

H.P. Rosenmeier

**Emneregister
vedrørende afgørelser om
mangler ved fast ejendom
fra og med april 2008
(sælgers mangelshæftelse og bygnings-
sagkyndiges erstatningsansvar m.m.)**

Ajourført 31. august 2020

Ajourføringerne er markeret med fed skrift

**NB! Kopiering af dette hæfte til
andet end personligt brug
er en overtrædelse af ophavsretslovens § 12**

Emneregister vedrørende mangler ved fast ejendom m.m. fra og med april 2008

Dette emneregister er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk. Emneregistret henviser til de afgørelser om sælgers mangelshæftelse og bygningssagkyndiges erstatningsansvar m.m., for hvis vedkommende der er indeholdt resuméer og kommentarer i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk. Det drejer sig om et antal domme fra og med april 2008 og nogle afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fra ca. medio 2011 og fremefter.

Se om anvendte forkortelser link foroven på hver side i materialesamlingen.

H.P. Rosenmeier

Oversigt over emneregistrets rubrikker

Advokater	Bygningssagkyndiges erstatningsansvar	ældre ejendomme
Afhjælpning	Ejendomsmæglere	Garanti
Afslag	Ejerlejligheder	Gener fra naboer
Andelslejligheder	Ejerskifteforsikringers betydning for sælgers mangelshæftelse (se om ejerskifteforsikringer i øvrigt emneregistret vedrørende ejerskifteforsikringer)	Grov uagtsomhed
Ansvarsfordeling	Elinstallationer	Grunde
Ansvarsfraskrivelser	Energikonsulenter	Huseftersynet
Areal	Entreprenøransvar	Identifikation
BBR og BBR-attester	Erstatningsudmåling, se rubrikken udmåling af erstatning	Kloak
Betingelser	Fordeling af ansvar, se rubrikken ansvarsfordeling	Købers undersøgelsespligt, se rubrikken undersøgelsespligt, købers
Brønde	Forholdsmæssigt afslag, se rubrikken afslag	Landbrugsejendomme
Byggematerialer	Forurening	Mangelsbegrebet
Byggetekniske forskrifter, se rubrikken ulovlige bygningsindretninger	Forældelse	Manglers årsager, se rubrikken årsagen til mangler
Bygninger	Fundering, se rubrikken sætninger	Mindstegrænse for afslag, se rubrikken afslag
Bygningsreglementet, se rubrikken ulovlige bygningsindretninger	Funktionsmangler (dvs. mangler, der nødvendigvis skal udbedres), se rubrikken afslag	Naboer, se gener fra naboer
Bygningssagkyndige, se rubrikkerne bygningssagkyndiges ansvarsforsikring og bygningssagkyndiges erstatningsansvar	Gamle ejendomme, se rubrikken	Omfangsdræn
Bygningssagkyndiges ansvarsforsikring		Ophævelse
		Oplysninger fra sælger, tilstandsrapportens rubrik om

Emneregister vedrørende mangler ved fast ejendom m.m. fra og med april 2008

Oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om

Oplysningspligt, sælgers (se også rubrikkerne grov uagtsomhed og svig)

Overgrænse for afslag, se rubrikken afslag

Professionelle bygherrer og grundudstykkere

Professionsansvar

Præceptivitet

Regres

Reklamation

Selvbyggere

Springende regres

Svig

Syn og skøn

Sælgers oplysningspligt, se rubrikken oplysningspligt, sælgers

Sætninger

Tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger, se oplysninger fra sælger, tilstandsrapportens rubrik om

Tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring, se rubrikken oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om

Udmåling af afslag

Udmåling af erstatning

Ulovlige bygningsindretninger

Undersøgelsespligt, købers

Utilgængelige bygningsdele

Ældre ejendomme

Årsagen til mangler

Emneregister

Advokater	UfR 2008 s. 1079 V (købers advokat var erstatningsansvarlig for køber i anledning af hævdet urigtig rådgivning om ejerskifteforsikring, da advokaten ikke havde sikret sig bevis for, at hun havde rådet køber til at tegne ejerskifteforsikringen)
Afhjælpning	UfR 2011 s. 3342 H (sælger var erstatningsansvarlig på grundlag af et tilsagn om at udbedre nogle mangler), UfR 2013 s. 2454 V (at der verserede sag for miljømyndighederne om påbud til sælger om fjernelse af en forurening, kunne ikke medføre, at køber var afskåret fra at få sit mellemværende med sælger i anledning af forureningen privatretligt behandlet, bl.a. henvist til, at køber ikke ville give samtykke til, at sælger stod for fjernelsen)
Afslag	UfR 2008 s. 2284 V (frifindelse for afslag med henvisning til, at udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde op mod 6, 2 % af købesummen, og at manglerne ikke nødvendigvis skulle udbedres), UfR 2009 s. 36/2 V (frifindelse for afslag i anledning af ulovlige elinstallationer, da det ikke var sandsynliggjort, at kendskab til manglen ville have ført til nedsættelse af købesummen, desuden bl.a. udtalt, at der selv ved ulovlige bygningsindretninger må gælde en mindstegrænse, udbedringsudgiften udgjorde 2, 4 % af købesummen på handelstidspunktet; kommentaren indeholder en fremstilling af betingelserne for afslag, sådan som de er fastlagt af Højesteret), TBB 2009 s. 187 V (at boligarealet var mindre end angivet i salgsdokumenterne, var øjensynligt ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse, men forholdet var i det konkrete tilfælde ikke en mangel, der kunne danne grundlag for afslag, bl.a. fordi køber havde besigtiget huset, der var let overskueligt), UfR 2009 s. 1729 H (afslag i anledning af jordforurening fastsat på grundlag af opfattelsen af forureningen på handelstidspunktet, uanset at vurderingen af en forurening som den pågældende senere er blevet mildere), TBB 2010 s. 346 Ø (angår en nyopført ejerlejlighed solgt af professionel bygherre, sælger pålagt afslag svarende til udbedringsudgiften i anledning af forskellige mindre mangler, udtalt at manglerne ikke var bagatelagte, da der var tale om en nyopført lejlighed; desuden udtalt, at der var tale om handel med fast ejendom, ikke et entrepriseforhold), UfR 2010 s. 633 Ø (sælger af andelslejlighed pålagt afslag i anledning af mangler ved forbedring af lejligheden; udtalt, at købeloven ikke gælder for mangler ved andelslejligheder), UfR 2010 s. 2342 Ø (frifindelse for afslag i anledning af ulovlige elinstallationer med henvisning til, at kendskab til manglerne sandsynligvis ikke ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummen, at betingelserne for afslag var til stede; synes reelt at være udtryk for anvendelse af en mindstegrænse, udbedringsudgiften før fradrag for forbedringer udgjorde ca. 4,2 % af købesummen), UfR 2010 s. 2354 Ø (sælger havde ikke mangels hæftelse i anledning af en nedgravet olietank, da køber ved sit køb af ejendommen kendte eller burde kende olietankens eksistens, og da olietanken ikke havde lækket ved købet), UfR 2012 s. 361 V (sælger pålagt skønsmæssigt udmålt afslag i anledning af defekt ved forkert udført vandinstallation med begrundelse i retning af, at parterne ville have aftalt nedsættelse af

