, i lighed med hvad der gælder i almindelige løsøre køb, foretage modregning over for køberen med en kapitaliseret nytteværdi. Denne nytteværdi fastsættes – som i løsøre køb – ofte skønsmæssigt af domstolene og anses næppe i almindelighed for at være en konkret markedsværdi af brugen af ejendommen (markedsløje).¹¹¹ Til trods herfor kan det i præmisserne i domstolenes afgørelser indimellem synes, at der reelt opereres med en egentlig *lejeværdi* (eventuelt under hensyntagen til et rentefradrag, der skattemæssigt ikke vil kunne tilbageføres), altså med andre ord hvad køberen skulle have betalt i husleje, såfremt han havde lejet den pågældende bolig i stedet for at have købt denne. Som illustration hertil kan eksempelvis nævnes et uddrag af Højesterets præmisser i afgørelsen U 1991.539 H (jf. referatet heraf i bilag 2 og det deri fremhævede).

Som i løsøre køb er køberen pligtig at godtgøre sælgeren den *foringelse*, som ejendommen har undergået frem til køberens fraflytningssdag, medmindre denne forringelse skyldes en hændelig begivenhed eller ejendommens egen beskaffenhed, jf. principperne i købelovens § 58. Omvendt vil sælgeren være pligtig at godtgøre køberen for den eventuelle berigelse, som han opnår, ved at køberen eventuelt har tilført ejendommen værdi (i form af renovering eller lignende) i den periode, han har haft denne.

I den forbindelse melder sig en særlig problemstilling, hvis man eksempelvis forestiller sig en situation, hvor køberen har købt en bolig, hvori der var et stort set nyt køkken, men at dette ikke var et køkken efter køberens smag. I forbindelse med den øvrige renovering af boligen har køberen installeret nyt køkken, der faldt i hans smag, og har i den forbindelse afholdt udgifter hertil. Det nye køkken repræsenterer samme værdi som det oprindelige køkken. Det vil sige, at handelsprisen på ejendommen hverken er steget eller faldet som følge af det nye køkken. Det er i den forbindelse svært at

¹⁰⁹ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 324

¹¹⁰ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 322 og *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 225

¹¹¹ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 325. Øvrige steder i retslitteraturen er i overensstemmelse hermed (se eksempelvis *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 201: "en vis »lejebetaling«" og *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 228: "en slags leje").

påstå, at sælgeren som følge af, at køberen hæver købet, opnår en berigelse, idet han modtager en ejendom retur med et nyt og anderledes køkken af samme værdi som det oprindelige. Eftersom det ikke repræsenterer en værdistigning af ejendommens værdi, opnår sælgeren herved ej heller en berigelse. *Edlund* anfører, at såfremt køberen opgør sit erstatningskrav efter reglerne om negativ kontraktsinteresse (hvilket der er dele af retslitteraturen, der tilkendegiver, at en køber kan, uanset at der ikke foreligger et ansvarsgrundlag), skal køberen stilles som om, købsaftalen aldrig var indgået. Derfor må køberen i en situation som ovenfor beskrevet efter min opfattelse som udgangspunkt være berettiget til at kræve fuld erstatning for de udgifter, han har haft i anledning af, at det nye køkken blev installeret, hvorefter erstatningen må udmåles efter principperne i reglerne om negativ kontraktsinteresse.¹¹² *Edlund* anfører dog, at erstatningsudmålingen må ske "med skyldig hensyntagen til bl.a. arten af de udførte arbejder, om køber har nået at få en vis nytte af foranstaltningerne, og den af sælger udviste misligholdelse".¹¹³

9.4.1. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Som anført ovenfor i afsnit 9.4 er køberens adgang til at gøre brug af ophævelsesbeføjelsen ikke afhængig af, at manglen kan tilregnes sælgeren som uagtsom. Dette udgangspunkt fraviges i betydelig grad i de boligkøb, hvor ejendommen er solgt efter fremgangsmåden i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorefter sælgeren som udgangspunkt kan undgå mangelshæftelse for så vidt angår *fysiske mangler ved ejendommens bygninger* (også selv om disse mangler måtte være væsentlige), *hvis* han inden købsaftalens indgåelse har forelagt køberen en tilstandsrapport, *hvis* han har givet køberen oplysning om ejerskifteforsikring og *hvis* han har tilbudt køberen at betale halvdelen af præmien heraf samt oplyst køberen om retsvirkningerne af, at boligen sælges efter fremgangsmåden i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

I disse tilfælde er *køberens adgang til ophævelse udelukket*, såfremt sælgeren i forbindelse med handlen alene har udvist *simpel uagtsomhed*. Dette betyder, at ophævelse i tilfælde, hvor ejendommen er solgt efter ovenstående fremgangsmåde, og køberen i forbindelse hermed alene har udvist simpel uagtsomhed, uanset at der er tale om en væsentlig faktisk mangel, kun kan finde sted, *hvis* manglen ikke udgør en del af ejendommens bygninger, *hvis* der er tale om ulovlige bygningsindretninger, eller *hvis* manglen beror på en garanti fra sælgeren.

Munk-Hansen kritiserer ordningen i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., idet køberen (såfremt denne har tegnet en ejerskifteforsikring i forbindelse med købet af ejendommen) i forbindelse med fysiske mangler ved ejendommens bygninger, der beror på sælgerens simple uagtsomhed, alene kan rejse et økonomisk krav mod ejerskifteforsikringsselskabet, idet han i sagens natur ikke kan hæve handlen heroverfor. *Munk-Hansen* anfører, at løsningen er uheldig i en række tilfælde, hvor ejendommen på grund af den væsentlige mangel viser sig ikke at være egnet til at opfylde køberens behov, eller i de tilfælde, hvor erstatningen ikke fuldt ud kan oprette den tilstand, som køberen havde krav på. *Munk-Hansen* mener ikke, at ordningen efter loven er forbrugerbeskyttende for køberen,¹¹⁴ hvilket efter min opfattelse er korrekt antaget. Resultatet af ordningen kan eksempelvis medføre, at køberen af ejendommen højst kan få dækket udgifterne til udbedring maksimeret til bygningernes værdi, hvilket ikke altid vil være tilstrækkeligt til, at køberen kan opnå fuld udbedring af den mangelfulde ejendom.

¹¹² Jf. nærmere om erstatningsberegning nedenfor i afsnit 10.2

¹¹³ Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 199

¹¹⁴ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 322 f.

Ejerskifteforsikrings-selskabet vil ofte i forsikringsvilkårene have maksimeret dækningssummen til den kontante købesum ÷ den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden, jf. litra 5 i bilag til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 udstedt med hjemmel i § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. I disse tilfælde ville køberen med stor sandsynlighed have været bedre tjent med at have kunnet hæve handlen, eftersom køberens erstatningskrav i situationer, hvor denne har købt en ejendom bestående af en eller flere bygninger beliggende på en grund med en høj grundværdi, vil kunne indskrænkes til et krav, der langt fra sikrer køberen fuldt ud at kunne få udbedret fejlene ved de mangelfulde bygninger.

Rosenmeier er af den opfattelse, at køberen, såfremt denne har tegnet en ejerskifteforsikring med såkaldt *udvidet dækning* (hvor forsikringsdækningen blandt andet omfatter ulovlige bygningsindretninger), lader sig afskære fra at kunne hæve handlen over for sælger på grundlag af ejendommens *ulovlige bygningsindretninger*,¹¹⁵ altså en del af ejendommen, som køberen over for sælgeren med rette ville kunne påberåbe sig som værende mangelfuld, selv om forholdet kan tilregnes sælgeren som blot simpelt uagtsomt, og efter omstændighederne ville kunne være hævebegrundende for køberen. *Munk-Hansen* kritiserer – efter min opfattelse med rette – dette synspunkt om, at en køber, der uopfordret og for egen regning tegner en forsikring med en udvidet dækning og en højere forsikringspræmie, skulle kunne stilles ringere over for en misligholdende sælger end en køber, der ikke har tegnet denne udvidede ejerskifteforsikring.¹¹⁶ Der ses ikke umiddelbart at foreligge trykt retspraksis herom, men det er efter min opfattelse stødende, hvis retstilstanden skulle vise sig at være således som beskrevet af *Rosenmeier*.

Som nævnt kan køberen ved køb af en bolig, der handles efter fremgangsmåden i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. ikke hæve handlen, såfremt sælgerens adfærd i forbindelse med handlen alene kan karakteriseres som *simpelt uagtsom* for så vidt angår væsentlige faktiske mangler ved ejendommens bygninger. Derimod kan køberen hæve, hvis den væsentlige mangel beror på sælgerens *groft uagtsomme* eller *svigagtige adfærd* i forbindelse med handlen. Der stilles dog forholdsvis strenge krav i den forbindelse, for at køberen kan hæve. Der skal således meget til, førend domstolene betegner en boligsælgers adfærd som værende svigagtig, men af de få (trykte) afgørelser herom kan til illustration heraf nævnes afgørelsen U 2001.1422 Ø (jf. referatet heraf i bilag 2). Som et andet eksempel på hvor meget der skal til, for at boligsælgere i almindelighed anses for at have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, kan nævnes den forholdsvis nye højesteretsafgørelse U 2010.2986 H (jf. referatet heraf i bilag 2), der dog omhandler erstatning.

10. Erstatning

Reglerne om erstatning har til formål at forebygge, at en af parterne i et kontraktforhold skuffes samt sikre denne en økonomisk kompensation, såfremt skuffelsen alligevel måtte indtræde. Erstatningsreglerne består således i dels en *præventiv effekt*, hvorved parterne motiveres til at opfylde deres forpligtelser, og dels en *genoprettende effekt*, hvorved erstatningsreglerne fungerer som en tryghed for parterne, idet den misligholdende part kan pålægges at holde den anden part økonomisk skadesløs i tilfælde af, at den anden part måtte lide et tab i forbindelse hermed.¹¹⁷

¹¹⁵ Jf. *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 222 f.

¹¹⁶ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 323

¹¹⁷ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 23

10.1. Betingelser

Erstatningsbeføjelsen er den misligholdelsesbeføjelse, der stilles de næststrengeste krav til.¹¹⁸ Det er, i modsætning til hvad der gælder ved ophævelse, *ikke en betingelse, at der foreligger en væsentlig mangel*, for at køberen kan kræve erstatning. Adgangen til erstatning er derimod betinget af, at køberen har lidt et *tab*, der er en kausal og adækvat følge af manglen ved salgsgenstanden. Det er derudover en betingelse, at der foreligger et *ansvarsgrundlag* hos sælgeren.

Ansvarsgrundlaget afhænger af, om der er tale om *speciesgenstande* (hvor købet angår en bestemt genstand) eller *genusgenstande* (hvor købet angår en bestemt art). For så vidt angår speciessælgeren er ansvarsgrundlaget *culpa med ligefrem bevisbyrde*, jf. købelovens § 42, og for så vidt angår genussælgeren er ansvarsgrundlaget et såkaldt *begrænset objektivt ansvar*, jf. købelovens § 43. Der er altså *formelt* ikke tale om et ubetinget og fuldstændigt objektivt ansvar, idet der eksisterer den begrænsning, der følger af købelovens § 43, stk. 3, derved at sælgeren ikke skal bære ansvaret for kvalificeret ekstraordinære begivenheder (force majeure), hvorefter det er umuligt at levere salgsgenstanden i mangelfri stand. I praksis anses genussælgerens ansvar dog for *reelt* at være et egentligt objektivt ansvar, idet der skal udsædvanligt meget til, for at genussælgeren fritages fra dette ansvar.¹¹⁹

Endelig kan sælgerens ansvarsgrundlag bero på, at han har handlet *svigagtigt* eller på en *garanti* om et givent forhold, jf. købelovens §§ 42, stk. 2 og 43, stk. 2. Hvis det, som garantien omfatter, svigter, vil retsvirkningen som udgangspunkt være, at sælgeren er erstatningsansvarlig. Køberen kan i kombination med erstatningskravet vælge at hæve eller alternativt i stedet kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

Retsvirkningen af en garanti er, at sælgeren er ansvarlig, uanset om han er i god tro om forholdets rigtighed. En garanti kan med andre ord opfattes som sælgerens overtagelse af risikoen for rigtigheden af det, han garanterer for. En garanti kan – foruden at den kan fremgå klart af parternes aftale – være *stiltiende*, ligesom *faktiske oplysninger* kan tillægges garantivirkning. Det er dog en grænse, der er svær at drage, om der blot er tale om blotte oplysninger fra sælgeren, eller om der er tale om en egentlig tilsikring af egenskaber ved salgsgenstanden.¹²⁰ Der foretages i retspraksis en konkret vurdering af, om sælgerens oplysninger kan tillægges garantivirkning eller ej. Som rettesnor for, om der er tale om *almindelige anprisninger* eller *blotte oplysninger*, eller om der er tale om oplysninger, der har virkning som en *tilsikring/garanti*, må det antages, at desto mere præcise beskrivelser, sælgeren giver køberen af (egenskaber ved) salgsgenstanden, desto mere tilbøjelig er retsordenen til at tillægge oplysningerne garantivirkning. Som eksempel på denne grænsedragning fra almindelige anprisninger henover blotte oplysninger til oplysninger, der tillægges garantivirkning, kan for så vidt angår motorkøretøjer eksempelvis nævnes afgørelserne U 1975.84 H om almindelige anprisninger (jf. referatet heraf i bilag 2), U 1993.669 H om blotte oplysninger (jf. referatet heraf i bilag 2) og 1964.87 H om tilsikring/garanti (jf. referatet heraf i bilag 2).

