

Indholdsfortegnelse

Forord	13
Kapitel 1. Afgrænsning og begreber	15
1. Fremstillingen	15
2. Bolighandelns regulering (retsgrundlaget)	15
2.1. Ejendomsformidlingsloven	16
2.1.1. Formidlingsbekendtgørelsen	17
2.1.2. Garanti- og forsikringsbekendtgørelsen	17
2.1.3. Disciplinærnævnsbekendtgørelsen	18
2.1.4. Budbekendtgørelsen	18
2.2. Forbrugerbeskyttelseslovens tilbagetrædelsesregler	19
2.2.1. Fortrydelsesbekendtgørelsen	19
2.3. Forbrugerbeskyttelseslovens huseftersynsordning	19
2.3.1. Bygningssagkyndigloven	19
2.3.2. Huseftersynsbekendtgørelsen	19
2.3.3. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige mv.	20
2.3.4. Disciplinær- og klagenævnsbekendtgørelsen ...	20
2.3.5. Elsynsbekendtgørelsen	20
2.3.6. Mindstedækningsbekendtgørelsen	20
2.4. Energispareloven, energimærkningsbekendtgørelsen	21
2.5. Sammenfatning om retsgrundlaget	21
3. Begrebet »fast ejendom« i bolighandlen	22
3.1. Ejendomsformidlingsloven	22
3.2. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2	23
3.3. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1	24
3.4. Sammenfatning	25
4. Begrebet »forbruger« i bolighandlen	25
4.1. Forbrugerbegrebet	25
4.2. Ejendomsformidlingsloven	26
4.3. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2	27
4.4. Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1	28
4.5. Sammenfatning om forbrugerbegrebet	30

Kapitel 2. Udbud og overdragelsesaftale	33
1. Udbud af bolig, oplysning	33
2. Formkrav i bolighandlen	36
2.1. Skriftlig	37
2.2. Standardkøbsaftale	37
2.3. Retspraksis	38
3. Tilbud om boligkøb	39
4. Tilbagekaldelse af købstilbud på bolig	40
5. Budrunde	42
6. Fortrydelse	43
6.1. Boligkøberens legale fortrydelsesret	43
6.2. Oplysningspligt	47
6.3. 6-dagesfrist	49
6.4. Godtgørelse på 1 %	50
6.5. Køberens øvrige pligter	51
6.6. Retsvirkning	51
6.7. Præceptiv	52
7. Selvsalg	53
Kapitel 3. Introduktion til mangelhæftelse i forbrugerbeskyttelsesloven	55
1. Forbrugerbeskyttelseslovens formål	55
2. Fra sælgerhæftelse til forsikringsdækning	57
3. Sælgerens valg	58
4. Køberbeskyttelsen	59
Kapitel 4. Huseftersynsordningens betingelser	61
1. Køb af faste ejendomme i lovens kapitel 1	61
1.1. Køb	61
1.2. Fast ejendom	62
1.3. Bygning	64
1.3.1. Bygningsdel eller ej	64
1.3.2. Stikledninger	65
1.3.3. Om skadesårsag uden for bygningsdel	66
1.3.4. Undtagne bygninger	69
1.4. Bolig	70
1.5. »Fysiske« mangler og fejl	74
2. Tilstandsrapport	76
2.1. Den bygningssagkyndige	76
2.2. Sælgeroplysningsskemaet	77

2.3.	Undersøgelsen	79
2.4.	Rapporten	82
2.5.	Køberens ansvar for forståelsen	88
3.	Elinstallationsrapport	89
3.1.	Baggrund	89
3.2.	Elinstallatøren	90
3.3.	Undersøgelsen	90
3.4.	Rapporten	92
3.5.	Retsvirkning	93
3.6.	Købers ansvar for forståelsen	93
3.7.	Særskilt rapport	93
4.	Tilbud om ejerskifteforsikring	94
5.	Vejledning om retsvirkningerne	95
6.	Præmiebetalingstilbud	96
Kapitel 5. Ejerskifteforsikringens hæftelse		99
1.	Fejl og skader	99
1.1.	Begrebet »fejl« (loven)	103
1.2.	Begrebet »skade« (bekendtgørelsen)	105
1.2.1.	Brud	106
1.2.2.	Lækage	108
1.2.3.	Deformering	108
1.2.4.	Svækkelse	109
1.2.5.	Revnedannelse	110
1.2.6.	Ødelæggelse	110
1.2.7.	Andre fysiske forhold	111
1.2.8.	Manglende bygningsdele	112
1.2.9.	Sammenfatning om skade	112
1.3.	Bygningens værdi eller brugbarhed	112
1.4.	Nærliggende risiko	114
1.5.	Tilstandsrapportens beskrivelse	116
1.6.	Visse særlige udgifter	117
2.	Skæringsdag	117
3.	Alle bygninger	120
4.	Selvrisiko	120
5.	Undtagelserne i selskabets dækning	120
5.1.	Ikke bygning	120
5.2.	Retsmangler	121
5.3.	Ulovlige bygningsindretninger	122
5.3.1.	Divergerende forarbejder	123