	<p>købesummen, hvis den forkerte udførelse havde været fremme under salgsforhandlingerne), UfR 2012 s. 3483 H (afslag i anledning af jordforurening, hvis udbedringsudgift oversteg købesummen, skønsmæssigt og ud fra friere overvejelser fastsat til ca. 60 % af købesummen; udtalt, at det ved en forurening, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks, som udgangspunkt må antages, at handelsværdien er forringet med afhjælpringsudgiften, således at et afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag), UfR 2013 s. 140 H (afslag i anledning af funderingsfejl, hvis udbedringsudgift ville udgøre ca. 56 % af købesummen, skønsmæssigt fastsat til et beløb, der svarede til ca. 27 % af købesummen, bl.a. med henvisning til, at det bevismæssigt måtte komme køber til skade, at der ikke forelå oplysninger om, hvilken betydning forholdet ville have haft for handelsprisen; ved landsrettens dom ikke taget hensyn til et anbringende fra sælger om, der må gælde en overgrænse for afslag, Højesteret tog ikke stilling til dette spørgsmål), UfR 2013 s. 2996 V (hus solgt for 2,8 mio. kr. uden brug af huseftersynsordningen, mangler ved tagbeklædningen med udbedringsudgift på handelstidspunktet 140.000 kr., sælger frifundet for købers krav om afslag med henvisning til, at udbedringsudgiften skulle sammenholdes med købesummen og manglens karakter og med den om end begrænsede økonomiske fordel, som køber ville få ved en ny tagbelægning; dissens for at tillægge køber et afslag på 70.000 kr. med henvisning til, at det måtte antages, at kendskab til manglen ville have ført til nedsættelse af købesummen), UfR 2013 s. 3175 H (sælger, der havde gjort brug af huseftersynsordningen, pålagt at betale afslag i anledning af mangler ved boligarealet), UfR 2013 s. 3181 H (tilsvarende), ØL 7/4-14 (sælger pålagt afslag svarende til udbedringsudgiften i anledning af mangler ved omfangsdræn, henvist til, at mangler ved omfangsdræn ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen, afslaget pålagt af nærmere angivne grunde, selvom det kun udgjorde 3,82 % af købesummen), UfR 2014 s. 2212 V (ud over et erkendt beløb til udbedring af en olieforurening skulle sælger også betale afslag i anledning af forureningen, da den under alle omstændigheder påvirkede ejendommens værdi væsentligt), Højesteret 6/11-14 (UfR 2015 s. 498 H, indeholder en række principielle tilkendegivelser om afslag i købesummen for en andelsbolig i anledning af mangler ved forbedringer, bl.a. at spørgsmålet om afslag som udgangspunkt skal afgøres i overensstemmelse med de almindelige principper for afslag på grund af mangler ved fast ejendom, indeholder desuden bl.a. en tilkendegivelse om metoden for udmåling af sådanne afslag), UfR 2015 s. 242 V (i salgsk dokumenterne var boligarealet angivet med henvisning til BBR, men angivelsen af boligarealet i BBR var forkert, forholdet udgjorde en mangel, sælger imidlertid frifundet, da afslaget i givet fald ville udgøre mindre end 3,5 % af købesummen), UfR 2016 s. 3638 V (sælger pålagt afslag ca. 3 % af købesummen i anledning af en mangel, der bestod i, at der ikke var omfangsdræn), Odense Ret 6/2-17 (grundudstykkende kommune var ansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt over for grundkøbere og/eller pligtig at betale afslag, da kommunen ikke ved salgene havde oplyst om kommunens planer om en nærliggende ringvej), UfR 2017 s. 1927 V (sælger af ejerlejlighed pålagt afslag afrundet svarende til udbedringsudgiften og 6,4 % af købesummen i anledning af skimmelsvamp, synes at indeholde en principiel tilkendegivelse om afslag), UfR 2018 s. 3398 Ø (det var en afslagsbegrundende mangel, at boligarealet var mindre end oplyst ved salget, men sælger frifundet, da værdiforringelsen udgjorde mindre end 3 % af købesummen), UfR 2020 s. 2945 H (sælger, der havde gjort brug af huseftersynsordningen, pålagt afslag 150.000 kr., svarende til</p>
--	--

	<p>ca. 7,5 % af købesummen, i anledning af en forkert oplysning om boligarealet, en ansvarsfraskrivelse med hensyn til bygningsarealet var uden betydning), UfR 2020 s. 3328 V (sælger frifundet for afslag i anledning af mangler ved kloaksystemet med henvisning til forholdet mellem udbedringsudgiften og købesummen, udbedringsudgiften var ca. 1,5 % af købesummen; ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, var sælger blevet frifundet for afslag i anledning af mangler ved centralvarmeanlægget med en tilsvarende begrundelse, udbedringsudgiften for disse mangler udgjorde ca. 1,7 % af købesummen)</p>
Andelslejligheder	<p>UfR 2010 s. 633 Ø (sælger af andelslejlighed pålagt afslag i anledning af mangler ved forbedring af lejligheden; udtalt, at købeloven ikke gælder for mangler ved andelslejligheder), Højesteret 6/11-14 (UfR 2015 s. 498 H, indeholder en række principielle tilkendegivelser om afslag i købesummen for en andelsbolig i anledning af mangler ved forbedringer, bl.a. at spørgsmålet om afslag som udgangspunkt skal afgøres i overensstemmelse med de almindelige principper for afslag på grund af mangler ved fast ejendom, indeholder desuden bl.a. en tilkendegivelse om metoden for udmåling af sådanne afslag), UfR 2015 s. 283 Ø (angår et krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælger i anledning af, at lejlighedens areal var forkert opgivet ved salget, angår kun, om kravet var forældet i medfør af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, og konstateret, at dette ikke var tilfældet, kommentaren indeholder nogle bemærkninger om den retlige indplacering af krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælgeren i anledning af forhold ved lejligheden), UfR 2017 s. 3114 V (krav fra køber af en andelslejlighed mod sælger i anledning af, at andelsboligforeningen efter købet havde optaget en tilbagekøbsret for kommunen som passiv i sit regnskab med deraf følgende reduktion af lejlighedens værdi, sagen var anlagt 4 år efter købet; fastslået at kravet var forældet, uanset om forældelsen skulle ske efter den særlige forældelsesfrist på 6 måneder i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, eller forældelsesloven, idet forældelsesfristen løb fra købet, hvor køber og købers advokat havde fået oplysning om tilbagekøbsretten uden at undersøge dens betydning for lejlighedens værdi), UfR 2017 s. 3322 V (tilsvarende sag om en anden lejlighed i samme ejendom, udtalt at købers krav var omfattet af forældelsen efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, desuden fastslået, at kravet var forældet, da forældelsen løb fra nogle meddelelser fra andelsboligforeningens bestyrelse til lejlighedsejerne om tilbagekøbsretten og om, at der var foretaget en valuarvurdering af ejendommen som følge af den, idet køber da burde have fået mistanke om, at prisen for lejligheden kunne være ulovligt høj, og da forældelsen herefter var indtrådt ved sagsanlægget)</p>
Ansvarsfordeling	<p>FED 2008 s. 141 Ø (både sælger og den bygningsagkyndige havde udvist grov uagtsomhed, i det indbyrdes forhold skulle sælger bære ca. 2/3), UfR 2009 s. 855 V (både sælger og den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlige og skulle i det indbyrdes forhold bære halvdelen hver), FED 2010 s. 136 Ø (ejendomsmægleren og sælger var solidarisk erstatningsansvarlige for ikke at have oplyst køber om, at der ikke måtte holdes heste på ejendommen, i det indbyrdes forhold skulle sælger bære hele ansvaret), UfR 2010 s. 1304 V (sælger og ejendomsmægleren var solidarisk erstatningsansvarlige for ikke at have givet køber en tidligere tilstandsrapport, der omtalte forskellige defekter; i det indbyrdes forhold skulle sælger bære hele ansvaret)</p>
Ansvarsfraskrivelser	<p>UfR 2009 s. 1636 V (en ansvarsfraskrivelse vedrørende drikkevandets kvalitet var uden betydning som følge af sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten), TBB 2010 s. 303 V (generel ansvarsfraskrivelse om jordbundsforholdene tilsidesat, da</p>