10.2. Erstatningsberegningen

Som nævnt er køberens adgang til erstatning foruden det fornødne ansvarsgrundlag betinget af, at han har lidt et tab, der er en kausal og adækvat følge af manglen ved salgsgenstanden. Hovedreglen

¹¹⁸ Smh. med ophævelse i afsnit 9 og underafsnittene hertil

¹¹⁹ Jf. blandt andet *Lookofsky og Ulfbeck*, Køb, s. 182 f.

¹²⁰ Jf. *Ussing*, Køb, s. 135

for denne økonomiske kompensation er, at køberen (den tabslidende part) skal stilles, som om kontrakten var blevet rigtigt opfyldt. Denne form for beregning af erstatningen betegnes som *den positive opfyldelsesinteresse*. Er aftalen, som køberen og sælgeren har indgået, derimod ugyldig, sker beregningen af erstatningen i stedet ved, at køberen (den tabslidende part) skal stilles, som om kontrakten slet ikke var indgået. Dette er således en undtagelse til hovedreglen, og denne form for beregning af erstatningen betegnes som *den negative kontraktsinteresse*.

Har sælgeren eksempelvis i forbindelse med, at han har indgået købsaftalen med køberen, fortiet væsentlige oplysninger over for køberen på svigagtig vis, vil køberen afhængig af omstændighederne *enten* kunne påberåbe sig aftalens ugyldighed i medfør af de aftaleretlige ugyldighedsregler *eller* hæve købet med henvisning til, at salgsgenstanden er behæftet med en væsentlig mangel. Ugyldighedsindsigelsen medfører, at køberen kan kræve erstatning i form af den negative kontraktsinteresse, men hæver køberen derimod, vil erstatningen skulle beregnes som den positive opfyldelsesinteresse. Det er udbredt antaget i retslitteraturen, at køberen har valgfrihed i den situation, hvor en gyldig kontrakt kan hæves, om han vil opgøre sit tab efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse eller efter reglerne om negativ kontraktsinteresse.¹²¹ Køberen har således adgang til at opgøre sit tab efter den metode, der tjener ham bedst.

Såfremt køberen kan opgøre sit erstatningskrav efter hovedreglen om positiv opfyldelsesinteresse, er udgangspunktet, at han kan kræve *fuld erstatning*. Undtagelserne hertil er imidlertid væsentlige, idet alene tab, der er en adækvat følge af manglen, og som sælgeren ikke burde undgå, og som ikke overstiger en eventuel maksimeret størrelse ifølge særlig lovgivning, gyldig ansvarsbegrænsning eller forudsat i kontrakten, er omfattet af sælgerens ansvar.¹²² Endvidere kan der forekomme begrænsninger i adgangen til at kræve erstatning som en følge af branchesædvaner og lignende. Til illustration heraf kan eksempelvis nævnes afgørelsen U 1984.525 H (jf. referatet heraf i bilag 2).

Det tab, som køberen er berettiget til at få dækket efter reglerne om *den positive opfyldelsesinteresse*, kan beskrives som et *differencetab*. Tabet udgør således differencen mellem køberens økonomiske situation, som den – såfremt aftalen var blevet opfyldt efter dens indhold – ville have været, og køberens situation, som den faktisk ser ud efter sælgerens misligholdelse.¹²³ Differencetabet varierer imidlertid alt efter, om købet fastholdes eller hæves.

Det tab, som køberen er berettiget til at få dækket efter reglerne om *den negative kontraktsinteresse*, kan beskrives som et *kontraherings- og disponeringstab*. Tabet udgør således køberens *kontraheringsomkostninger*, herunder omkostninger i forbindelse med eventuelle rejser og besigtigelser, samt køberens *disponeringsomkostninger*, herunder eksempelvis udgifter til opbevaring af salgsgenstanden, forudbestilt transport, der ikke kan afbestilles, told og andre udgifter, der ikke kan fås refunderet og lignende udgiftsposter.

De netop opregnede udgifter i forbindelse med opgørelsen af den negative kontraktsinteresse kan omvendt ikke medtages på opgørelsen af den positive opfyldelsesinteresse, idet transportudgifter og lignende netop er udgifter, som køberen var villig til at afholde selv, mod at sælgeren til gengæld kunne levere en kontraktmæssig og mangelfri ydelse.

¹²¹ Jf. blandt andet *Ussing*, Obligationsretten, s. 159, *Nørgaard*, U 1978B.276, s. 282, *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 133, *Lookofsky og Ulfbeck*, Køb, s. 197 og *Lynge Andersen og Madsen*, Aftaler og mellemmand, s. 113 i note 3

¹²² Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 231

¹²³ Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 231

10.2.1. Når købet fastholdes

Såfremt køberen fastholder aftalen og beholder den mangelfulde salgsgenstand, kan erstatningen for manglen fastsættes *enten* til den værdiforringelse af salgsgenstanden, som skyldes manglen *eller* til udgiften til reparation/afhjælpning af manglen.

Vælger køberen at få repareret salgsgenstanden, kan han – foruden reparationsomkostningerne her til – kræve erstatning for rimelige udgifter til konstatering af manglen. Derudover kan køberen kræve erstatning for udgifter til rimelige foranstaltninger, der er nødvendige for at afværge eventuel yderligere forringelse (som et led i at iagttage sin tabsbegrænsningspligt). Endelig kan køberen kræve erstatning for et eventuelt driftstab, den såkaldte tidsinteresse.¹²⁴

Såfremt den mangelfulde salgsgenstand i forbindelse med en reparation heraf tilføres en værdi ud over den værdi, som den skulle have haft for at være kontraktmæssig, er udgangspunktet, at denne værdi må fradrages i køberens erstatningskrav for de afholdte reparationsudgifter.¹²⁵ Årsagen hertil er, at en køber som udgangspunkt aldrig har krav på at få en erstatning, der overstiger fuld erstatning (medmindre der gyldigt er aftalt en bod eller lignende, hvormed udgangspunktet fraviges), idet han derved ville blive økonomisk bedre stillet, end rigtig opfyldelse af kontrakten ville have stillet ham.¹²⁶ I det omvendte tilfælde, hvor den mangelfulde salgsgenstand, som køberen har fået repareret, ikke fuldt ud får den værdi, som den ville have haft, hvis den havde været mangelfri, har køberen krav på – som følge af, at han økonomisk skal stilles, som om kontrakten var blevet rigtigt opfyldt – at få erstattet denne difference af sælgeren. Til illustration heraf kan eksempelvis nævnes principperne i afgørelsen U 1972.809 V (jf. referatet heraf i bilag 2).

10.2.2. Når købet hæves

Som nævnt ovenfor i afsnit 8 kan køberens misligholdelsesbeføjelser under visse omstændigheder kombineres. Dette er blandt andet tilfældet, når køberen vælger at gøre brug af hævebeføjelsen og samtidig kræve erstatning. Såfremt køberen hæver aftalen på baggrund af den mangelfulde salgsgenstand, kan erstatningen for manglen ofte fastsættes *enten* til prisdifferencen *og/eller* til det øvrige tab, som køberen kan dokumentere, at han har lidt.

Det følger af købelovens § 45, at bestemmelserne i lovens § 25 finder anvendelse, når køberen hæver aftalen på baggrund af mangler ved salgsgenstanden. Dette medfører, jf. 1. led i lovens § 25, at køberens erstatningskrav – såfremt han ikke kan godtgøre, at andet tab er lidt – fastsættes til prisdifferencen, således at køberen kan kræve erstatning for *differencen mellem den aftalte pris og markedsprisen* på leveringstidspunktet. Prisdifferencen i 1. led i lovens § 25 kan dermed siges at være af *abstrakt karakter*.¹²⁷

I tilfælde af at køberen kræver prisdifferencen efter købelovens § 25, 1. led erstattet, er det ingen betingelse, at han rent faktisk foretager et dækningskøb.¹²⁸ Hvis køberen eksempelvis har på for-

¹²⁴ Jf. *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 132

¹²⁵ Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 232

¹²⁶ Jf. blandt andet *Iversen*, Erstatningsberegning i kontraktforhold, s. 791 (se endvidere om fradrag for forbedringer/"nyt for gammelt" i afsnit 10.4.4

¹²⁷ Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 233

¹²⁸ Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 233

nemmelsen, at der kommer en ny og bedre udgave af den pågældende (genus-) salgsgenstand, står det køberen frit for at afvente dette.

Køberen kan derimod alternativt i medfør af købelovens § 25, 2. led, kræve den prisdifference, som er af *konkret karakter*, erstattet.¹²⁹ Således kan køberen i stedet kræve *den konkrete merpris, som han har betalt ved dækningskøb*, som overstiger markedsprisen, såfremt han har dokumentation herfor, og dækningskøbet har været forsvarligt.

Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt dækningskøbet i medfør af købelovens § 25, 2. ledes forstand er foretaget på "forsvarlig måde". I *Vinding Kruse m.fl.* vises dette med et eksempel,¹³⁰ hvor købet består i 12 flasker champagne til 200 kr. pr. flaske, som en vinhandler skal levere til et cateringfirma en lørdag, hvor disse skal benyttes til et bryllup samme dag kl. 18. Lørdag eftermiddag meddeler vinhandleren cateringfirmaet, at champagnen først kan leveres om mandagen. Cateringfirmaet hæver som følge af væsentlig misligholdelse og foretager herefter dækningskøb. Da det er blevet lørdag eftermiddag, kan cateringfirmaet kun skaffe champagne af den aftalte kvalitet ved at købe den på en restaurant, hvor prisen i stedet er 600 kr. pr. flaske. Den konkrete prisdifference er således 400 kr. pr. flaske, altså i alt 4.800 kr. for de 12 flasker.

Det er imidlertid sælgeren, der er den misligholdende part, og som har skabt misligholdelsen og dermed problemet, hvorfor køberen ikke er tvunget til at gøre alt, hvad der er fysisk muligt for at fortage dækningskøbet til den absolut bedst mulige pris.¹³¹ Forsvarligheden af dækningskøbet beror på en konkret vurdering. I eksemplet, hvor ingen andre vinhandlere holder åbent, da det er lørdag eftermiddag, antages det i *Vinding Kruse m.fl.*, at dette almindeligvis vil være forsvarligt. Var situationen derimod anderledes, at cateringfirmaet havde adgang til at kunne købe den udeblevne champagne andetsteds og billigere uden unødigt opofrelse (eksempelvis hvis brylluppet blev holdt en hverdags eftermiddag, hvor vinhandlere i almindelighed holder åbent), ville dækningskøbet i ovenstående eksempel ikke have været forsvarligt.

10.3. Særligt i forbruger køb

Som i almindelige løsøre køb er forbrugers adgang til erstatning – foruden det nødvendige ansvarsgrundlag – betinget af, at han har lidt et tab, der er en kausal og adækvat følge af manglen ved salgsgenstanden.