Indholdsfortegnelse

5.3.2.	Debat og efterarbejder	125
5.3.3.	Retspraksis	128
5.3.4.	Udfordringerne efter retspraksis	134
5.3.5.	Ankenævnspraksis	137
5.3.6.	El-, vand-, varme- og ventilationsinstallationer .	141
5.3.7.	Specifikationskrav	144
5.3.8.	Sælgeroplysningsskemaet	145
5.3.9.	Bygningsændringer	146
5.3.10.	Sammenfatning om ulovlige bygningsindretninger	148
5.4.	Faktiske mangler, der ikke er fysiske fejl	150
5.4.1.	Værdiforringende forhold	151
5.4.2.	Areal mangler	152
5.4.3.	Bygningskade fra dræn	152
5.5.	Fejl omtalt i rapport	153
5.6.	Forsikrings selskabets forbehold	154
5.7.	Bygningsdele gjort utilgængelige	157
5.8.	Undtagne bygninger	160
5.9.	Stikledninger mv.	161
5.10.	Bygningens funktionsforhold	162
5.11.	Æstetiske og arkitektoniske forhold	164
5.12.	Individuelle ønsker	165
5.13.	Garanti	165
5.14.	Andre materialer	166
5.15.	Følgeskader	168
5.16.	Sædvanlig levetid	168
5.17.	Køberens kendskab	169
5.18.	Samme skadesårsag, fornyet udbedring	170
5.19.	Forsikringsankenævnet – Domstole	170
6.	Grov uagtsomhed og svig	171
7.	Eksempelkataloget, bilag 3	172
8.	Anmeldelsesfrist	172
Kapitel 6.	Ejerskifteforsikringens erstatningsudmåling	173
1.	Tabsposter	173
1.1.	Udbedringsomkostninger	173
1.2.	Skadesårsager	174
1.2.1.	Sætningsskader	175
1.3.	Undersøgelsesomkostninger	189
1.4.	Meromkostninger på grund af nye regler	191

1.5.	Genhusningsomkostninger	192
2.	Udmålingsregler	192
2.1.	Nyværdi	193
2.2.	Fradrag for slid og ælde	194
2.3.	Andre opgørelser	196
2.4.	Maksimering af dækning	196
3.	Selvrisiko	197
4.	Forfald og forrentning	198
Kapitel 7. Sælgerens hæftelse		201
1.	Sælgerbeskyttelsen	201
1.1.	Misligholdelsesbeføjelserne	202
2.	Komplementær sælgerhæftelse	203
2.1.	Ikke bygningsdele	203
2.2.	Retlige mangler	204
2.3.	Ulovlige bygningsindretninger	204
2.4.	Garanti	205
2.5.	Faktiske mangler, der ikke er fysiske fejl	208
2.6.	Bygningsdele, der gjort utilgængelige	208
2.7.	Stikledninger, dræn mv.	209
2.8.	Andre materialer, andre egenskaber	209
3.	Grov uagtsomhed og svig	210
3.1.	Tilregnelser	210
3.2.	Lovregulering	210
3.3.	Uagtsomhedsbedømmelsen	211
3.4.	Bedømmelsen i retspraksis	212
3.5.	Grov uagtsomhed og sælgerens selvbyg	215
3.5.1.	Oplysningsansvar	215
3.5.2.	Udførelsesansvar	220
4.	Opført med salg for øje	224
Kapitel 8. Køberens risiko		227
1.	Caveat emptor	227
2.	Selvrisiko	230
3.	Forsikringsselskabets forbehold	231
4.	Visse undtagelser i forsikringsdækningen	232
4.1.	Fejl omtalt i rapport eller i øvrigt køberen bekendt	232
4.2.	Undtagne bygninger	232
4.3.	Funktion, æstetik og arkitektur	233
4.4.	Individuelle ønsker	234