	<p>ejendomsmægleren på tidspunktet for købers underskrift kendte til problemer ved jordbundsforholdene), UfR 2010 s. 556 H (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst, at ejendommen var registreret som muligt forurenede; det var uden betydning, at købsaftalen indeholdt en total ansvarsfraskrivelse), UfR 2012 s. 3119 V (sælger frifundet for mangelshæftelse for forurening af grunden, da skødet oplyste om forurening og indeholdt en generel ansvarsfraskrivelse med angivelse af, at købesummen var fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen; køber var professionel bygherre), UfR 2015 s. 242 V (i salgsdokumenterne var boligarealet angivet med henvisning til BBR, men angivelsen af boligarealet i BBR var forkert, forholdet udgjorde en mangel, og det var uden betydning, at købsaftalen indeholdt en ansvarsfraskrivelse med hensyn til oplysningerne i BBR), UfR 2020 s. 2945 H (sælger, der havde gjort brug af huseftersynsordningen, pålagt afslag 150.000 kr., svarende til ca. 7,5 % af købesummen, i anledning af en forkert oplysning om boligarealet, en ansvarsfraskrivelse med hensyn til bygningsarealet var uden betydning)</p>
<p>Areal</p>	<p>UfR 2008 s. 2018 V (urigtig angivelse i købsaftalen for en landbrugsejendom som følge af en fejlskrift var garanti), UfR 2008 s. 2284 V (oplysning ved salget om boligarealet og en BBR-attest i salgsdokumenterne var ikke garanti for, at hele boligarealet opfyldte kravene i bygningsreglementet), TBB 2009 s. 187 V (angivelse af boligarealet i salgsopstillingen med henvisning til BBR var ikke garanti; at boligarealet var mindre end angivet i salgsdokumenterne, var øjensynligt ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, men forholdet var i det konkrete tilfælde ikke en mangel, der kunne danne grundlag for afslag, bl.a. fordi køber havde besigtiget huset, der var let overskueligt), UfR 2010 s. 343 Ø (en åbenlys fejl i angivelsen af husets boligareal i BBR var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse; dommen er formentlig forkert, se kommentaren), UfR 2010 s. 1003 V (selvbygger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed at have foranlediget, at oplysningerne om husets areal i BBR var forkerte; BBR-oplysningerne var gengivet i salgsopstillingen, hvilket ikke var garanti), TBB 2011 s. 453 V (ikke godtgjort, at en urigtig oplysning i salgsopstillingen om en ejerlejligheds areal var en mangel, der berettigede til erstatning eller afslag, da de rigtige oplysninger indgik i salgsdokumenterne, og da køber havde besigtiget lejligheden flere gange, også henvist til advokatforbehold i købsaftalen; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om opgørelsen af arealet for ejerlejligheder), UfR 2013 s. 3175 H (mangler ved boligarealet er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i henhold til huseftersynsordningen), UfR 2013 s. 3181 H (tilsvarende), UfR 2015 s. 242 V (angår et tilfælde, hvor boligarealet i salgsdokumenterne angivet med henvisning til BBR, og hvor angivelsen af boligarealet i BBR var forkert), UfR 2015 s. 283 Ø (angår et krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælger i anledning af, at lejlighedens areal var forkert opgivet ved salget, angår kun, om kravet var forældet i medfør af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, og konstateret, at dette ikke var tilfældet, kommentaren indeholder nogle bemærkninger om den retlige indplacering af krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælgeren i anledning af forhold ved lejligheden), FED 2017 s. 34 V (sælger og ejendomsmægleren blev både ved byret og landsret pålagt solidarisk at betale et beløb til køber svarende til værdiforringelsen som følge af, at huset var placeret anderledes på grunden, end hvad køber måtte regne med, i byrettens dom begrundet med, at der forelå en tilsikring, hvorimod det forekommer uklart, hvordan landsrettens begrundelse skal forstås; i landsrettens dom udtalt, at der ikke forelå en arealmangel, da grundarealet ikke var mindre end forven-</p>

	tet), UfR 2018 s. 3398 Ø (det var en afslagsbegrundende mangel, at boligarealet var mindre end oplyst ved salget, men sælger frifundet, da værdiforringelsen udgjorde mindre end 3 % af købesummen), UfR 2020 s. 2945 H (sælger, der havde gjort brug af huseftersynsordningen, pålagt afslag 150.000 kr., svarende til ca. 7,5 % af købesummen, i anledning af en forkert oplysning om boligarealet, en ansvarsfraskrivelse med hensyn til bygningsarealet var uden betydning)
BBR og BBR-attester	UfR 2008 s. 2284 V (oplysning ved salget om boligarealet og en BBR-attest i salgsdokumenterne var ikke garanti for, at hele boligarealet opfyldte kravene i bygningsreglementet), TBB 2009 s. 187 V (angivelse af boligarealet i salgsoptillingen med henvisning til BBR var ikke garanti), UfR 2010 s. 343 Ø (en åbenlys fejl i angivelsen af husets boligareal i BBR var omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse; dommen er formentlig forkert, se kommentaren), UfR 2010 s. 1003 V (selvbygger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed at have foranlediget, at oplysningerne om husets areal i BBR var forkerte; BBR-oplysningerne var gengivet i salgsoptillingen, hvilket ikke var garanti), UfR 2013 s. 3175 H (sælger pålagt afslag i anledning af urigtige oplysninger om boligarealet givet med henvisning til BBR), UfR 2013 s. 3181 H (tilsvarende), UfR 2015 s. 242 V (angår et tilfælde, hvor boligarealet i salgsdokumenterne angivet med henvisning til BBR, og hvor angivelsen af boligarealet i BBR var forkert)
Betingelser	TBB 2010 s. 475 Ø (godkendt ophævelse som følge af svigtende betingelse om forsikringsdækning, ophævelsen skete straks efter købers konstatering af, at betingelsen var svigtet)
Brønde	UfR 2009 s. 1636 V (mangler ved drikkevandsbrønd var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse, bl.a. henvist til, at brønden ikke var omfattet af huseftersynet)
Byggematerialer	DBB 11138 (den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig for hævdede forkerte oplysninger i tilstandsrapporten om materialer)
Byggetekniske forskrifter, se rubrikken ulovlige bygningsindretninger	
Bygninger	DBB 12002 (den bygningssagkyndige havde fejlagtigt holdt en bygning uden for huseftersynet med begrundelse, at bygningen havde lav værdi, og havde angivet dette i tilstandsrapporten; den bygningssagkyndige var imidlertid ikke erstatningsansvarlig i den anledning, da køber ikke havde haft en berettiget forventning om, at bygningen repræsenterede en værdi)
Bygningsreglementet, se rubrikken ulovlige bygningsindretninger	
Bygningssagkyndige, se rubrikkerne bygningssagkyndiges ansvarsforsikring og bygningssagkyndiges erstatningsansvar	
Bygningssagkyndiges ansvarsforsikring	FED 2008 s. 223 Ø (angik et sagsanlæg fra køber direkte mod den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring i medfør af forsikringsaftalelovens § 95)
Bygningssagkyndiges erstatningsansvar	FED 2008 s. 141 Ø (erstatningsansvar for utilstrækkelig angivelse i tilstandsrapporten om funderingsproblemer anerkendt af den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab; i dommen udtalt, at den bygningssagkyndige havde udvist grov uagtsomhed; også sælger var erstatningsansvarlig, i det indbyrdes forhold skulle sælger bære ca. 2/3), FED 2008 s. 223 Ø (erstatning i anledning af bygningssagkyndiges fejl skal som udgangspunkt fastsættes som svarende til udbedringsudgiften med fradrag for forbedringer, men at erstatningen skal fastsæt-