I forbruger køb reguleres forbrugers ret til at kræve erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse i anledning af mangler af en særregel i købelovens § 80. Bestemmelsen anses i vidt omfang for at være en kodificering af, hvad der allerede følger af obligationsrettens almindelige regler.¹³²

Erstatningsbeføjelsen i forbruger køb antages at have begrænset praktisk betydning, idet forbrugers interesser oftest må anses for at være tilstrækkeligt beskyttet ved henholdsvis hævebeføjelsen, krav om forholdsmæssigt afslag ("passende afslag"), forlange afhjælpning eller omlevering.¹³³

¹²⁹ Jf. *Gomard*, Obligationsret, 2. del, s. 233

¹³⁰ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 30

¹³¹ Jf. *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 30 f.

¹³² Jf. *Lookofsky og Ulfbeck*, Køb, s. 290

¹³³ Jf. *Bet. nr. 845/1978*, s. 40 og *Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 222

Der kan imidlertid være tilfælde, hvor en forbruger har gjort et godt køb eller kunne have gjort et godt køb, hvor forbrugeren ikke vil være bedre eller lige så godt stillet ved at anvende de øvrige mangelsbeføjelser, hvorfor erstatningsbeføjelsen (i sjældne tilfælde) ses anvendt i praksis i forbrugerkøb, jf. eksempelvis som illustration hertil afgørelsen U 2002.631 V (jf. referatet heraf i bilag 2).

Hovedreglen i dansk ret er som nævnt positiv opfyldelsesinteresse. Dette er ligeledes udgangspunktet i forbrugerkøb, hvorefter købelovens § 45 finder anvendelse.¹³⁴ Købelovens § 80, stk. 1, er gjort beskyttelsespræceptiv, men antages ikke at være til hinder for, at sælgeren kan begrænse *omfanget* af sit *ansvar* for tilsikrede egenskaber.¹³⁵ For så vidt angår *erstatningens omfang* gælder de almindelige regler, jf. ovenfor i afsnit 10.2 og underafsnittene hertil, idet købelovens forbrugerafsnit ikke indeholder særlige regler herom.¹³⁶

Forbrugeren kan ifølge ordlyden af købelovens § 80, stk. 1, nr. 1, der gælder køb af såvel speciesgenstande som genusgenstande, kræve erstatning, *hvis sælgeren har handlet i strid med almindelig hæderlighed*. Denne bestemmelse indebærer *formelt* en vis udvidelse af den gældende regel i lovens § 42, stk. 2, hvorefter køberen kan kræve erstatning, *hvis sælgeren har handlet svigagtigt*.¹³⁷ Imidlertid antages det i almindelighed, at der *reelt* næppe er tale om nogen væsentlig udvidelse af sælgerens erstatningsansvar i forbrugerkøb.¹³⁸

Ifølge købelovens § 80, stk. 1, nr. 2-3, kan forbrugeren kræve erstatning af sælgeren, *såfremt sælgeren har givet forbrugeren vildledende oplysninger*, som han ikke havde føje til at anse for korrekte, eller såfremt sælgeren har forsømt sin loyale oplysningspligt. I disse tilfælde, hvor sælgeren eksempelvis med sine oplysninger vildleder forbrugeren, er der i forbrugerklagenævnspraksis eksempler på, at forbrugeren indrømmes adgang til at kræve sit tab erstattet. Som illustration hertil kan nævnes Forbrugerklagenævnets afgørelse af 13. oktober 2004 (Sagsnummer 2004-590/7-70),¹³⁹ hvor en forbruger i forbindelse med ophævelse af købet af en syg papegøje kunne kræve erstatning for forgæves afholdte udgifter til dyrlæge.

Endvidere kan forbrugeren kræve erstatning af sælgeren, såfremt salgsgenstanden savner *egenskaber, der må anses for tilsikrede*, jf. købelovens § 80, stk. 1, nr. 4. Forbrugeren kan endvidere kræve erstatning, såfremt manglen *efter køkets indgåelse er forårsaget ved sælgerens forsømmelse*, jf. købelovens § 80, stk. 1, nr. 5. Indholdet af købelovens § 80, stk. 1, nr. 4-5 svarer til retsstillingen uden for forbrugerkøb, som lovens § 42, stk. 2 fortolkes i praksis.¹⁴⁰ En egenskab anses for tilsikret, såfremt sælgeren har lovet eller garanteret forbrugeren, at den er til stede. Imidlertid gælder det samme, hvis sælgeren ved en oplysning om en bestemt egenskab ved salgsgenstanden eller ved sit forhold i øvrigt *har givet forbrugeren rimelig grund til at stole på, at egenskaben er til stede*, og sælgeren måtte indse, at han gjorde dette.¹⁴¹ Som illustration hertil kan nævnes afgørelsen U 2009.2003 V (jf. referatet heraf i bilag 2).

¹³⁴ Jf. Hedegaard Kristensen *m.fl.*, Dansk og international køberet, s. 223

¹³⁵ Jf. Lookofsky og Ulfbeck, Køb, s. 291 f. og *Bet. nr. 845/1978*, s. 83

¹³⁶ Jf. Lookofsky og Ulfbeck, Køb, s. 292

¹³⁷ Jf. *Bet. nr. 845/1978*, s. 82

¹³⁸ Jf. Nørager-Nielsen *m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 1333

¹³⁹ Jf. Forbrugerklagenævnets afgørelse, som kan ses på følgende hjemmeside:

<http://www.forbrug.dk/Afgoerelser/oevrige-sager/fugl>

¹⁴⁰ Jf. Lookofsky og Ulfbeck, Køb, s. 292

¹⁴¹ Jf. *Bet. nr. 845/1978*, s. 83

Endelig antages det som i almindelige løsørekøb, at en forbruger kan opgøre sit tab efter reglerne om negativ kontraktsinteresse i stedet for reglerne om positiv opfyldelsesinteresse, i forbindelse med at han hæver en gyldig aftale.¹⁴²

10.4. Særligt i ejendoms køb

Som i løsørekøb og forbruger køb er ejendoms køberens adgang til erstatning – foruden det nødvendige ansvarsgrundlag – betinget af, at han har lidt et tab, der er en kausal og adækvat følge af manglen ved ejendommen.

Som anført ovenfor i afsnit 9.4 er hævebeføjelsen sjældent anvendt i ejendoms køb, men når en sådan anvendes, antages det som i løsørekøb og forbruger køb, at ejendoms køberen i forbindelse med ophævelse af en gyldig aftale om et ejendoms køb må have valgfrihed mellem at kunne opgøre sit tab efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse eller efter reglerne om negativ kontraktsinteresse.¹⁴³

Hovedreglen er som i øvrige køb, at køberens tab opgøres efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse. Typisk udmåles erstatningen i ejendoms køb som svarende til *de faktiske afhjælpnings-/udbedringsudgifter*, der vil være i forbindelse med afhjælpning af manglen.¹⁴⁴ I ældre retslitteratur antoges det, at udgangspunktet for udmålingen var ejendommens *værdiforringelse*.¹⁴⁵ *Rosenmeier* anfører, at der næppe ligger den store realitetsforskel i, om udmålingen sker efter den ene eller den anden metode.¹⁴⁶ *Munk-Hansen* anfører dog, at domstolene i ringe grad føler sig bundet af de faktiske udbedringsomkostninger, og at der i et stort antal sager uden begrundelse fastsættes en erstatning, der udgør mindre end de faktiske udbedringsomkostninger, idet erstatningen hviler på et skønsmæssigt grundlag.¹⁴⁷

Der er imidlertid situationer, hvor udmålingen af erstatningen alene kan ske med udgangspunkt i den værdiforringelse, som manglen har medført, idet udbedring ganske enkelt ikke kan lade sig gøre, eksempelvis ved arealmangler ved grunden.^{148 149} Tilsvarende gør sig gældende, hvis køberen, der har et erstatningskrav mod sælgeren, i mellemtiden har solgt ejendommen, jf. 2006.1981 H (ej vedlagt).

Køberen vil i visse tilfælde ligeledes kunne kræve erstatning for et tab, som endnu ikke er indtrådt. Såfremt det må antages, at køberen vil lide et tab i forbindelse med et senere salg af den faste ejendom, kan han kræve erstatning. I forbindelse med (tidligere) jordforurening kan som illustration hertil eksempelvis nævnes afgørelsen U 2000.234 V (jf. referatet heraf i bilag 2).

¹⁴² Jf. *Bet. nr. 845/1978*, s. 84

¹⁴³ Jf. blandt andet *Edlund*, *Handel med fast ejendom*, s. 198 og *Munk-Hansen*, *Fast ejendom*, s. 345

¹⁴⁴ Jf. *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, s. 218

¹⁴⁵ Jf. blandt andet *Vinding Kruse*, *Ejendoms køb*, s. 163 ff.

¹⁴⁶ Jf. *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, s. 219

¹⁴⁷ Jf. *Munk-Hansen*, *Fast ejendom*, s. 340 (i samme retning: *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, s. 219)

¹⁴⁸ Jf. *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, s. 220 og *Munk-Hansen*, *Fast ejendom*, s. 340

¹⁴⁹ Jf. dog om arealmangler ved grunde i bolighandler i afsnit 10.4.2

10.4.1. Hvilke omkostninger kan den erstatningssøgende køber kræve?

Vælger en køber at anvende hævebeføjelsen og samtidig opgøre sit tab efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse, kan han alene kræve at få erstattet de eventuelle afhjælpningsomkostninger, som han selv måtte have afholdt. Vælger køberen derimod at opgøre sit tab efter reglerne om negativ kontraktsinteresse, kan han kræve at få erstattet de omkostninger, han har haft i forbindelse med handlen, som således ikke blev en realitet alligevel. Af disse omkostninger, som køberen kan kræve erstattet kan eksempelvis nævnes: ejendomsskatter, forsikringspræmier, ydelser på pantehæftelser, omkostninger til advokat i forbindelse med berigtigelse af handlen osv.¹⁵⁰

Uanset om køberen efter ophævelsen opgør sit tab efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse eller efter reglerne om negativ kontraktsinteresse, forudsætter dets berettigelse, at sælgeren enten har handlet ansvarspådragende, svigagtigt eller har stillet en garanti. Betingelsen for dette ansvarsgrundlag synes dog ikke at gælde i alle tilfælde i forbindelse med erstatningsopgøret efter køberens ophævelse af ejendoms købet. I enkelte tilfælde har retsordenen valgt at bryde med dette formueretlige princip og tilkendt køberen erstatning for afholdte flytte- og handelsomkostninger, selv om der ikke forelå et ansvarsgrundlag hos sælgeren. Til illustration heraf i forbindelse med opgørelsen af køberens negative kontraktsinteresse kan eksempelvis nævnes afgørelsen U 1986.728 Ø (jf. referatet heraf i bilag 2).

Edlund anfører om afgørelsen, at den forekommer fornuftig, idet ejendommen var behæftet med en hævebegrundende mangel. Herefter anføres det, at argumentationen for resultatet må være – i mangel af erstatningsretlige principper – at sælgeren må være nærmest til at bære tabet ud fra en almindelig risikovurdering. Og endelig anføres det af *Edlund*, at en sælger må erstatte køberens tab på et objektivt grundlag, når der hæves som følge af væsentlig misligholdelse.¹⁵¹ Om afgørelsen anfører *Rosenmeier*, at rettens synspunkt i afgørelsen kan siges at gå ud på, at en sælger ved ophævelse bør være objektivt erstatningsansvarlig til negativ kontraktsinteresse.¹⁵² De anførte synspunkter må antages at have omtrent samme indhold. *Munk-Hansen* antyder derimod at være kritisk over for, at retsordenen skulle kunne tilkende en køber erstatning uden ansvarsgrundlag.¹⁵³ Efter min opfattelse er *Edlunds* og *Rosenmeiers* synspunkter og argumenter overbevisende og kan tiltrædes.