Indholdsfortegnelse

4.5. Sædvanlig levetid	235
5. Ankenævnet for Forsikring	235
Kapitel 9. »Risikofordeling« i svære sager	241
1. Generelle mangler	242
2. Individuelle mangler	243
2.1. Arealmangler ved bygninger	244
2.2. Beskrivelser og tekniske tegninger mv.	246
2.2.1. Bygningsdeles beskaffenhed	246
2.2.2. Isolering	248
2.2.3. Bygningens alder	250
2.2.4. Tegninger	250
2.3. Sælgerens oplysninger er urigtige	251
2.4. Køberens tilkendegivne forudsætninger	252
2.5. Sammenfatning om individuelle mangler	252
3. Ikke undersøgte og ikke forsikrede forhold	252
4. Selvbyg	253
5. Fugt og skimmelsvamp	253
5.1. Skimmelsvamp og årsager	253
5.2. Skimmelsvamp som mangel	254
5.3. Skimmelsvamp som fysisk fejl	256
5.4. Dækning ifølge anden forsikring	259
5.5. Særlig dækning ifølge ejerskifteforsikringen	259
5.6. Sammenfatning	259
6. Retlig hensynsafvejning	260
Kapitel 10. Den bygningssagkyndiges hæftelse	265
1. Normer for forsvarlig adfærd	265
2. Ansvarsforsikring	266
3. Retspraksis	266
3.1. Forsømmelse ved indhentelse af dokumentation	267
3.2. Forsømmelse med sælgeroplysningsskemaet	269
3.3. Forsømmelse ved undersøgelse	269
3.4. Forsømmelse ved kvalifikation af skaden	271
3.5. Forsømmelse ved rapportskrivning	272
3.6. Grov uagtsomhed	274
4. Ankenævn	275
4.1. Beskikkede bygningssagkyndige	275
4.2. Autoriserede elinstallatørvirksomheder	276
5. Forældelse	276

Kapitel 11. Forbud mod omgåelse	279
1. Ugyldig fravigelse af kapitel 1	279
2. Ugyldige garantier	279
3. Ugyldige ansvarsfraskrivelser	280
Kapitel 12. Direkte krav	285
BILAG I. Sælgeroplysningsskema	290
BILAG II. Tilstandsrapport	300
BILAG III. Elinstillationsrapport	326
Litteratur	365
Forkortelser	367
Love	369
Afgørelser	371
Stikordsregister	379

Denne bog er omfattet af lov om ophavsret og må ikke videregives – herunder udlånes, sælges eller kopieres – i digital form.

Indholdet må alene anvendes af licenstagere i henhold til de til enhver tid gældende licensbetingelser.

© Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Forord

Det har været et mål med fremstillingen at skabe en opdateret, samlet fremstilling om bolighandlen og dens udfordringer. Navnlig spørgsmål, der giver anledning til tvister er prioriteret frem for introduktion til almindelig ekspedition af bolighandlen. Det har herunder været et mål at fremhæve perspektiver og formål med lovgivningen, der undertiden går tabt i behandlingen af detailspørgsmål i teori og ankenævnspraksis med deraf følgende særegne løsninger. De overordnede formål med lovgivningen er enkle, men under dette arbejde er opstået tvivl om, hvorvidt lovgiver har udtænkt konsekvenserne af navnlig lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Der er ikke medtaget materiale efter 1. maj 2016.

Forslag til rettelser, ændringer, tilføjelser, præciseringer eller andre bidrag, herunder utrykte domme, er velkomne på carsten@munk-hansen.eu.

Herning, den 17. maj 2016

Carsten Munk-Hansen

www.munk-hansen.eu

Denne bog er omfattet af lov om ophavsret og må ikke videregives – herunder udlånes, sælges eller kopieres – i digital form.

Indholdet må alene anvendes af licenstagere i henhold til de til enhver tid gældende licensbetingelser.

© Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Afgrænsning og begreber

1. Fremstillingen

Denne fremstilling omfatter *aftaler om overdragelse af boligejendomme*, og udgør andet bind i trilogien:

Fast ejendom I, Overdragelsen, 2015

Fast ejendom II, Bolighandlen

Fast ejendom III, Ejerbeføjelsen, 2015

I udgangspunktet er den retlige ramme den samme som ved anden ejendoms-handel. Hvor der ikke er særlige regler, gælder den *almindelige obligationsret*, den almindelige aftaleret etc. Disse almindelige regler for bolighandler gælder eksempelvis aftalers indgåelse, køberens forsinkelse, sælgerens forsinkelse og mangler, som ikke omfattes af forbrugerbeskyttelsesloven (eksempelvis retsmangler, ulovlige bygningsindretninger i almindelighed, faktiske mangler, der ikke er »skade på bygninger«, herunder arealmangler ved jord eller bygninger, forurening, etc.) samt direkte krav. Disse regler er behandlet i Fast ejendom I og bliver kun i fornødent omfang omtalt i denne fremstilling.

Denne fremstilling, Fast ejendom II, omfatter de særlige regler gældende for overdragelse af fast ejendom, der *hovedsageligt tjener til boligformål*, og disse regler er karakteriseret ved at være en *lovregulering* af udbud, om-sætning, fortrydelse, hæftelsesfritagelse, forsikringsdækning mv. vedrørende ejerboliger.

2. Bolighandlens regulering (retsgrundlaget)

Lovregulering af visse spørgsmål i bolighandlen angår – med enkelte undtagelser – ikke indgreb i aftalefriheden. Lovreguleringen sigter generelt mod at

skabe *transparens og tryghed for private sælgere og købere* af fast ejendom. Denne regulering består navnlig i

1. en vis regulering af udbuddet, hvor en medvirkende professionel formidler ifølge *ejendomsformidlingsloven* skal varetage visse pligter,
2. en vis regulering af boligsalg ved anvendelse af budrunde, jf. *budbekendtgørelsen* (med hjemmel i *ejendomsformidlingsloven*), som skal skabe en vis tryghed om parternes retsstilling,
3. en lovhjemlet fortrydelsesret for køberen, jf. *forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 2*, og
4. huseftersynsordningen, som sælgeren kan vælge, og som i givet fald begrænser sælgerens hæftelse for visse mangler, jf. *forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1*, men hvor en eventuelt tegnet ejerskifteforsikring skal dække køberens tab i anledning af visse fejl ved bygningerne, jf. *mindstedækningsbekendtgørelsen*.

Aftalefriheden er indskrænket på enkelte punkter. Sælgeren kan eksempelvis ikke vælge (i stedet for en tilstandsrapport) at afgive en generel *ansvarsfraskrivelse*, og sælgeren kan omvendt ikke lade sig forpligte af en generel *garanti*, jf. *ejendomsformidlingslovens* §§ 21 a og 21, stk. 1. Sælgerens *ejendomsmægler kan ikke* modtage ubegrænsede beløb til deponering i sin virksomhed, men »højst modtage et beløb svarende til størrelsen på ejendomsmæglerens samlede vederlag tillagt maksimalt 10.000 kr., dog højst 200.000 kr.«, jf. *formidlingsbekendtgørelsens* § 24.

Navnlig to love danner udgør reguleringen, *ejendomsformidlingsloven* og *forbrugerbeskyttelsesloven*.

2.1. Ejendomsformidlingsloven

Ejendomsformidlingsloven, lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom mv. med senere ændringer, skal sikre sælgeren og køberen *transparens og tryghed* ved udbud af fast ejendom. Denne lov regulerer *professionskrav* til ejendomsformidlere (ejendomsmæglere).

Ejendomsformidlingsloven afløste *ejendomsomsætningsloven*, jf. lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom med senere ændringer, og denne erstattede *ejendomsmæglerloven*, lov nr. 218 om ejendomsmæglere af 8. juni 1966, som stort set kun fastsatte, at for at en ejendomshandler måtte kalde sig ejendomsmægler, skulle denne have bestået en »særlig prøve« fastsat af ministeren. Før 1966 var der ingen regulering.

Lovens kapitel 1-4 fastsætter formelle krav til formidlingsvirksomhed, herunder godkendelse, forsikring, betegnelse mv. Kapitel 5 fastsætter krav