	<p>tes som svarende til værdiforringelsen, hvis køber har videregivet ejendommen uden at foretage udbedring), FED 2008 s. 226 Ø (ejerskifteforsikringen havde regres mod den bygningsagkyndige), UfR 2008 s. 1446 Ø (erstatningsansvar for ikke at have bemærket nedbøjning af en bjælke), UfR 2009 s. 855 V (erstatningsansvar for ikke at have indhentet tidligere tilstandsrapporter, der omtalte nogle funderingsproblemer; også sælger var erstatningsansvarlig, og i det indbyrdes forhold skulle sælger og den bygningsagkyndige bære halvdelen hver), UfR 2010 s. 1304 V (den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke at have indhentet en tidligere tilstandsrapport, der omtalte forskellige defekter, også sælgeren og ejendomsmægleren var erstatningsansvarlige), FED 2011 s. 36 Ø (ejerskifteforsikringen havde regres mod den bygningsagkyndige som følge af for lav karakter i tilstandsrapporten vedrørende nogle forhold), UfR 2011 s. 291 V (købers reklamation over for den bygningsagkyndige efter 1 år og 8 måneder var rettidig, herved henvist til forskellige forhold), UfR 2011 s. 328 V (forkerte oplysninger om ydermurene i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring medførte ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige over for køber), DBB 10122 (den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke at have bemærket skader på et gulv, efter det foreliggende fordi det er alment kendt blandt fagfolk, at huse af det pågældende fabrikat og den pågældende alder kan have problemer med gulvkonstruktionen, hvilket burde have ført til skærpet opmærksomhed med hensyn til gulvene), DBB 11126 (den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke at have foretaget en stikprøve på et kritisk sted i konstruktionen, hvorved han sandsynligvis ville have opdaget skaden), DBB 11138 (den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig for hævdede forkerte oplysninger i tilstandsrapporten om materialer og hævdede forkerte oplysninger i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring), DBB 12001 (den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig over for sælger i anledning af en angivelse i tilstandsrapporten, som sælger var utilfreds med), DBB 12012 (klage til DBB afvist som bevismæssigt uegnet, da de forhold, der var tale om, var udbedret før klagens indgivelse), DBB 1129 (er medtaget for at vise, at en klager, der ikke får medhold i en klage over en bygningsagkyndig, risikerer at skulle betale et beløb til delvis dækning af udgiften til klagenævnets skønsmand), DBB 12002 (den bygningsagkyndige havde fejlagtigt holdt en bygning uden for huseftersynet med begrundelse, at bygningen havde lav værdi, og havde angivet dette i tilstandsrapporten; den bygningsagkyndige var imidlertid ikke erstatningsansvarlig i den anledning, da køber ikke havde haft en berettiget forventning om, at bygningen repræsenterede en værdi), DBB 12011 (den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig for ikke at have omtalt utætheder i taget, da det ikke var tilstrækkelig sandsynliggjort, at der var synlige tegn på utætheder ved huseftersynet; realiteten synes at være, at utæthederne ikke kunne konstateres inden for de fastsatte rammer for huseftersynet), DBB 12004 (den bygningsagkyndige ikke pålagt erstatningsansvar, selvom en defekt burde have været nævnt i tilstandsrapporten, da defektens konsekvenser var nævnt, og da køber havde fået et afslag i købesummen i anledning af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten), DBB 12020 (den bygningsagkyndige pålagt til klageren at betale en andel af et erstatningsbeløb svarende til klagerens ideelle anpart af ejendommen, et klagepunkt afvist som bevismæssigt uegnet, da klageren muligvis havde haft kendskab til det pågældende forhold før købet), DBB 12029 (den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber i anledning af et forhold, erstatningen fastsat til den udbedringsudgift, som kla-</p>
--	---

	<p>genævnets skønsmand havde angivet, og det var uden betydning, at et håndværkertilbud, som køber havde indhentet, lød på et højere beløb; udtalt, at erstatningens var en kontanterstatning, og at klagenævnet ikke havde kompetence til at anvise håndværkere, der kunne foretage udbedring for det tilkendte beløb), FED 2012 s. 79 V (Ankenævnet for Huseftersyn anså den bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for utilstrækkelig og vildledende omtale i tilstandsrapporten af konsekvenserne af, at taget var understrøget med et skum, der var uegnet på grund af taghældningen, den bygningssagkyndige imidlertid frifundet i landsretten, da der ikke var specifikke regler om taghældningen ved anvendelse af skummet, da det ikke var godtgjort, at der ved huseftersynet var tegn på fugtskader som følge af skummet, og da en angivelse i tilstandsrapporten havde givet køber tilstrækkelig advarsel), UfR 2012 s. 3143 V (den bygningssagkyndige frifundet i anledning af forkert udført tagunderstrykning med skum, der ikke var omtalt i tilstandsrapporten, da der ved huseftersynet ikke havde været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelse af det pågældende skum, og da det af nærmere angivne grunde ikke var godtgjort, at der havde været skader ved huseftersynet; Ankenævnet for Huseftersyn havde frifundet den bygningssagkyndige for erstatningsansvar), UfR 2013 s. 53 V (købers krav mod den bygningssagkyndige var omfattet af forældelseslovens overgangsregel, men var forældet, da det var forældet både efter forældelseslovens treårige forældelsesfrist og efter 1908-loven om forældelse; forældelsen efter 1908-loven skyldtes, at køber ikke ufornuddent ophold havde forfulgt et retligt skridt til at afbryde forældelsen), UfR 2013 s. 264 V (den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig i anledning af en urigtig angivelse i tilstandsrapportens almindelige del af, at tagbeklædningen var ny, angivelsen skyldtes tilsyneladende en »fejl«), FED 2014 s. 40 V (den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig over for køber i anledning af en urigtig angivelse i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring, da den bygningssagkyndige ikke havde tilsidesat sine forpligtelser i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, da køber ikke havde bevist, at den bygningssagkyndige vidste, at køber havde en afgørende forudsætning på det pågældende punkt, og da køber ikke havde løftet sin bevisbyrde for, at den bygningssagkyndige havde givet garanti), DBB 13037 (den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af en fejlfinding, som køber havde konstateret ved en udgravning efter overtagelsen, da nogle angivelser i tilstandsrapporten om revner var fyldestgørende på grundlag af en visuel besigtigelse, og da køber havde konstateret sætningsskaderne ved et destruktivt indgreb, der ikke er omfattet af huseftersynet), DBB 13080 (den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af revner og udskydninger ud for vinduesoverligger, ikke fulgt skønsmandens oplæg, hvorefter forholdet skulle have været beskrevet bedre i tilstandsrapporten), DBB 13086 (den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig for ikke at have bemærket et forhold, der kunne konstateres ved at løfte en isolering, henvist til, at bygningsdele bag løst udlagt isolering ikke skal besigtiges, medmindre der foreligger konkret mistanke om skadesudvikling), DBB 13107 (den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke med karakteren K3 at have nævnt i tilstandsrapporten, at et rækværk medførte risiko for personskade), DBB 13117 (udtalt, at fotos optaget af andre end klagenævnets skønsmand betragtes som ensidigt indhentet materiale, der som udgangspunkt ikke kan danne grundlag for klagenævnets afgørelse), DBB 13123 (ikke erstatningsansvar for nogle defekter, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, selvom de efter det foreliggende skulle have været</p>
--	---

	<p>nævnt, da defekterne var omtalt i rapporten om en byggeteknisk gennemgang, som køber selv havde fået foretaget), DBB 13130 (ikke erstatningsansvar for øjensynligt urigtig angivelse i tilstandsrapporten om tagets restlevetid, da angivelsen herom alene bygger på en gennemsnitsbetragtning for den pågældende type tagbelægning), DBB 13147 (klage afvist som uegnet til klagenævnets sagsbehandling, da de påklagede forhold var udbedrede), DBB 14026 (klage afvist, da den ikke var indgivet indenfor klagefristen i henhold til bekendtgørelsen om nævnet; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om forældelse af de bygnings-sagkyndiges erstatningsansvar), DBB 14020 (den bygnings-sagkyndige er ikke erstatningsansvarlig for angivelsen i tilstandsrapporten om tagets forventede restlevetid), DBB 14047 (tilsvarende; et klagepunkt vedrørende en anden bygningsdel afvist, da forholdet var udbedret/ændret ved skønsmandens besigtigelse), DBB 14064 (den bygnings-sagkyndige var ikke erstatningsansvarlig dels som følge af klagenævnets sædvanlige mindstegrænse, dels fordi den bygnings-sagkyndige ikke er erstatningsansvarlig for sælgers oplysninger til tilstandsrapporten), DBB 14088 (ved først at rejse krav mod den bygnings-sagkyndige ca. 3½ år efter at være blevet opmærksom på de forhold, der var tale om, havde køber udvist en sådan passivitet, at køber kunne ikke gøre erstatningsansvar gældende mod den bygnings-sagkyndige), DBB 14090 (ikke erstatningsansvar for en egentligt forkert angivelse i tilstandsrapportens rubrik om restlevetid for taget), DBB 14112 (ikke erstatningsansvar for en urigtig oplysning i tilstandsrapportens rubrik om generelle kommentarer til bygningens tilstand om, at et stråtag var brandsikret med branddug, da forholdet ikke var en skade, bl.a. henvist til, at stråtaget var brandsikret), DBB 14167 (klage fra sælger afvist som uegnet til afgørelse under nævnets sagsbehandlingsform, i kommentaren omtales, at en sådan afvisning af klager fra sælgere synes at være blevet DBB's praksis), DBB 15011 (taget var en parallelkonstruktion og var således oprindeligt uden inspektionsmulighed fra bagsiden, og der skulle derfor ikke i tilstandsrapporten tages andre forbehold end en angivelse om, at der ikke var adgang til skunkrummene), DBB 15042 (i tilstandsrapporten var angivet, at en kælderydervæg ikke var besigtiget som følge af indvendig beklædning, klagenævnet udtalte, at angivelsen var fejlagtig, da den bygnings-sagkyndige ikke skal nævne lukkede og skjulte konstruktioner i tilstandsrapporten, hvis han ikke forventer at kunne besigtige dem; kommentaren indeholder en række bemærkninger om begrebet utilgængelige bygningsdele med forskellige henvisninger), FED 2016 s. 32 Ø (gammelt tegltag, der stod for udskiftning, og som var utæt på grund af defekt overstrygning, den bygnings-sagkyndige pålagt at betale erstatning 34.000 kr. til køber, svarende til ejerskifteforsikringens selvrisiko, da han ikke havde nævnt tagets tilstand i tilstandsrapporten; afgørelsen går ud på at opretholde en tidligere afgørelse fra DBB, og det centrale i sagen var tilsyneladende, at den bygnings-sagkyndige var uenig i vurderingen hos DBB's skønsmand og skønsmanden i retssagen om, at for få tagbindere havde påvirket tagets stabilitet og dermed overstrykningens holdbarhed), DBB 16076 (ved først at indbringe sit krav mod den bygnings-sagkyndige for klagenævnet ca. et år efter at have fremsat kravet over for den bygnings-sagkyndige havde køber udvist en sådan passivitet, at køber ikke kunne gøre kravet gældende), DBB 16024 (den bygnings-sagkyndige var ikke erstatningsansvarlig over for køber i anledning af en unødvendig K3-angivelse, som førte til, at ejerskifteforsikringen afviste dækningspligt, bl.a. henvist til, at angivelsen var relevant og hensigtsmæssig), UfR 2018 s. 1602 V (byretten anså den bygnings-sagkyndige erstatningsansvarlig for ikke at have omtalt ulovligheder</p>
--	---