10.4.2. Særligt omkring boligkøb

I boligkøb er det som nævnt alene fysiske fejl ved ejendommens bygninger, som en boligkøber under normale omstændigheder er afskåret fra at kunne gøre gældende over for sælgeren, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1. Dette betyder således, at en køber kan påberåbe sig en mangel ved ejendommen i øvrigt. En boligkøber kan derfor kræve erstatning af sælgeren i anledning af en mangelfuld grund, såfremt betingelserne for erstatning er opfyldt, idet faktiske mangler ved den grund, hvorpå boligen ligger, ikke er omfattet af den legale hæftelsesfritagelse,¹⁵⁴ som følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Til illustration heraf kan nævnes afgørelsen U 2002.530 H (jf. referatet heraf i bilag 2).

¹⁵⁰ Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 199 og *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 228 f.

¹⁵¹ Jf. *Edlund*, Handel med fast ejendom, s. 203

¹⁵² Jf. *Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom, s. 229 (I samme retning: *Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten, s. 183)

¹⁵³ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 329 (I samme retning: *Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer, s. 449 f.)

¹⁵⁴ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 391

I modsætning til erhvervsejendomme, hvor grundens areal kan have stor økonomisk betydning for køberen (eksempelvis i landbrug, skovbrug og lignende), ses der ikke trykte afgørelser, hvor en boligkøber kan kræve erstatning (eller forholdsmæssigt afslag) i anledning af *arealmangler ved grunden*, hvorpå boligen ligger. Tværtimod præges den trykte retspraksis af, at en boligkøber må nøjes med grundens faktiske størrelse (altså hvad han har set i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen). At det viser sig, at der er et endda markant lavere antal kvadratmeter i realiteten, end der var anført i købsaftalen/skødet, medfører som udgangspunkt ikke, at køberen kan kræve økonomisk kompensation herfor. Dette illustreres blandt andet af afgørelsen U 1966.483 Ø (jf. referatet heraf i bilag 2).

I de særlige tilfælde, hvor der i forbindelse med handlens indgåelse gives oplysninger om, at grunden er større end 1400 m², og det efterfølgende viser sig, at grunden rettelig er mindre end 1400 m², må det derimod antages at have stor betydning for mangelsbedømmelsen, idet dette i almindelighed er afgørende for, om køberen kan *udstykke grunden i to parceller* (medmindre der er lokalplaner, servitutter eller lignende, der forhindrer dette), jf. byggelovens § 8, stk. 1, nr. 1.¹⁵⁵

10.4.3. Erstatning eller forholdsmæssigt afslag?

I den situation, hvor en boligkøber ønsker at beholde ejendommen og i den forbindelse med rette få dækket sine udgifter til afhjælpning, hvis der viser sig at være en fysisk mangel ved ejendommens bygninger, der beror på sælgerens groft uagtsomme eller svigagtige adfærd, *vil køberen i et retsligt opgør som oftest stå bedre ved en påstand om erstatning end en påstand om forholdsmæssigt afslag*, idet erstatningen beregnes som "nutidskroner", altså hvad det vil koste at afhjælpe manglen (alternativt målt som værdiforringelsen) på *tidspunktet for dommens afsigelse*. Derimod vil det forholdsmæssige afslag blive beregnet som "datidskroner", idet den økonomiske kompensation, som køberen i den forbindelse vil kunne kræve, vil blive begrænset til, hvad det ville have kostet at afhjælpe manglen (alternativt målt som værdiforringelsen) på *tidspunktet for handelstidspunktet*, jf. U 2009.1729 H (ej vedlagt). Udgangspunktet for udmålingen af det forholdsmæssige afslag er værdiforringelsen, men domstolene udmåler i udstrakt grad afslagets størrelse på baggrund af udbedringsomkostningerne, således at disse tilbagediskonteres til omkostningerne på handelstidspunktet,¹⁵⁶ jf. også om erstatningsudmålingen ovenfor i afsnit 10.4.

Den eventuelle økonomiske forskel, der kan eksistere mellem forholdsmæssigt afslag og erstatning er dog ikke et særkende i ejendomskøb. Imidlertid må emnet, henset til behandlingen heraf i de købe- og obligationsretlige fremstillinger, antages at have størst interesse i ejendomskøb. Årsagen hertil er formentlig, at priserne på fast ejendom kan svinge ret så betydeligt selv over en kortere årrække, hvorefter såvel den absolutte som den relative størrelse på den økonomiske kompensation, som køberen kan kræve, tilsvarende kan variere. Endvidere skal det formentlig også ses i sammenhæng med det nu historiske 20-årige sælgeransvar, der fremgik af Danske Lov 5-14-4, hvor der for alvor kunne eksistere en markant økonomisk forskel, alt efter om den økonomiske kompensation blev krævet som et forholdsmæssigt afslag eller som erstatning.

Man kunne dog forestille sig det tilfælde, der ville være aktuelt i denne tid, hvor huspriserne siden den globale økonomiske krise, der for alvor tog fart fra og med 2008, er faldet drastisk, at køberen rent faktisk ville være bedre stillet økonomisk ved at påstå forholdsmæssigt afslag frem for erstat-

¹⁵⁵ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 294

¹⁵⁶ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 351

ning. Dette skal ses i lyset af, at huspriserne – såfremt der er tale om en bolig, der er handlet i årene op til krisen, hvor ejendomspriserne og håndværkerudgifter lå på et betydeligt højere niveau, end det er tilfældet nu – er faldet ganske markant. Der ses imidlertid ikke trykte afgørelser, der belyser ovenstående.

10.4.4. Fradrag for forbedringer/"nyt for gammelt"

I de tilfælde, hvor erstatningen ikke udmåles som den værdiforringelse af ejendommen, som manglen medfører, men hvor manglen i stedet udbedres/afhjælpes, og erstatningen således udmåles efter udgifterne hertil, vil køberen i nogle tilfælde kunne opnå en forbedring af ejendommen, idet køberen som hovedregel vil få udbedret manglen med nye bygningsmaterialer. Reglerne om *fradrag for forbedringer/"nyt for gammelt"* finder ikke udelukkende anvendelse i ejendoms køb, men det er i disse, at princippet hyppigst forekommer.

I forbindelse med fradrag for forbedringer, der normalt beregnes ud fra et afskrivningssynspunkt,¹⁵⁷ vil der ofte blive lagt vægt på normallevetiden for den bygningsdel, der er mangelfuld, jf. eksempelvis U 2001.1585 V (ej vedlagt) og U 2004.114 H (ej vedlagt). Er taget gammelt og utæt, vil erstatningen – i det tilfælde, hvor tagets alder nærmer sig normallevetiden (og syns- og skønsmanden konkluderer, at den rette udbedring vil være udskiftning af taget) – typisk blive fastsat til 20-25 % af udgiften til et nyt tag.¹⁵⁸ Ofte vil erstatningens størrelse kunne beregnes som en brøkdelt, således at hvis taget eksempelvis er 25 år gammelt, og normallevetiden for et tag af den type vil være 50 år, vil køberen som udgangspunkt ikke kunne få mere end 25/50 altså 1/2 erstattet.

Hvis man foretager fradrag for forbedringer ud fra afskrivningssynspunktet, kan det ikke samtidig lade sig gøre at foretage fradrag for den nytte, som køberen har haft i tidsrummet indtil afhjælpningen af manglen, idet der derved vil foretages dobbelt fradrag for én og samme fordel.¹⁵⁹

Iversen konstaterer, at det kan anses som en sikker sætning i dansk ret, at der kan ske fradrag for forbedringer i forbindelse med at få nyt for gammelt, men at det samtidig næppe kan betragtes som afklaret, hvilken rækkevidde sætningen har.¹⁶⁰ *Iversen* anfører endvidere, at gode grunde taler for at udvise en vis tilbageholdenhed med at nedsætte erstatningen under henvisning til, at den erstatningssøgende har fået "nyt for gammelt".¹⁶¹ I forlængelse heraf anfører *Iversen*, at det "i dansk domspraksis [...] vistnok [er] muligt at spore en betydelig tilbageholdenhed med at foretage fradrag for nyt for gammelt; således ses der ikke at foreligge én eneste afgørelse, der klart har foretaget et sådant fradrag, men det er muligt, at afgørelser, hvori det blot er anført, at der er opnået »besparelser«, i virkeligheden er eksempler herpå" (fremhævet her).¹⁶²

Hvis man følger ovenstående udgangspunkt om, at erstatningens størrelse kan betragtes som en brøkdelt, kan det i den forbindelse bemærkes, at en boligsælger i nogle tilfælde kan "gøre klogt" i at spekulere i dette fradrag for forbedringer. Dette kan belyses med følgende eksempel:

¹⁵⁷ Jf. *Iversen*, Erstatningsberegning i kontraktsforhold, s. 791 f.

¹⁵⁸ Jf. *Munk-Hansen*, Fast ejendom, s. 340

¹⁵⁹ Jf. *Iversen*, Erstatningsberegning i kontraktsforhold, s. 792

¹⁶⁰ Jf. *Iversen*, Erstatningsberegning i kontraktsforhold, s. 792

¹⁶¹ Jf. *Iversen*, Erstatningsberegning i kontraktsforhold, s. 792

¹⁶² Jf. *Iversen*, Erstatningsberegning i kontraktsforhold, s. 794

En køber har indgået aftale med en sælger om køb af dennes bolig efter fremgangsmåden i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Boligen er solgt ved anvendelse af en standardkøbsaftale fra Dansk Ejendomsmæglerforening, hvoraf det i dennes pkt. 1 (om tilbehør til ejendommen) fremgår, at medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.¹⁶³ Ifølge *Träff*, anses dette vilkår for at være en garantibestemmelse, hvorefter sælgeren (på overtagelsesdagen) indestår for brugbarheden af de hvidevarer og det løsøre, der følger med i handlen.¹⁶⁴

Sælgeren bebor boligen frem til overtagelsesdagen. Omkring 14 dage før overtagelsesdagen opdager sælgeren, at amerikaner-køleskabet (der er 10 år gammelt) i køkkenet er gået i stykker. Han kontakter en reparatør og får at vide, at det ikke kan lade sig gøre at reparere køleskabet, at der ikke er nogle lignende brugte køleskabe til salg, og at det vil koste 30.000 kr. at installere et nyt. Det lægges til grund, at normallevetiden for et køleskab af den type, som er installeret i huset, er 15 år. Der er herefter to muligheder for sælgeren:

- 1) Såfremt sælgeren vælger at opfylde ejendomshandlen rigtigt og uden at komme i misligholdelse, skal han lade et nyt køleskab installere og svare den fulde udgift hertil. Således er provenuet i forbindelse med ejendomssalget 30.000 kr. mindre end ventet.
- 2) Såfremt sælgeren undlader at udskifte køleskabet, men i stedet lader køberen overtage boligen med et køleskab, der ikke virker og ikke kan repareres, vil køberen som udgangspunkt alene have mulighed for at gøre et erstatningskrav på 10.000 kr. gældende mod sælgeren som følge af reglerne om fradrag for forbedringer.¹⁶⁵ Betingelsen for, at køberen kan gøre erstatningskravet gældende, er som nævnt ovenfor i afsnit 10.1, at der er et ansvarsgrundlag hos sælgeren. Ansvarsgrundlaget i dette tilfælde er sælgerens garanti over for køberen. I tilfælde af at sælgeren undlader at udskifte køleskabet, vil dennes provenu i dette tilfælde i stedet kun være 10.000 kr. mindre end ventet, idet dette beløb udgør køberens erstatningskrav.

Eksemplet viser, at en boligsælger som udgangspunkt har en mulighed for at spekulere i hvor fejlfri en ejendom, han ønsker at lade en køber overtage, uanset at han har tilsikret køberen løsørets/hvidevarernes funktionsdygtighed. I et sådant tilfælde kan det imidlertid antages, at domstolene vil vise "en betydelig tilbageholdenhed med at foretage fradrag for nyt for gammelt", idet det vil virke stødende for retsbevidstheden, hvis en sælger, der endda har ydet køberen tilsikring, skulle kunne spekulere i, at der i alle tilfælde uden undtagelse foretages fradrag for forbedringer/"nyt for gammelt". Efter min opfattelse må dette især antages, når der er tale om en ejendom, der – som i eksemplet – er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvis indhold netop har til formål at sikre beskyttelse for både sælger og køber.