	ved en skorsten i tilstandsrapporten, da han ifølge skønsmanden burde have opdaget og omtalt ulovlighederne, for landsretten erkendte den bygningsagkyndige erstatningsansvaret, hvorfor sagen for landsretten kun angik erstatningens størrelse)
Ejendomsmæglere	UfR 2008 s. 2018 V (ejendomsmægleren var solidarisk erstatningsansvarlig sammen med sælger i anledning af en urigtig angivelse af en landbrugsejendomsareal i købsaftalen; angivelsen skyldtes en fejlskrift), FED 2010 s. 136 Ø (ejendomsmægleren og sælger var solidarisk erstatningsansvarlige for ikke at have oplyst køber om, at der ikke måtte holdes heste på ejendommen, i det indbyrdes forhold skulle sælger bære hele ansvaret; ejendomsmægleren skulle ikke betale godtgørelse til køber for urigtig provenuberegning, da køber ikke var i god tro, men ejendomsmægleren havde fortabt sin ret til salær), TBB 2010 s. 303 V (generel ansvarsfraskrivelse om jordbundsforholdene tilsidesat, da ejendomsmægleren på tidspunktet for købers underskrift kendte til problemer ved jordbundsforholdene), UfR 2010 s. 1304 V (ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig for ikke at have udleveret en tidligere tilstandsrapport til køber), UfR 2011 s. 2147/2 V (et tilsagn fra ejendomsmægleren om udbedring anset for garanti ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt), UfR 2011 s. 2410 V (ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have fået afklaret status for et værelse, der kun var godkendt som redskabsskur), FED 2012 s. 73 V (ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig for ikke at have givet køber nærmere oplysning om en revideret salgsopstilling, der indeholdt en ændret beskrivelse af huset, men ejendomsmægleren alligevel frifundet, da køber som følge af den oprindelige salgsopstilling havde haft særlig anledning til at undersøge huset nærmere, henvist til at køber var professionel aktør inden for ejendomsområdet)
Ejerlejligheder	TBB 2011 s. 453 V (ikke godtgjort, at en urigtig oplysning i salgsopstillingen om en ejerlejligheds areal var en mangel, der berettigede til erstatning eller afslag, da de rigtige oplysninger indgik i salgsdokumenterne, og da køber havde besøgt lejligheden flere gange, også henvist til advokatforbehold i købsaftalen; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om opgørelsen af arealet for ejerlejligheder), UfR 2017 s. 1927 V (sælger af ejerlejlighed pålagt afslag afrundet svarende til udbedringsudgiften i anledning af skimmelsvamp, synes at indeholde en principiel tilkendegivelse om afslag)
Ejerskifteforsikringers betydning for sælgers mangelshæftelse (se om ejerskifteforsikringer i øvrigt emneregistret vedrørende ejerskifteforsikringer)	UfR 2008 s. 2284 V (lægger ved en afgørelse om, at nogle forhold i strid med bygningsreglementet var ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers mangelshæftelse, tilsyneladende vægt på, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede; afgørelsen er på dette punkt tvivlsom og synes også forladt i senere retspraksis, se kommentaren), UfR 2012 s. 986 V (angår mangler ved et selvbyggerarbejde, indeholder nogle bemærkninger, der synes at gå ud på, at selvbyggerarbejdet ikke var en ulovlig bygningsindretning, bl.a. fordi det ikke var oplyst, om manglerne ville være blevet dækket ved tegning af ejerskifteforsikring)
Elinstallationer	UfR 2009 s. 36/2 V (frifindelse for afslag i anledning af ulovlige elinstallationer, da det ikke var sandsynliggjort, at kendskab til manglen ville have ført til nedsættelse af købesummen, desuden bl.a. udtalt, at der selv vedrørende ulovlige bygningsindretninger må gælde en mindstegrænse, udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde 2,4 % af købesummen), UfR 2010 s. 2342 Ø (frifindelse for afslag i anledning af ulovlige elinstallationer med henvisning til, at kendskab til manglerne sandsynligvis ikke ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummen, at betingelserne for afslag var til stede; synes reelt at være udtryk for anvendelse af en mindstegrænse, udbedringsudgiften før fradrag for forbedrin-

Emneregister vedrørende mangler ved fast ejendom m.m. fra og med april 2008

	ger udgjorde ca. 4,2 % af købesummen)
Energikonsulenter	FED 2008 s. 218 Ø (frifindelse af energikonsulent for erstatningsansvar i anledning af fejlagtige oplysninger i et energimærke, da køber ikke havde lidt et økonomisk tab, og da købers skuffede forventninger ikke var et erstatningsberettigende tab)
Entreprenøransvar	TBB 2010 s. 346 Ø (angik mangler ved nyopført ejerlejlighed solgt af professionel bygherre, udtalt at sagen angik handel med fast ejendom, ikke et entrepriseforhold)
Erstatningsudmåling, se rubrikken udmåling af erstatning	
Fordeling af ansvar, se rubrikken ansvarsfordeling	
Forholdsmæssigt afslag, se rubrikken afslag	
Forurening	UfR 2009 s. 1729 H (afslag i anledning af jordforurening fastsat på grundlag af opfattelsen af forureningen på handelstidspunktet, uanset at vurderingen af en forurening som den pågældende senere er blevet mildere), UfR 2010 s. 556 H (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst, at ejendommen var registreret som muligt forurennet), UfR 2010 s. 2354 Ø (sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om en nedgravet olietank, der ikke var i brug; sælgers sælger havde ikke mangelshæftelse, da sælger ved sit køb af ejendommen kendte eller burde kende olietankens eksistens, og da olietanken ikke havde lækket ved sælgers køb af ejendommen), UfR 2012 s. 3119 V (sælger frifundet for mangelshæftelse for forurening af grunden, da skødet oplyste om forurening og indeholdt en generel ansvarsfraskrivelse med angivelse af, at købesummen var fastsat under hensyn til ansvarsfraskrivelsen; køber var professionel bygherre), UfR 2012 s. 3483 H (afslag i anledning af jordforurening, hvis udbedringsudgift oversteg købesummen, skønsmæssigt og ud fra friere overvejelser fastsat til ca. 60 % af købesummen; udtalt, at det ved en forurening, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks, som udgangspunkt må antages, at handelsværdien er forringet med afhjælpningsudgiften, således at et afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag), UfR 2013 s. 2454 V (at der verserede sag for miljømyndighederne om påbud til sælger om fjernelse af en forurening, kunne ikke medføre, at køber var afskåret fra at få sit mellemværende med sælger i anledning af forureningen privatretligt behandlet, henvist til, at køber ikke ville give samtykke til, at sælger stod for fjernelsen, og til, at jordforureningslovens § 42, stk. 2, forudsætter, at ejendommens ejer giver samtykke til forurenens fjernelse af en forurening), UfR 2014 s. 301 V (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst om, at der var foretaget boringer på grunden som følge af mistanke om forurening hidrørende fra nabogrunden og foretaget opgravninger på nabogrunden), UfR 2014 s. 2212 V (sælger pålagt afslag i anledning af olieforurening, afslaget skulle fastsættes med udgangspunkt i værdiforringelsen på handelstidspunktet, selvom værdiforringelsen på domstidspunktet var større, afslaget herefter fastsat skønsmæssigt, da værdiforringelsen på handelstidspunktet ikke var oplyst)
Forældelse	UfR 2013 s. 53 V (købers krav mod den bygnings sagkyndige var omfattet af forældelseslovens overgangsregel, men var forældet, da det var forældet både efter forældelseslovens treårige forældelsesfrist og efter 1908-loven om forældelse; forældelsen efter 1908-loven skyldtes, at køber ikke uforment ophold havde

	<p>forfulgt et retligt skridt til at afbryde forældelsen), UfR 2015 s. 283 Ø (angår et krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælger i anledning af, at lejlighedens areal var forkert opgivet ved salget, angår kun, om kravet var forældet i medfør af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, og konstateret, at dette ikke var tilfældet, kommentaren indeholder nogle bemærkninger om den retlige indplacering af krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælgeren i anledning af forhold ved lejligheden), UfR 2017 s. 3114 V (krav fra køber af en andelslejlighed mod sælger i anledning af, at andelsboligforeningen efter købet havde optaget en tilbagekøbsret for kommunen som passiv i sit regnskab med deraf følgende reduktion af lejlighedens værdi, sagen var anlagt 4 år efter købet; fastslået at kravet var forældet, uanset om forældelsen skulle ske efter den særlige forældelsesfrist på 6 måneder i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, eller forældelsesloven, idet forældelsesfristen løb fra købet, hvor køber og købers advokat havde fået oplysning om tilbagekøbsretten uden at undersøge dens betydning for lejlighedens værdi), UfR 2017 s. 3322 V (tilsvarende sag om en anden lejlighed i samme ejendom, udtalt at købers krav var omfattet af forældelsen efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, desuden fastslået, at kravet var forældet, da forældelsen løb fra nogle meddelelser fra andelsboligforeningens bestyrelse til lejlighedsejerne om tilbagekøbsretten og om, at der var foretaget en valuarvurdering af ejendommen som følge af den, idet køber da burde have fået mistanke om, at prisen for lejligheden kunne være ulovligt høj, og da forældelsen herefter var indtrådt ved sagsanlægget), UfR 2019 s. 2617 Ø (mangler ved en ejerlejlighedsejendom, hvis lejligheder blev solgt før forældelseslovens ikrafttræden, dommen angår spørgsmålet om forældelse af krav fra ejerforeningen mod sælger i anledning af manglerne, i medfør af aftalelovens § 38 tilsidesat en aftaleklausul ved salget af lejlighederne om, at sælgers ansvar for mangler ophørte efter 5 år, og konstateret, at kravene herefter var omfattet af forældelsesloven, desuden konstateret, at forældelsen havde været foreløbigt afbrudt som følge af forhandlinger mellem ejerforeningen og sælger, og at kravene bortset fra et enkelt herefter ikke var forældede)</p>
Fundering, se rubrikken sætninger	
Funktionsmangler (dvs. mangler, der nødvendigvis skal udbedres)	UfR 2008 s. 2284 V (frifindelse for afslag bl.a. med henvisning til, at manglerne ikke nødvendigvis skulle udbedres)
Gener fra naboer	Odense Ret 6/2-17 (grundudstykkende kommune var ansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt over for grundkøbere og/eller pligtig at betale afslag, da kommunen ikke ved salget havde oplyst om kommunens planer om en nærliggende ringvej)
Gamle ejendomme, se rubrikken ældre ejendomme	
Garanti	UfR 2008 s. 889 H (sælgers overgivelse til køber af en geoteknisk rapport med oplysning om, at grunden var klargjort til byggeri, var ikke garanti), UfR 2008 s. 2018 V (urigtig angivelse i købsaftalen for en landbrugsejendom som følge af en fejlskrift var garanti), TBB 2009 s. 187 V (angivelse af boligarealet i salgsopstillingen med henvisning til BBR var ikke garanti), TBB 2010 s. 313 V (en klausul i købsaftalen om, at sælger skulle dække udgiften til udbedring af ulovligheder ved fundament, var efter baggrunden for klausulens indsættelse og efter ordlyden ikke garanti), UfR 2010 s. 1003 V (salgsopstillingens henvisning til boligarealet ifølge BBR var ikke garanti), UfR 2011 s. 2147/2 V (et tilsagn fra sælger om udbedring af knækkede fliser i et gulv var ikke garanti med hensyn til gulvets konstruktion; ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev et tilsagn fra

	<p>ejendomsmægleren om sælgers udbedring af en defekt anset for garanti), UfR 2011 s. 2410 V (en oplysning i salgsopstillingen om, at der var to værelser i en tilbygning, var ikke en garanti fra ejendomsmægleren for, at begge værelser var godkendt til beboelse), UfR 2011 s. 3342 H (et vilkår i købsaftalen om, at sælger skulle indhente en erklæring fra en vvs-installatør om, at vvs-installationerne var fagmæssigt korrekte og lovlige, var garanti for, at vvs-installationerne var fagmæssigt korrekte og lovlige, vilkåret var indsat på købers foranledning på grundlag af nogle angivelser i tilstandsrapporten om; garantien omfattede efter sin ordlyd og sit formål ikke købers udgift til at optage og genlægge et gulv, som køber havde lagt, og som skulle tages op ved udbedringen af mangler ved vvs-installationen), UfR 2013 s. 264 V (tilstandsrapportens almindelige del indeholdt en urigtig angivelse af, at tagbeklædningen var ny; det var ikke garanti, at købsaftalen med hensyn til bygningens fysiske tilstand henviste til tilstandsrapporten), UfR 2013 s. 3175 H (landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, en urigtig oplysning om boligarealet med henvisning til BBR var ikke garanti), UfR 2013 s. 3181 H (tilsvarende), ØL 7/4-14 (vandindtrængen i kælderen som følge af forkert udført omfangsdræn, i købsaftalen var angivet, at kælderen var tør, sælger havde ikke med tilstrækkelig klarhed afgivet garanti, køber tillagt afslag, UfR 2015 s. 242 V (byrettens dom, angivelse af boligarealet i salgsdokumenterne ved henvisning til BBR var ikke garanti), FED 2017 s. 34 V (sælger og ejendomsmægleren blev både ved byret og landsret pålagt solidarisk at betale et beløb til køber svarende til værdiforringelsen som følge af, at huset var placeret anderledes på grunden, end hvad køber måtte regne med, i byrettens dom begrundet med, at der forelå en tilsikring, hvorimod det forekommer uklart, hvordan landsrettens begrundelse skal forstås)</p>
<p>Grov uagtsomhed</p>	<p>FED 2008 s. 141 Ø (erstatningsansvar for selvbygger for grov uagtsomhed ved utilstrækkelig udfyldelse af tilstandsrapportens rubrik for oplysning fra sælger om selvbyggerarbejde og undladelse af oplysninger om funderingsproblemer, også den bygningssagkyndige havde udvist grov uagtsomhed; i det indbyrdes forhold skulle sælger bære ca. 2/3), UfR 2009 s. 855 V (sælger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed ikke at have oplyst om nogle funderingsproblemer; også den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig, og i det indbyrdes forhold skulle sælger og den bygningssagkyndige bære halvdelen hver), UfR 2010 s. 1003 V (selvbygger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed at have foranlediget, at oplysningerne om husets areal i BBR var forkerte; BBR-oplysningerne var gengivet i salgsopstillingen), UfR 2010 s. 2986/2 H (den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring havde ikke regres mod sælger i anledning af en oplysning fra sælger i tilstandsrapportens rubrik om sælgers oplysninger om, at sælger ikke havde konstateret utætheder i taget, da det ikke var bevist, at sælger havde haft viden om vandindtrængen og følgeskader, udtalt, at der skal meget til, for at en uprofessionel sælger skal anses for at have udvist grov uagtsomhed; rækkevidden af dommen forekommer usikker, se kommentaren), UfR 2011 s. 300 V (sælger havde ikke udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om kælderenes tilstand, da sælger havde foretaget udbedring ca. 2 år før salget, og da afvandingsforholdene muligvis havde ændret sig siden sælgers udbedring), UfR 2011 s. 3285 Ø (hus solgt under brug af huseftersynsordningen, sælger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed ikke at have oplyst, at han havde udført et selvbyggerarbejde i strid med vilkår i byggetilladelsen til arbejdet, og for ikke at have oplyst, at han ikke havde gjort sig bekendt med nogle regler i bygningsreglementet, til hvilke der var henvist i disse vilkår), UfR 2012 s. 89 V</p>