11. Konklusion på specialets 2. del

Om køberens adgang til ophævelse må det konstateres, at væsentlighedskriteriet vurderes med udgangspunkt i parternes aftale. Er der ikke holdepunkter heri, der kan lægges til grund for en væsent-

¹⁶³ Standardkøbsaftale fra Dansk Ejendomsmæglerforening kan ses på følgende hjemmeside: http://www.ejerportal.dk/fileadmin/brugere_upload/pdf-filer/koebesftale_ejerlejlighed.pdf

¹⁶⁴ Jf. *Träff*, Køb og salg af fast ejendom, s. 191

¹⁶⁵ ("restlevetiden"/normallevetiden) 5 år/15 år = 1/3 af 30.000 kr. = 10.000 kr.

lighedsbedømmelse af den mangel, som køberen påberåber sig som værende hævebegrundende, anlægges i stedet en generel bedømmelse heraf. Således sker væsentlighedsbedømmelsen med udgangspunkt i, om manglen ville være væsentlig for en gennemsnitlig køber eller ej. Det må samtidig i den forbindelse også konstateres, at der i almindelige løsøre køb ikke kan gives beløbsmæssige, procentuelle eller kvantitative kriterier for, hvornår en mangel kan anses for at være væsentlig.

Ej heller i ejendoms køb gælder der en minimumsgrænse af ovennævnte karakter for, hvornår en mangel kan anses for at være væsentlig. Der skal dog samtidig erindres om, at hævebeføjelsen i ejendoms køb yderst sjældent anvendes. I ejendoms køb antages det, at kravene til væsentlighedsbedømmelsen er endnu strengere end i almindelige løsøre køb. Der lægges ofte vægt på, om køberen af ejendommen ville være ligeså godt tjent med at gøre brug af andre misligholdelsesbeføjelser i anledning af manglen/manglerne. I bolighandler, hvor ejendommen er solgt efter fremgangsmåden i § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., er hævebeføjelsen endda i visse tilfælde udelukket, uanset at manglen må anses for at være væsentlig og under normale omstændigheder dermed også hævebegrundende.

Omkring retsvirkningerne af ophævelsen må det konstateres, at det restitutionskrav, der påhviler parterne i forbindelse med tilbagelevering af de respektive ydelser, ikke ubetinget kan gøres gældende, idet bagatelagtig forringelse samt ganske kortvarig nytte af ydelsen i praksis ofte ikke kapitaliseres. Endvidere kan det konstateres, at (i hvert fald) en forbruger ikke skal tåle, at modtage sin eventuelle realdyldelse retur i forbindelse med ophævelse af en (delvis) byttehandel, når der er hengået en længere periode siden den oprindelige ydelsesudveksling fandt sted i forbindelse med købet.

Endvidere må det konstateres, at hævebeføjelsen i forbruger køb vil være mere subsidiær end i almindelige løsøre køb, idet en sælger i et forbruger køb kan afværge forbrugerens adgang til ophævelse ved i stedet at afhjælpe manglerne ved den kontraherede genstand. Dette er en fravigelse af det almindelige udgangspunkt om, at det i en tilsvarende situation i et almindeligt løsøre køb ville stå køberen frit for at vælge mellem de forskellige berettigede beføjelser, herunder også at vælge hævebeføjelsen, hvis den tjener køberen bedst i den pågældende situation.

Om køberens adgang til erstatning må det konstateres, at betingelserne om tab må bero på et ansvarsgrundlag hos sælgeren, således at dette enten kan være dennes culpøse eller svigagtige adfærd eller en af sælgeren givet garanti. Det må endvidere konstateres, at denne garanti kan udspringe af faktiske oplysninger fra sælgeren, således at sælgeren ikke nødvendigvis har benævnt disse oplysninger som værende en egentlig garanti, men at kravene hertil i praksis må være en vis konkretisering af oplysningerne om egenskaber (eller udeblivelse heraf) ved den kontraherede genstand.

For så vidt angår selve beregningen af erstatningen må det konstateres, at der eksisterer to former for beregning; hovedreglen, positiv opfyldelsesinteresse, hvor køberen økonomisk skal stilles som om, aftalen var opfyldt, og undtagelsen, negativ kontraktsinteresse, hvor køberen skal stilles som om, aftalen aldrig var indgået. Det kan også konstateres, at en køber har retten til at vælge mellem begge opgørelsesmetoder, såfremt han gyldigt kan hæve kontrakten. Dette gælder både i almindelige løsøre køb, men det samme resultat gør sig gældende i forbruger køb og ejendoms køb. Den positive opfyldelsesinteresse omfatter fuld økonomisk oprejsning for køberen, og i tilfælde af at køberen fastholder købet, kan erstatningsberegningen enten ske på baggrund af den værdiforringelse, som skyldes manglen eller på baggrund af udgiften til reparation/afhjælpning af manglen. I tilfælde af at køberen hæver købet, vil tabet herefter typisk kunne fastsættes til den prisdifference, som køberen må betale mere for en tilsvarende genstand andetsteds og/eller det øvrige tab, som køberen har lidt.

I forbrugerkøb er erstatningsbeføjelsen svarende til øvrige køb, idet lovgiver dog formelt har søgt at udvide forbrugers adgang til at kræve erstatning på baggrund af sælgerens svigagtige adfærd, idet sælgeren i forbrugerkøb alene skal have handlet i strid med almindelig hæderlighed, for at køberen kan kræve erstatning. Udvidelsen ses dog ikke at have medført nogen egentlig realitetsforskel i forhold til, hvad der gjaldt forud for indsættelsen af den særlige erstatningsbeføjelse i købelovens forbrugersektion.

Særligt i ejendoms køb er erstatningsbeføjelsen relevant i forbindelse med, at købet af den pågældende ejendom fastholdes. Årsagen hertil er, at en ejendoms køber i forbindelse med at skulle have dækket sine udgifter til afhjælpning af den pågældende mangel som hovedregel vil være bedre stillet, hvis disse dækkes af "nutidskroner", som en erstatning medfører, snarere end hvis udgifterne skulle dækkes af "datidskroner", som et forholdsmæssigt afslag medfører, idet den økonomiske kompensation opgøres på to (vidt) forskellige tidspunkter og med deraf følgende forskellige resultater til følge.

Det er endvidere blevet belyst, at der især i bolighandler skal særligt meget til, førend en boligsælger kan siges at have handlet svigagtigt. Derudover er der en særlig problemstilling for så vidt angår arealmangler i bolighandler, idet grunden, hvorpå boligen ligger, kan afvige nok så betydeligt fra de oplysninger, som køberen har modtaget forud for købet, men at ejendommen dette til trods ikke (af denne årsag) vil være mangelfuld. Dette har som udgangspunkt den konsekvens, at køberens skuffelse i den henseende hverken kan medføre erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Slutteligt er fradrag for forbedringer/"nyt for gammelt" gennemgået, idet dette fradrag ud fra et teoretisk synspunkt har givet og kan give nogle problemstillinger, som restordenen må forventes at imødekomme ud fra almindelige rimelighedsbetragtninger om, hvem der er nærmest til at bære risikoen for den fulde udgift i tilfælde af, at en sælger har tilsikret en køber nogle bestemte egenskaber, men hvor den kontraherede mangelfulde genstand har en sådan alder, at alderen ud fra almindelige obligationsretlige betragtninger om fradrag for forbedringer/"nyt for gammelt" ville have medført, at køberen ikke ville kunne kompenseres for den fulde udgift til udskiftning/afhjælpning heraf.

12. Litteraturliste

Bøger

Almén, Tore: Om köb och byte av lös egendom, 4. udgave v/Rudolf Eklund, 1960.
(*Almén, Om köb och byte av lös egendom*)

Andersen, Lennart Lyng og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemmand, 5. udgave, 2006.
(*Lyng Andersen og Madsen, Aftaler og mellemmand*)

Andersen, Mads Bryde og Joseph Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, 3. udgave, 2010.
(*Bryde Andersen og Lookofsky, Obligationsret I*)

Edlund, Hans Henrik: Handel med fast ejendom, 1. udgave, 1998.
(*Edlund, Handel med fast ejendom*)

- Gomard, Bernhard: Obligationsret 1. del, 4. udgave, 2006.
(*Gomard*, Obligationsret, 1. del)
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 2. del, 4. udgave v/Torsten Iversen, 2011.
(*Gomard*, Obligationsret, 2. del)
- Hagstrøm, Viggo og Magnus Aarbakke: Obligasjonsrett, 3. udgave, 2004.
(*Hagstrøm og Aarbakke*, Obligasjonsrett)
- Iversen, Torsten: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, 1. udgave, 2000.
(*Iversen*, Erstatningsberegning i kontraktsforhold)
- Kristensen, Lars Hedegaard, Anne-Dorte Bruun Nielsen og Torsten Iversen: Lærebog i dansk og international køberet, 4. udgave, 2011.
(*Hedegaard Kristensen m.fl.*, Dansk og international køberet)
- Kristoffersen, Sonny: Forbrugerkøb, 2. udgave, 2008.
(*Kristoffersen*, Forbrugerkøb)
- Kruse, Anders Vinding: Ejendoms køb, 6. udgave, 1992.
(*Vinding Kruse*, Ejendoms køb)
- Kruse, Anders Vinding: Misligholdelse af ejendoms køb, 2. udgave, 1962.
(*Vinding Kruse*, Misligholdelse af ejendoms køb)
- Kruse, Anders Vinding, Nis Jul Clausen, Hans Henrik Edlund og Anders Ørgaard: Købsretten, 4. udgave, 2009.
(*Vinding Kruse m.fl.*, Købsretten)
- Lookofsky, Joseph og Vibe Ulfbeck: Køb – Dansk indenlandsk køberet, 3. udgave, 2008.
(*Lookofsky og Ulfbeck*, Køb)
- Munk-Hansen, Carsten: Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler, 1. udgave, 2007.
(*Munk-Hansen*, Ansvarsregulering)
- Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom, 1. udgave, 2010.
(*Munk-Hansen*, Fast ejendom)
- Nørager-Nielsen, Jacob, Søren Theilgaard, Michael Bjerg Hansen og Martin Hørmann Pallesen: Købeloven med kommentarer, 3. udgave, 2008.
(*Nørager-Nielsen m.fl.*, Købeloven med kommentarer)
- Rosenmeier, H. P.: Mangler ved fast ejendom, 5. udgave, 2008.
(*Rosenmeier*, Mangler ved fast ejendom)
- Träff, Finn: Køb og salg af fast ejendom, 3. udgave, 2005.
(*Träff*, Køb og salg af fast ejendom)

Ussing, Henry: Køb, 4. udgave v/Anders Vinding Kruse, 1987.
(*Ussing, Køb*)

Ussing, Henry: Obligationsretten almindelig del, 4. udgave v/Anders Vinding Kruse, 1967.
(*Ussing, Obligationsretten*)

Artikler

Gomard, Bernhard: Aftalelovens § 36 og erhvervskontrakter, *Erhvervsjuridisk Tidsskrift* 2008.14.
(*Gomard, ET 2008.14*)

Moalem, David: Fortielser ved kontraktindgåelse – om obligationsrettens loyale oplysningspligt, *U* 2004B.133.
(*Moalem, U 2004B.133*)

Nørgaard, Jørgen: Ugyldighed eller ophævelse – nogle bemærkninger specielt vedrørende bestemmelser om garanteret minimumsforrentning i købekontrakter, *U* 1978B.276
(*Nørgaard, U 1978B.276*)

Lovforarbejder m.v.

Betænkning nr. 845 om forbruger køb, 1978.
(*Bet. nr. 845/1978*)

Betænkning nr. 1276 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, 1994.
(*Bet. nr. 1276/1994*)

Betænkning nr. 1403 om gennemførelse af forbruger købsdirektivet, 2001.
(*Bet. nr. 1403/2001*)

Folketingstidende, 1994-1995.