	<p>(det var ikke groft uagtsomt, at sælger undlod at oplyse om nogle gener ved afløbsforholdene af beskeden karakter og begrænset omfang, parterne var enige om, at sagen drejede sig om, hvorvidt sælger havde udvist grov uagtsomhed), UfR 2012 s. 986 V (hus solgt under brug af huseftersynsordningen, sælger var erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed ved udførelsen af et fundament som selvbygger, dissens for ikke at anse sælger for at have udvist grov uagtsomhed), UfR 2013 s. 293 V (ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at sælgers tilsidesættelse af god håndværksskik ved et selvbyggerarbejde havde karakter af grov uagtsomhed, henvist til, at sælger til tilstandsrapporten havde oplyst om selvbyggerarbejdet; skønsmanden havde karakteriseret sælgers udførelse som grov tilsidesættelse af god håndværksskik), UfR 2013 s. 264 V (sælger havde udvist uagtsomhed ved ikke at reagere på en urigtig angivelse i tilstandsrapportens almindelige del om, at tagbeklædningen var ny, men uagtsomheden var ikke grov), UfR 2013 s. 303 V (erstatningsansvar for mangelfuld dræning udført som selvbyggerarbejde, da det var ansvarspådragende, at sælger, der var uddannet murer, havde udført dræningen som sket, og da sælger ikke havde oplyst, at den var udført uden autoriseret kloakmester), FED 2016 s. 131 V (angår et hus, der var solgt under huseftersynsordningen, og som var totalskadet på grund af sætninger som følge af utilstrækkelig fundering, sælger var erstatningsansvarlig over for køber for ved grov uagtsomhed at have undladt at oplyse om funderingsproblemerne, og oplysningerne om sælgers helbredstilstand kunne ikke føre til andet resultat; sælger var tilsyneladende meget alvorligt syg, hvilket kunne have påvirket hendes adfærd), UfR 2018 s. 1602 V (sælger havde ikke udvist svig eller grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om ulovligheder ved en skorsten, henvist til forskellige bevisspørgsmål med hensyn til, hvad skorstensfejeren havde sagt til sælger)</p>
Grunde	<p>UfR 2008 s. 889 H (professionel grundudstykker var erstatningsansvarlig for sætningsskader som følge af tilsidesættelse af sin oplysningspligt m.m., ansvaret må karakteriseres som et professionsansvar), TBB 2010 s. 303 V (godkendt ophævelse af grund solgt af professionel grundudstykker, da grundens bebyggelse forudsatte betydelig efterfundering, hvilket var en væsentlig mangel ved grunden), UfR 2010 s. 556 H (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst, at ejendommen var registreret som muligt forurennet), UfR 2012 s. 3483 H (afslag i anledning af jordforurening, hvis udbedringsudgift oversteg købesummen, skønsmæssigt og ud fra friere overvejelser fastsat til ca. 60 % af købesummen; udtalt, at det ved en forurening, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks, som udgangspunkt må antages, at handelsværdien er forringet med afhjælpningsudgiften, således at et afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag, Odense Ret 6/2-17 (grundudstykkende kommune var ansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt over for til grundkøbere og/eller pligtig at betale afslag, da kommunen ikke ved salgene havde oplyst om kommunens planer om en nærliggende ringvej)</p>
Huseftersynet	<p>UfR 2009 s. 855 V (den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke i forbindelse med huseftersynet at have indhentet nogle tidligere tilstandsrapporter, der omtalte nogle funderingsproblemer), UfR 2009 s. 1636 V (mangler ved drikkevandsbrønd var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, bl.a. henvist til, at brønden ikke var omfattet af huseftersynet), DBB 12002 (den bygningsagkyndige havde fejlagtigt holdt en bygning uden for huseftersynet med begrundelse, at bygningen havde lav værdi, og havde angivet dette i tilstandsrapporten; den bygningsagkyndige var imidlertid ikke erstatningsansvar-</p>

Emneregister vedrørende mangler ved fast ejendom m.m. fra og med april 2008

	lig i den anledning, da køber ikke havde haft en berettiget forventning om, at bygningen repræsenterede en værdi), DBB 12011 (den bygnings sagkyndige var ikke erstatningsansvarlig for ikke at have omtalt utætheder i taget, da det ikke var tilstrækkelig sandsynliggjort, at der var synlige tegn på utætheder ved huseftersynet; realiteten synes at være, at utæthederne ikke kunne konstateres inden for de fastsatte rammer for huseftersynet)
Identifikation	Odense Ret 6/2-17 (den afdeling i et kommune, der stod for salget af byggegrundene i en udstykning, øjensynligt identificeret med kommunens planafdeling i relation til planafdelingens viden om kommunens planer om en nærliggende ringvej)
Kloak	UfR 2010 s. 1304 V (kan indeholde en forudsætning om, at mangler ved uden-dørs kloak ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse), UfR 2012 s. 89 V (det var ikke groft uagtsomt, at sælger undlod at oplyse om nogle gener ved kloakken uden for bygningen af beskeden karakter og begrænset omfang, parterne var enige om, at sagen drejede sig om, hvorvidt sælger havde udvist grov uagtsomhed), UfR 2020 s. 713 V (sælger pålagt erstatningsansvar for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at have oplyst om en planlagt obligatorisk omlægning af kloaksystemet)
Købers undersøgelsespligt, se rubrikken undersøgelsespligt, købers	
Landbrugsejendomme	UfR 2017 s. 1880 V (selvbyggeransvar for mangelfuld gulvkonstruktion i bygning på lille landbrugsejendom med bortforpagtet jord), UfR 2020 s. 3328 V (forskellige mangler, angår tilsyneladende om en lille landbrugsejendom)
Mangelsbegrebet	UfR 2013 s. 2454 V (sælger af landbrugsejendom var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om nedgravede affaldsdepoter, som sælger kendte til, og hvis tilstedeværelse udgjorde en retligt relevant mangel), UfR 2016 s. 3638 V (hus solgt under brug af huseftersynsordningen, sælger pålagt afslag i anledning af en urigtig oplysning til tilstandsrapporten, om at der var omfangsdræn, da køber havde lagt stor vægt på denne oplysning og ville have forlangt nedslag i købesummen, hvis køber havde vidst, at der ikke var omfangsdræn, afgørelsen synes at være et markant eksempel på det, der tidligere blev kaldt individuelle mangler)
Manglers årsager, se rubrikken årsagen til mangler	
Mindstegrænse for afslag, se rubrikken afslag	
Naboer, se gener fra naboer	
Omfangsdræn	ØL 7/4-14 (Omfangsdræn er ikke en del af bygningens fysiske tilstand, og mangler ved omfangsdræn er derfor ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen), Højesteret 15/12 14 (sag 155/2013, mangler ved omfangsdræn er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i henhold til huseftersynsordningen, som den var udformet før reformen pr. 12. maj 2012), UfR 2015 s. 702 Ø (hus fra 1937 solgt 2011, i tilstandsrapportens afsnit om oplysninger fra sælger var svaret ja til et spørgsmål, om der var omfangsdræn, og sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af, at der ikke var omfangsdræn, sælger bestred at have meddelt den bygnings sagkyndige, at der var omfangsdræn, sælger havde der ikke gennemset tilstandsrapporten; pålagt sælger erstatningsansvar med begrundelse, at sælger havde udvist simpel uagtsomhed ved ikke at rette angivelsen i tilstandsrapporten), UfR 2016 s. 3638 V (hus solgt under brug af huseftersynsordningen, sælger pålagt afslag i anledning af en urigtig oplysning til tilstandsrapporten, om at der var om-