Afgørelser fra domstolene

U 1921.1008 H

U 1935.934 H

U 1935.1060 H

U 1946.169 Ø

U 1951.1049 H

U 1954.814 Ø

U 1964.87 H

U 1966.483 Ø

U 1968.416 H

U 1969.194 Ø

U 1972.809 V

U 1975.84 H

U 1982.609 H

U 1983.306 H
U 1983.889 H
U 1984.525 H
U 1986.644 H
U 1986.728 Ø
U 1986.747 H
U 1989.713 H
U 1991.539 H
U 1993.72 H
U 1993.669 H
U 1998.185 Ø
U 1999.2058 V
U 2000.234 V
U 2001.1422 Ø
U 2001.1585 V
U 2002.530 H
U 2002.631 V
U 2002.1096 V
U 2002.2289 V
U 2002.2293 V
U 2004.114 H
U 2004.1784 H
U 2006.1981 H
U 2008.579 V
U 2008.2388 Ø
U 2009.1278 V
U 2009.1729 H
U 2009.2003 V
U 2009.2251 V
U 2010.1003 V
U 2010.2986 H

Afgørelser fra Forbrugerklagenævnet

Sagsnummer 2004-521/7-613

Sagsnummer 2004-590/7-70

Andet

Tougaard Kristensen, Klaus: Ansvarsregulering i obligationsretten – primært med fokus på køb herunder også forbrugerkøb og ejendoms køb (Valgfri skriftlig afhandling), 2011.

(*Tougaard Kristensen*, Valgfri skriftlig afhandling)

Bilag 1 – Domsreferater til specialets 1. del

U 1993.72H: I 1986 solgtes en villa. I villaen var der installeret gulvvarme i køkken og badeværelse, men installationerne var utilstrækkelige og i et vist omfang ulovlige. *Selv om et sådant parcelhus efter alder og beskaffenhed typisk vil være forsynet med gulvvarmeanlæg, kunne køber ikke uden videre gå ud fra, at dette var tilfældet, og det måtte derfor påhvile ham selv at få spørgsmålet oplyst.*

U 1983.306 H: Køberen som i 1976 i Grønland havde købt et fartøj af sælgeren for 160.000 kr. påstod sig tillagt erstatning på 58.000 kr., fordi fartøjet ikke uden omfattende ændringer måtte benyttes til turistsejlad. Det blev lagt til grund, at sælgeren var bekendt med, at køberen agtede at benytte fartøjet til turistsejlad. Ved under disse omstændigheder at tilbageholde oplysning om, at sælgeren af skibstilsynet var blevet gjort bekendt med, at fartøjet ikke måtte benyttes til passagertransport, og med de krav, der måtte opfyldes, før sådan benyttelse kunne tillades, havde sælgeren pådraget sig erstatningsansvar.

U 1946.169 Ø: En isenkræmmer fik leveret et parti maling på 1.000 kg i papemballage. I første omgang fik han kun solgt en mindre del heraf (30 kg). Et halvt år senere viste det sig, at den resterende del af partiet var ødelagt, fordi malingen ikke i så lang tid havde kunnet tåle opbevaringen i papemballagen. Landsretten fandt, at *leverandøren af malingen burde have kunnet indse, at et så stort parti maling ikke kunne have været solgt på så kort tid, og leverandøren af malingen burde have gjort køberen opmærksom på, at malingen ikke ville kunne holde længe i papemballagen, hvorefter sælgeren dømtes til at tilbagebetale købesummen for den ikke-videresolgte del af partiet.*

U 1982.609 H: Køberen, der for en kontantpris af ca. 110.000 kr. købte et 73 år gammelt træskib af en tidligere erhvervsfisker, besigtigede dette på land og "undersøgte" dette ved hjælp af en lommekniv, som han stak i bådens bund, og fandt i den forbindelse intet usædvanligt. Det viste sig under køberens renovering af træskibet, at der var råddenskab heri, der viste sig at nødvendiggøre reparation for ca. 150.000 kr. Retten fandt ikke, at køberen kunne hæve handelen eller kræve forholdsmæssigt afslag. Det var ubestridt, at *sælgeren intet kendte til angrebet af råd, og køberen havde trods skibets alder ikke krævet garanti mod råd.* Retten fandt, at det for et skib i den pågældende alder måtte karakteriseres som *naturligt*, at der ville være mulighed for, *at der kunne forekomme råd* heri. Retten fandt således, at *køberen havde handlet uforsigtigt.*

U 1989.713 H: Sælgeren, der i øvrigt ikke handlede med fødevarer, fik i Tyskland tilbud om et parti dåsetomater til lav pris. Partiet på 180.000 dåsetomater blev solgt til Dansk Supermarked A/S, der var repræsenteret af en sagkyndig og professionel indkøber. Denne indkøber besigtigede partiet, men undersøgte ikke dåsernes indhold. Senere fandtes bly og tin i dåsetomaterne, og salget heraf blev forbudt. Dansk Supermarked A/S hævdede handlen og fandtes berettiget hertil, *allerede fordi det skadelige indhold ikke kunne opdages ved sædvanlig undersøgelse*, og dåsernes fremtræden og den lave pris ikke gav Dansk Supermarked A/S særlig opfordring til at iværksætte en kemisk analyse, hvorved de skadelige stoffer kunne være påvist.

U 1986.747 H: Køberen købte en 9 år gammel sejlbåd af sælgeren. I forbindelse med at køberen og sælgeren handlede denne sejlbåd, drøftede de, om båden skulle tages op på land, men det afstod køberen fra. Senere viste det sig, at båden var angrebet af glasfiberpest (osmose), men retten fandt, at *dette kunne have været opdaget af køberen, hvis båden havde været taget op på land* inden overtagelsen, og da angrebets betydning i øvrigt var uoplyst, kunne køberen ikke få mangelsbeføjelser i den anledning.

U 1954.814 Ø: I en byttehandel solgte en bilforhandler en ny Opel Kaptajn til køberen, således at han som en del af købesummen modtog en brugt sættevogn. Der oprettedes to slutsedler, og i slutsedlen om den brugte sættevogn indsatte bilforhandleren en klausul om, at det var en betingelse, at sættevognen kunne synes uden omforandring. Da den brugte sættevogn ikke var forsynet med vacuumbremser, kunne den ikke indregistreres, og bilforhandleren hævdede derfor handlen. Da bilforhandleren var bekendt med betydningen af bremsesystemet og *burde have undersøgt sættevognen og*

dens papirer, og ikke forklarede køberen betydningen af det indsatte forbehold, fandtes det stridende mod almindelig hæderlighed at påberåbe sig forbeholdet.

U 1968.194 Ø: Efter køberen havde set en af antikvitetshandleren indrykket avisannonce lydende »Skrivepult tilhørt Oehlenschläger, hængevitruiner, gl. sabler«, henvendte køberen sammen med sin hustru sig i antikvitetshandlerens forretning og købte skrivepulten for 875 kr. Køberen påstod senere handlen ophævet under anbringende af, at antikvitetshandleren, der ved købet havde lovet at skaffe dokumentation for, at pulten havde tilhørt Oehlenschläger, og som måtte indse, at dette var en for køberen væsentlig forudsætning, ikke havde kunnet præstere sådan dokumentation. Da det på grund af vidneforklaringer i sagen måtte lægges til grund, at *antikvitetshandleren under forhandlingerne havde givet udtryk for, at der bestod en vis usikkerhed med hensyn til det nævnte tilhørsforhold*, fandtes køberen, der havde afsluttet købet uden at anstille nærmere undersøgelse eller afvente resultatet af antikvitetshandlerens undersøgelser, selv at have taget risikoen for, om antikvitetshandlerens oplysninger holdt stik, hvorfor antikvitetshandleren frifandtes.

U 1986.644 H: Sælgeren solgte en 52 år gammel sejlbad, som han havde ejet i nogle år, og hvis skrog han netop – mens sejlbadet stod på et bådeværft – havde malet til køberen, betinget af kontant betaling og kaskoforsikring. Køberen havde på sin side *betinget sig, at »der kom bådebygger på«*. Bådebyggeren, på hvis bådeværft baden stod, udfærdigede efter henvendelse fra køberen en attest, hvoraf det imidlertid ikke fremgik, at baden, som det senere viste sig, var angrebet af råd og havde været underkastet utilstrækkelig reparation. Højesterets flertal lagde vægt på, at ”manglerne ville være konstateret ved *en sædvanlig besigtigelse* udført af en bådebygger som rådgiver for en køber”, og at køberen blandt andet derfor ”i medfør af købelovens § 47 [fandtes] at være afskåret fra at gøre de påberåbte mangler gældende”.

U 1935.934 SH: En jordemoder, der havde købt en brugt Stoewer Cabriolet Automobil for 6.000 kr. af en autoforhandler, fandtes – *uanset at en ingeniør på hendes vegne havde undersøgt og prøvekørt bilen forinden*, og uanset at købesummen var betalt – dog berettiget til at hæve handlen, da det senere viste sig, at bilen led af væsentlige mangler, *der først kunne konstateres ved en nøjere undersøgelse*, og da autoforhandleren havde udtalt sig således, at køberen måtte opfatte det som et tilsagn om, at der ikke var andre mangler ved bilen end sådanne, som var en følge af normalt slid.

U 1935.1060 H: En køber købte en frimærkesamling for 2.500 kr., efter at han *sammen med en sagkyndig* (en frimærkehandler) *havde undersøgt frimærkesamlingen*. Efter købet viste det sig, at en del af frimærkesamlingens frimærker var falske, og såfremt de havde været ægte, ville det have udgjort ca. 5/12 af hele samlingens værdi. Retten udtalte, at *det ikke fandtes at have været muligt for køberen før køkets afslutning at foretage eller lade en sådan undersøgelse af frimærkesamlingen foretage, at det burde være opdaget, at 80-110 af frimærkesamlingens i alt 5.000 frimærker var falske*. Da køberen ikke kunne tilbagelevere samlingen i væsentlig samme stand, som den var ved leveringen, kunne køberen alene kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

U 2008.579 V: Køberen købte en fabriksny Volkswagen Passat til privat brug. Da bilen ikke ved leveringen havde elektrisk justerbart passagersæde, fremsatte køberen krav om et forholdsmæssigt afslag. Det blev lagt til grund, at køberen forud for købet havde set en side på *importørens hjemmeside*, hvor der bl.a. var anført følgende: »De standardmonterede komfortsæder med integrerede justerbare lændestøtter byder på en fremragende siddekomfort. Ryglænet og lændestøtte, såvel højde- som længdeaksen, justeres elektrisk«. Landsretten fandt, at køberen herudfra havde fået en berettiget forventning om, at begge forsæder kunne justeres elektrisk, og at dette var standardudstyr. Det var ikke godtgjort, at køberen forud for købet *havde fået informationer, der burde have givet ham anledning til at undersøge, om oplysningerne på importørens hjemmeside var korrekte*. Det var heller ikke godtgjort, at oplysningerne på hjemmesiden havde været uden betydning for køberens bedømmelse af bilen. Bilen ansås herefter behæftet med en mangel, og da sælgeren ikke havde opfyldt køberens krav om afhjælpning, var køberen berettiget til et afslag i købesummen.

U 1998.185 Ø: Køberen af et parcelhus konstaterede efter overtagelsen, at gulvene på første sal, der i udbudsmaterialet og i tilstandsrapporten var angivet som sildebensparket på arealer på tilsammen ca. 6 m², bestod af andet materiale. Under sagen kom det frem, at *sælgeren mindst 5 år før salget havde repareret gulvet og pålagt gulvtæpper*. Oplysningerne om gulvet i udbudsmaterialet og i tilstandsrapporten fandtes ikke at indebære en garanti, og det *fandtes ikke at kunne tilregnes sælgeren som groft uagtsomt, at han ikke i oplysningsskemaet havde oplyst, at dele af gulvet ikke var parket*. Sælgeren blev herefter frifundet for køberens erstatningskrav.

U 1983.889 H: Sagen drejer sig om et erstatningsopgør, hvor en ejendomshandler ved to slutsedler underskrevet i november 1978 havde solgt et parcelhus, der tilhørte ejendomshandlerens hustru, til en køber og samtidig købt køberens hus på Orø, der var opført omkring 1867. Da *ejendomshandleren havde undladt at besigtige ejendommen før købet*, fandtes ejendomshandleren ikke at have været berettiget til at hæve handlen.

U 2002.1096 V: Sælgeren solgte en ældre villa, hvori kælderetagen var indrettet til beboelse, til køber 1, der videresolgte den til køber 2, som igen videresolgte den til køber 3. Det viste sig, at indretningen af kælderetagen var ulovlig, og køber 3 opnåede på dette grundlag i byretten et afslag i købesummen hos køber 2, der ligeledes blev tilkendt et afslag hos køber 1, som fik tilkendt et afslag hos sælgeren. For landsretten angik sagen kun forholdet mellem sælgeren og køber 1. Indretningen af værelserne i kælderen var foretaget før sælgerens køb af ejendommen, og der var for landsretten ikke tvist om, at sælgeren ikke var eller burde have været bekendt med, at forholdene var ulovlige. Køber 1 var uddannet jurist og ejendomsmægler og havde drevet ejendomsmæglervirksomhed i ca. 7 år på salgstidspunktet. Sideløbende hermed havde han handlet med fast ejendom for egen regning, og han var ejer af en række ejendomme. *Køber 1 besigtigede forud for købet ejendommen, herunder kælderetagen, og landsretten fandt, at det efter denne besigtigelse burde have stået klart for køber 1 som sagkyndig i handel med fast ejendom, at indretningen af rummene i kælderen sandsynligvis ikke var lovlig, og at dette spørgsmål i hvert fald måtte undersøges nærmere. Ved at have undladt at foretage en sådan undersøgelse havde køber 1 afskåret sig fra at påberåbe sig den ulovlige indretning af kælderetagen som begrundelse for et afslag i købesummen.* Sælgeren frifandtes derfor.

U 2002.2289 V: Køberne havde inden købet af en fast ejendom besigtiget denne 2 gange, og *køberne blev herunder opmærksomme på mindst 2 revner i husets udvendige murværk.* Efter indholdet af købsaftalen havde køberne modtaget kopi af tilstandsrapporten, og køberne havde ikke godtgjort, at de ikke havde modtaget rapporten i forbindelse med handlens indgåelse. *I rapporten havde den bygningssagkyndige anbefalet, at der skulle foretages geotekniske undersøgelser af sætningsrevner samt reparation.* Landsretten lagde vægt på, at køberne var opmærksomme på de 2 revner, og at det fremgik af tilstandsrapporten, at der burde foretages geotekniske undersøgelser af sætningsrevner. Herefter og da køberne ikke havde godtgjort, at det over for dem var oplyst, at manglerne var udbedret, og *da køberne ikke havde iværksat nærmere undersøgelser på grundlag af oplysningerne i rapporten, var sælgerne ikke erstatningsansvarlige* for mangelfuld fundering, ligesom køberne ikke havde krav på forholdsmæssigt afslag. At ejendommen i salgsoptillingen var beskrevet som »tip top vedligeholdt overalt, - fremtræder faktisk som et nyt hus« kunne ikke føre til andet resultat.

U 2010.1003 V: Køberne havde af sælgerne købt en villa, hvor det i salgsoptillingen var oplyst, at boligarealet var på 176 m², hvortil kom en bygning på 30 m² med en garage på 23 m² og et udhus på 7 m², og disse arealer fremgik også af BBR-meddelelsen. I en senere salgsoptilling, som køberne fik udleveret, i forbindelse med at de skrev under på købsaftalen, var boligarealet stadig angivet til 176 m², men arealet af de andre bygninger var nu kun på 7 m², og køberne blev ikke gjort opmærksomme på ændringen i forhold til den første salgsoptilling. Da køberne blev opmærksomme herpå, krævede de erstatning, under anbringende af at sælgerne havde handlet ansvarspådragende, idet de havde optrådt om ikke svigagtigt så i hvert fald groft uagtsomt. Sælgerne påstod frifindelse, med henvisning til at køberne havde tilsidesat deres undersøgelsespligt. De burde have læst den nye salgsoptilling igennem, hvorved de havde kunnet se, at garagen nu indgik i boligarealet. En ejendomsmægler havde som skønsmænd vurderet, at prisforskellen mellem et boligareal på 176 m² og 144 m² ville have været på 300.000 kr. Det blev af landsretten lagt til grund, at den betydelige afvigelse mellem boligarealerne ville have haft betydning for salgsprisen. Oplysningen i salgsoptillingen om et boligareal på 176 m² var *ikke en tilsikring*, men *det kunne tilregnes sælgerne, der selv havde tegnet huset og stået for byggeriet, som groft uagtsomt*, at boligarealet var angivet til at være 176 m² og ikke 144 m². Sælgerne var derfor erstatningsansvarlige. *Det kunne ikke bebrejdes køberne, at de ikke havde været opmærksomme på ændringen i salgsoptillingen, og de havde heller ikke i øvrigt tilsidesat deres undersøgelsespligt.*

U 1999.2058 V: En andelslejlighed var annonceret til salg som 3-værelses på 76 m², men et af værelserne - et kælder-værelse på 17 m² - måtte ikke anvendes til beboelse, og kommunen nægtede at give dispensation hertil. Sælgeren var i god tro med hensyn til værelsets lovlighed, og bemærkningen i annoncen var *ikke en garanti*. Sælger var derfor ikke erstatningsansvarlig. *Da begrænsningen med hensyn til benyttelsen ikke havde eller havde haft betydning for værdien af andelen, kunne manglen ikke anses for værdiforringende, og køber havde herefter ikke krav på forholdsmæssigt afslag.*

Bilag 2 – Domsreferater til specialets 2. del

U 1951.1049 H: Der blev indgået aftale om køb af en bil mellem køberen og en autoforhandler. Køberen havde tilkendegivet over for autoforhandleren, at han ønskede at bruge bilen som taxa, og at det derfor var *et kriterium, at bilen kunne indregistreres med plads til mindst 4 passagerer foruden føreren*. I slutsedlen var bilen betegnet som en 5-personers vogn, hvorfor køberen ikke i den forbindelse kunne forventes at have reageret herpå. Da det viste sig, at bilen *kun kunne indregistreres med plads til 3 passagerer foruden føreren*, fandtes køberen *berettiget til at hæve købet*.

U 2004.1784 H: [...] *Efter en samlet vurdering af de nævnte forhold finder retten, at sagsøgte væsentligt har misligholdt aftalen [...] Sagsøger findes derfor at have været berettiget til at hæve handlen. [...]*

U 1968.416 H: Køberen havde den 29. april 1966 indgået aftale med sælgeren om køb af en cigaretautomat med tilhørende slisk til opstilling i en sommerrestauration. Automaten blev leveret straks (den 1. maj 1966), mens slisken ikke blev leveret. Køberen hævdede handlen den 8. juli 1966. Sælgeren forsøgte en måned senere at levere slisken, men måtte respektere køberens ophævelse af handlen. Som følge af, at *automaten var behæftet med en væsentlig mangel*, idet slisken til automaten ikke kunne anses som en ringe del af det solgte, fandtes køberen berettiget til at have hævet handlen. *Uanset at køberen inden ophævelsen kortvarigt havde brugt cigaretautomaten, skulle han ikke tåle, at sælgeren i tilbagebetalingskravet ville modregne køberens kortvarige nytte/salgsgenstandens bagatelagtige forringelse*.

U 2009.2251 V: I januar-februar 2006 indgik en forbruger aftale med Brovst Autohandel om køb af Ford Econoline-bus for 145.000 kr. Forbrugeren betalte 75.000 kr. kontant, og derudover gav han en havetraktor og en 4-hjulet crosser til en samlet værdi af 45.000 kr. samt en Audi 80 til en værdi af 25.000 kr. *i bytte*. 2-3 uger efter leveringen reklamerede forbrugeren over en mislyd i motoren, der senere fik en videregående skade, og den 18. august 2006 ophævede forbrugeren handlen og krævede købesummen tilbagebetalt. Det blev lagt til grund, at Ford'en på leveringstidspunktet havde lidt af en mangel, og at denne kunne ikke karakteriseres som uvæsentlig, jf. købelovens § 78, stk. 1, nr. 4. Da Brovst Autohandel ikke havde foretaget afhjælpning inden for rimelig tid, efter at bilen i forbindelse med skadens indtræden den 20. maj 2006 var indbragt til autohandlen, havde forbrugeren været berettiget til den 18. august 2006 at hæve handlen. *Henset til den lange periode, der var gået (over 3 år), siden forbrugeren havde ophævet handlen, fandt landsretten ikke grundlag for at tilpligte forbrugeren at modtage de genstande retur, som var indgået som modydelse for bilen*. Brovst Autohandel blev herefter tilpligtet at betale 145.000 kr. til forbrugeren.

U 2008.2388 Ø: Forbrugeren købte i august 2005 en bærbar pc af firmaet shg.dk A/S. Pc'en var shg.dk A/S' eget mærke. Midt i september samme år medtog forbrugeren pc'en til USA. Kort efter ankomsten opstod der en mangel ved pc'en. Forbrugeren henvendte sig straks telefonisk til shg.dk A/S, der anmodede om, at pc'en blev sendt til shg.dk A/S. shg.dk A/S vidste, at forbrugeren ringede fra USA, men spørgsmålet om forsendelsesomkostninger blev ikke drøftet. Forbrugeren sendte pc'en ekspres til shg.dk A/S og betalte 1.499 kr. herfor. Under en senere tvist mellem forbrugeren og shg.dk A/S om, hvorvidt shg.dk A/S havde pligt til at betale for fragten af pc'en til Danmark i anledning af reklamationen, afgjorde Forbrugerklagenævnet, at shg.dk A/S skulle betale 1.499 kr. til forbrugeren. shg.dk A/S anlagde sag mod forbrugeren med påstand om, at forbrugeren skulle anerkende, at shg.dk A/S mod betaling af 56 kr. i forsendelsesomkostninger havde opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med forbrugeren's reklamation i september 2005. Landsretten anførte blandt andet, at shg.dk A/S, der var bekendt med, at forbrugeren befandt sig i USA, i det foreliggende tilfælde ikke modsatte sig afhjælpning i Danmark, og efter købelovens § 78, stk. 4, skulle shg.dk A/S foretage afhjælpningen uden udgift for forbrugeren. *Der var ikke i lovens forarbejder grundlag for at foretage en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen, således at sælgeren ikke skulle afholde forsendelsesudgifterne i forbindelse med afhjælpning, når forsendelsen skete fra udlandet*. Imidlertid fandtes shg.dk A/S alene at have pligt til at betale *sædvanlige transportudgifter* (som ville have udgjort ca. 700 kr.) og *ikke forhøjede transportudgifter* som følge af ekspresforsendelsen, der var sket på forbrugeren's eget initiativ.

U 1991.539H: "[...] Efter det nu oplyste må det lægges til grund, at der uanset handelens ophævelse ikke vil blive foretaget en skattemæssig tilbageførelse af indstævntes rentefradrag. Der bør, således som parternes opgørelser er udformede, tages hensyn hertil ved *fastsættelsen af lejeværdien*, og denne findes herefter passende at kunne fastsættes til 4.000 kr. om måneden. Den samlede *lejeværdi* udgør herefter 39 gange 4.000 kr. eller 156.000 kr. [...]"

U 2001.1422 Ø: I forbindelse med køb af et parcelhus i oktober 1997 fik køberne udleveret en tilstandsrapport dateret 23. september 1997. I sælgerens oplysningsskema oplystes, at der tidligere i 1997 var udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen. *Sælgeren undlod at oplyse køberne om en stærkt kritisk tilstandsrapport af 16. december 1996.* Sælgeren havde ikke grundlag for at anse denne tilstandsrapport for tilbagekaldt eller ikke eksisterende og forholdt således bevidst køberne oplysninger, som han måtte påregne, at de ville lægge afgørende vægt på. Køberne var som følge af sælgerens svig berettiget til at påberåbe sig eventuelle mangler ved ejendommen, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Når hensås til oplysningerne i tilstandsrapporten af 16. december 1996 og til den pris for ejendommen, sælgeren opnåede ved salg, fandtes det *godtgjort, at ejendommen var mangelfuld i et sådant omfang, at køberne under de foreliggende omstændigheder var berettiget til at hæve handelen.*

U 2010.2986 H: I december 2004 solgte et ægtepar deres bolig. Salget var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og der blev i forbindelse med salget udarbejdet en tilstandsrapport af en bygningsagkyndig, og der blev tegnet ejerskifteforsikring. Straks efter køberens overtagelse af ejendommen viste det sig, at den var angrebet af svamp på grund af vandskader efter vandindtrængning i ejendommens tagkonstruktion. Skaderne blev anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, Dansk Boligforsikring A/S, der indgik forlig med den bygningsagkyndiges ansvarsforsikringsselskab, Thisted Forsikring g/s, om betaling af erstatning. Derpå anlagde Thisted Forsikring g/s regresssag mod ægteparret, idet det navnlig gjordes gældende, at ægteparret efter at have boet i ejendommen i 12½ år måtte have været bekendt med vandindtrængningen, men desuagtet havde undladt at oplyse noget herom til den bygningsagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Thisted Forsikring g/s fik medhold ved byretten og landsretten, idet ægteparret i det indbyrdes forhold med den bygningsagkyndige skulle betale 2/3 af erstatningen. *Højesteret frifandt derimod ægteparret. Højesteret udtalte herved blandt andet, at køberen af en fast ejendom kun undtagelsesvis vil have anledning til at fremsætte et krav mod sælgeren begrundet i en bygnings fysiske tilstand, og at der skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil kunne karakteriseres som svigagtig eller groft uagtsom.* Efter bevisførelsen var det ikke godtgjort, at ægteparret havde haft en sådan viden om vandindtrængningen og svampeska-derne, at de havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt som anført i § 2, stk. 5, 2. pkt., i den nævnte lov.

U 1975.84 H: Køberen kørte en prøvetur i en ca. 7 år gammel brugt Jaguar fra 1965 sammen med sælgerens repræsentant. Repræsentanten fortalte ifølge køberens udsagn, at vognen havde været benyttet som direktionssvogn for Axelborg i København, og at den var i »fin-fin« stand uden tæring. Der var kun nogle mindre laks-kader, der skulle repareres. Sagsøgeren, der ikke var i besiddelse af sagkundskab med hensyn til biler, fandt, at den kørte behageligt. Nogle dage senere underskrev han slutsedlen i overværelse af repræsentanten, der igen omtalte vognens fine stand. Retten bemærkede, at *repræsentantens udtalelser før handelen alene findes at have karakter af en almindelig anprisning af vognen*, og at det ikke kan anses bevist, at han har sagt, at vognen ikke var tæret. Retten finder, at det må tillægges betydning, at sagsøgeren vidste, at der var tale om en ca. syv år gammel vogn og derfor måtte regne med den mulighed, at den kunne være angrebet af rust og behæftet med andre fejl, navnlig i betragtning af, at der ikke forelå oplysninger om, at vognen var repareret eller eftersat af sælgeren i forbindelse med salget.

U 1993.669 H: I juni 1987 blev der mellem en køber og en forhandler, en maskinhandler, indgået en aftale, hvorefter køberen bestilte en ny traktor og gav en brugt traktor med et lavt timetal i (delvis) bytte. Det anførtes i aftaledokumenterne, at den indbyttede traktor solgtes »i fuld gangbar stand«. Forhandleren var bekendt med, at traktorens bremses var i uorden, men først i oktober 1987 blev forhandleren bekendt med, at traktoren havde omfattende defekter i bagtøj og slutdrev. Højesteret fandt, at defekterne havde et sådant omfang og en sådan karakter, at traktoren uanset forhandlerens erhverv måtte anses for mangelfuld. *At traktoren solgtes »i fuld gangbar stand«, eller ved de udtalelser og oplysninger, som i øvrigt blev afgivet, fandt Højesteret ikke, at køberen ved sin byttehandel havde tilsikret forhandleren, at traktoren ikke led af de mangler som de omhandlede.*

U 1964.87 H: Sagsøgte, en autoforhandler, der i 1960 til sagsøgeren, en anden autoforhandler, i forbindelse med salget af en brugt bil, en Simca Vedette Versailles årgang 1956, telefonisk havde oplyst sagsøgeren, at *bilen var forsynet med pæne dæk og et stort set pænt indtræk, og at bilen i øvrigt var i en stand svarende til, at den havde kørt 58.000 km.* Det viste sig senere dækkene var nedslidte, indtrækket særdeles snavset/pletet, og at bilens motor led af en defekt, idet motorblokken var revnet. Ifølge syns- og skønserklæringen, som kunne lægges til grund, havde den sidenhen udtagne motor og dækkene ved synet ikke været i en stand svarende til sagsøgtes oplysninger til sagsøgeren og kunne heller ikke antages at have været det ved leveringen. Retten fandt, at *sagsøgte havde tilsikret sagsøgeren, at bilen var forsynet med*

pæne dæk og et stort set pænt indtræk, og at bilen i øvrigt var i en stand svarende til, at den havde kørt 58.000 km, hvorefter sagsøgte fandtes erstatningspligtig over for sagsøgeren.

U 1984.525 H: En leveret orne viste sig ikke at være fertil, hvorfor den således var mangelfuld. Der skete som følge heraf omlevering. Køberen rejste krav om erstatning for driftstab. Det fremgik af erklæringer fra forskellige organisationer fremlagt under sagen, at det var fast praksis, at erstatning for fejl og mangler ved en leveret orne alene bestod i levering af en ny orne, og at dette havde været tilfældet, så længe der havde eksisteret organiseret omsætning af svin i Danmark. *Højesteret anså det for godtgjort, at der eksisterede en sædvane inden for handel med avlsorner for, at driftstab ikke kunne kræves erstattet.*

U 1972.809 V: I forbindelse med en påkørsel den 8. august 1969 skete der skade på appellants næsten nye Alfa Romeo. Indstævnte, der anerkendte at være erstatningsansvarlig, og hvis ansvarsforsikringsselskab havde betalt udgifterne til reparation af appellants vogn, påstod sig frifundet til betaling af blandt andet værdiforringelse af vognen. *Som følge af syns- og skønsmændenes besvarelse af skønstemaet i sagen, hvortil det blev besvaret bekræftende, at appellants bils handelsværdi efter påkørslen var blevet forringet, fandt landsretten, at indstævnte ligeledes skulle erstatte appellanten dette tab.*

U 2002.631 V: *A/S Tømmergaarden havde i en annonce i en reklameavis under overskriften »KØ-TILBUD« reklameret med, at man lørdag den 6. maj 2000 kl. 9 kunne købe en nærmere angiven rotorklipper, der før havde kostet 4.995 kr., for 2.995 kr. Det fremgik af annoncen bl.a., at der kun var 1 stk., og at der ikke var andre plæneklippere til salg som kø-tilbud. Forbrugeren var den første i køen, der ville købe denne plæneklipper. A/S Tømmergaardens direktør noterede - uden at være opmærksom på, at plæneklipper ved en fejl allerede var solgt et par dage før - forbrugers ønske om køb ned. Lidt efter fik forbrugeren, mens han stadig stod i køen, af direktøren at vide, at plæneklipperen var solgt. Forbrugeren anlagde retssag mod A/S Tømmergaarden med påstand om betaling af 2.000 kr. *Selv om der som følge af salget ikke var nogen plæneklipper til salg som kø-tilbud, noterede direktøren til trods herfor forbrugers ønske om køb heraf under sin gennemgang af køen uden for forretningen og gjorde først senere forbrugeren bekendt med, at plæneklipperen allerede var solgt. Idet forbrugeren ved noteringen havde fået en berettiget forventning om, at han kunne købe plæneklipperen, fandt retten, at A/S Tømmergaarden skulle betale forbrugeren erstatning på 2.000 kr.**

U 2009.2003 V: En forbruger havde købt en Volkswagen Beetle Cabriolet af Haarup Autocenter A/S for 343.080 kr. Bilen var blevet ombygget til en cabrioletmodel i USA, og forbrugeren havde ved købet fået at vide, at bilen var godkendt af synsmyndighederne. *Forbrugeren reklamerede efter købet over forskellige mangler og fik på et tidspunkt synet bilen, hvor der blev konstateret forskellige fejl ved bilen. Forbrugeren fik at vide, at han skulle sørge for dokumentation for karosseriændringer. Forbrugeren hævdede købet på grund af mangler ved bilen og anlagde sag mod Haarup Autocenter A/S med krav om i alt 373.419 kr. mod udlevering af bilen, idet forbrugeren ud over købesummen også krævede udgifter til kreditomkostninger, forsikringspræmier og vægtafgift erstattet, idet der var tale om tilsikring, jf. købelovens § 80, stk. 1, nr. 4. Forbrugeren fik medhold, da det må anses for en afgørende forudsætning for et forbruger køb af en bil, at den lovligt og sikkerhedsmæssigt forsvarligt kan benyttes til kørsel her i landet, og denne forudsætning må side-stilles med en tilsikring.*

U 2000.234 V: En kommune solgte en byggegrund en køber. Grunden, der tidligere i kommunens ejertid havde været anvendt som *losseplads*, var dog rensat. Retten fandt, at kommunen i forbindelse med salget havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at have oplyst køberen om grundens tidligere anvendelse. *Idet den nuværende ejer i en eventuel salgssituation ville være forpligtet til at oplyse om den tidligere forurening, ansås det derfor for godtgjort, at denne oplysning ville have en negativ effekt på den pris, der ville kunne opnås, hvorfor køberen havde krav på erstatning fra kommunen.*

U 1986.728 Ø: Køberen, der af sælgeren havde købt et 20 år gammelt hus, hævdede handelen på grund af sætningsskader og krævede erstatning (negativ kontraktsinteresse) på 25.000 kr. for udgifter til flytning, advokat m.v. I det foreliggende tilfælde, hvor *sælgeren ubestridt ikke havde handlet culpøst* og heller ikke på andet grundlag kunne være tilpligtet at betale køberen den positive opfyldelsesinteresse, og hvor køberen med føje havde hævet på grund af meget væsentlige mangler ved ejendommens fundering, fandtes sælgeren, da misligholdelsen skyldtes mangler ved hans ydelse,

at burde godtgøre køberen de flytte- og handelsomkostninger af ikke ubetydelig størrelse, som køberen havde måttet afholde forgæves.

U 2002.530 H: I 1997 købtes en ejendom for en kontant købesum på 950.000 kr. I sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten havde sælgeren besvaret spørgsmål om fejl og mangler ved gulve, der var tildækket med en belægning, og om eventuel *periodevis oversvømmelse af grunden*. Desuden havde den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten oplyst, at taget ikke var tæt eller i hvert fald tidligere havde været utæt og havde en ikke korrekt udført inddækning. *Umiddelbart efter salget viste det sig, at der gennem en længere årrække i sælgerens ejertid havde været tilbagevendende problemer med, at dele af grunden stod under vand, og at oversvømmelserne havde et sådant omfang, at det var nødvendigt at pumpe vand væk fra ejendommen. Sælgerens oplysning til dette punkt i tilstandsrapporten havde derfor været misvisende, og sælgeren blev dømt til at betale erstatning for denne mangel.*

U 1966.483 Ø: Sælgeren, der i 1961 havde købt en ejendom med et enfamilieshus i Skovlunde solgte i 1964 ejendommen til en køber. Ved begge handler var grundens størrelse - i overensstemmelse med et i 1960 udfærdiget matrikelkort - i skødet angivet til 780 m². Køberen blev efter erhvervelsen bekendt med, at *grunden kun var på 479 m²*, idet der i 1957 uden matrikulær berigtigelse var afgivet et areal til en vejudvidelse. Køberen fandtes ikke over for sælgeren at have krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag i anledning af arealmanglen, idet sælgeren ikke havde afgivet garanti med hensyn til arealet eller kunne antages at have haft kendskab til eller formodning om dets virkelige størrelse, og idet køberen ved den inden købet foretagne besigtigelse af ejendommen let havde kunnet bedømme dennes størrelse og derfor ikke trods skødets arealangivelse havde haft tilstrækkelig føje til at gå ud fra, at arealet var større, end tilfældet var.