	fangsdræn, da køber havde lagt stor vægt på denne oplysning og ville have forlangt nedslag i købesummen, hvis køber havde vidst, at der ikke var omfangsdræn; afgørelsen forudsætter tydeligvis, at sælger havde mangelshæftelse for den urigtige oplysning efter de traditionelle ulovbestemte regler)
Ophævelse	TBB 2010 s. 303 V (godkendt ophævelse af grund solgt af professionel grundudstykker, da grundens bebyggelse forudsatte betydelig ekstrarundering, hvilket var en væsentlig mangel ved grunden), UfR 2013 s. 635 V (byrettens dom, der var endelig på dette punkt: køber havde mistet sin eventuelle ret til ophævelse af købet som følge af gener ved naboens byggeri ved først at have hævet købet udtrykkeligt i form af en påstand i stævningen 3-4 måneder efter, at køber var blevet opmærksom på forholdet)
Oplysninger fra sælger, tilstandsrapportens rubrik om	FED 2008 s. 141 Ø (erstatningsansvar for selvbygger for grov uagtsomhed ved utilstrækkelig udfyldelse af tilstandsrapportens rubrik for oplysning fra sælger om selvbyggerarbejde og undladelse af oplysninger om funderingsproblemer), UfR 2010 s. 2986/2 H (den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring havde ikke regres mod sælger i anledning af en oplysning fra sælger i tilstandsrapportens rubrik om sælgers oplysninger om, at sælger ikke havde konstateret utætheder i taget, da det ikke var bevist, at sælger havde haft viden om vandindtrængen og følgeskader; rækkevidden af dommen forekommer usikker, se kommentaren), UfR 2012 s. 89 V (det var ikke groft uagtsomt, at sælger svarede benægtende på nogle spørgsmål i tilstandsrapporten, om der havde været problemer med kloak og afløbsforhold, da nogle gener ved afløbsforholdene var af beskeden karakter og begrænset omfang, parterne var enige om, at sagen drejede sig om, hvorvidt sælger havde udvist grov uagtsomhed), UfR 2015 s. 702 Ø (hus fra 1937 solgt 2011, i tilstandsrapportens afsnit om oplysninger fra sælger var svaret ja til et spørgsmål, om der var omfangsdræn, og sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af, at der ikke var omfangsdræn, sælger bestred at have meddelt den bygningssagkyndige, at der var omfangsdræn, sælger havde der ikke gennemset tilstandsrapporten; pålagt sælger erstatningsansvar med begrundelse, at sælger havde udvist simpel uagtsomhed ved ikke at rette angivelsen i tilstandsrapporten), UfR 2016 s. 3638 V (hus solgt under brug af huseftersynsordningen, sælger pålagt afslag i anledning af en urigtig oplysning til tilstandsrapporten, om at der var omfangsdræn, da køber havde lagt stor vægt på denne oplysning og ville have forlangt nedslag i købesummen, hvis køber havde vidst, at der ikke var omfangsdræn; afgørelsen forudsætter tydeligvis, at sælger havde mangelshæftelse for den urigtige oplysning efter de traditionelle ulovbestemte regler)
Oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om	UfR 2011 s. 328 V (forkerte oplysninger om ydermurene i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring medførte ikke erstatningsansvar for den bygningssagkyndige over for køber), UfR 2012 s. 89 V (det var ikke groft uagtsomt, at sælger undlod at oplyse om nogle gener ved afløbsforholdene af beskeden karakter og begrænset omfang, parterne var enige om, at sagen drejede sig om, hvorvidt sælger havde udvist grov uagtsomhed), FED 2014 s. 40 V (den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig over for køber i anledning af en urigtig angivelse i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring, da den bygningssagkyndige ikke havde tilsidesat sine forpligtelser i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, da køber ikke havde bevist, at den bygningssagkyndige vidste, at køber havde en afgørende forudsætning på det pågældende punkt, og da køber ikke havde løftet sin bevisbyrde for, at den bygningssagkyndige havde givet garanti), DBB 11138 (den bygningssag-

Emneregister vedrørende mangler ved fast ejendom m.m. fra og med april 2008

	kyndige var ikke erstatningsansvarlig for hævdede forkerte oplysninger i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring)
Oplysningspligt, sælgers (se også rubrikkerne grov uagtsomhed og svig)	FED 2008 s. 141 Ø (erstatningsansvar for selvbygger for grov uagtsomhed ved utilstrækkelig udfyldelse af tilstandsrapportens rubrik for oplysning fra sælger om selvbyggerarbejde og undladelse af oplysninger om funderingsproblemer), UfR 2008 s. 889 H (professionel grundudstykker var erstatningsansvarlig for sætningsskader som følge af tilsidesættelse af sin oplysningspligt m.m., ansvaret må karakteriseres som et professionsansvar), UfR 2009 s. 1636 V (mangler ved drikkevandsbrønd var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, sælger pålagt erstatningsansvar for tilsidesættelse af sin oplysningspligt) , FED 2010 s. 136 Ø (ejendom med indrettede hestebokse og hestehold, sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst køber om, at der ikke måtte holdes heste på ejendommen, ved vurderingen af, om der var tale om et forhold, som sælger skulle oplyse om, bl.a. lagt vægt på, at sælger havde afgivet en sædvanlig sælgererklæring om, at ejendommens bygninger sælger bekendt var lovlige), UfR 2010 s. 2354 Ø (sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om en nedgravet olietank, der ikke var i brug; sælgers sælger havde ikke mangelshæftelse, da sælger ved sit køb af ejendommen kendte eller burde kende olietankens eksistens, og da olietanken ikke havde lækket ved sælgers køb af ejendommen), UfR 2013 s. 635 V (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt ved ikke at have oplyst om naboens byggeplaner og om, at sælger havde givet tilladelse til dem), UfR 2013 s. 2454 V (sælger af landbrugsejendom var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om nedgravede affaldsdepoter, som sælger kendte til, og hvis tilstedeværelse udgjorde en retligt relevant mangel), UfR 2014 s. 301 V (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst om, at der var foretaget borer på grunden som følge af mistanke om forurening hidrørende fra nabogrunden og foretaget opgravninger på nabogrunden), ØL 7/4-14 (vandindtrængen i kælderen som følge af forkert udført omfangsdræn, problemerne konstateret af køber tre måneder efter overtagelsen, sælger ikke pålagt ansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten, da det blev lagt til grund, at sælger ikke havde haft fugtproblemer i kælderen, køber tillagt afslag), Odense Ret 6/2-17 (grundudstykkende kommune var ansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt over for grundkøbere, da kommunen ikke ved salget havde oplyst om kommunens planer om en nærliggende ringvej), UfR 2017 s. 1927 V (angår skimmelsvamp i en ejerlejlighed, sælger frifundet for oplysningsansvar, da det af nærmere angivne grunde ikke var tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der på handelstidspunktet var eller havde været sådanne fugt- og skimmelproblemer, at der havde været anledning for sælger til at oplyse om dem, sælger pålagt afslag), UfR 2020 s. 713 V (sælger pålagt erstatningsansvar for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at have oplyst om en planlagt obligatorisk omlægning af kloaksystemet), UfR 2020 s. 3328 V (sælger frifundet for erstatningsansvar i anledning af mangler ved kloaksystemet, da det af nærmere angivne grunde ikke var bevist, at sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt; ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, var sælger blevet frifundet for erstatningsansvar for mangler ved centralvarmeanlægget med en lignende begrundelse)
Overgrænse for afslag, se rubrikken afslag	
Professionelle bygherrer og grundudstykkere	UfR 2008 s. 889 H (professionel grundudstykker var erstatningsansvarlig for sætningsskader som følge af tilsidesættelse af sin oplysningspligt, og fordi sæl-

	<p>geren ved sin udskiftning af det øverste jordlag før salget ikke havde fulgt anvisningerne i en geoteknisk rapport, ansvaret må karakteriseres som et professionsansvar), TBB 2009 s. 470 V (professionel bygherre pålagt erstatningsansvar over for køber i anledning af underentreprenørs fejl som ansvarlig bygherre og sælger; der synes at være tale om sælgeransvar, se kommentaren), TBB 2010 s. 303 V (godkendt ophævelse af grund solgt af professionel grundudstykker, da grundens bebyggelse forudsatte betydelig efterfundering, hvilket var en væsentlig mangel ved grunden), TBB 2010 s. 346 Ø (angår en nyopført ejerlejlighed solgt af professionel bygherre, sælger pålagt afslag svarende til udbedringsudgiften i anledning af forskellige mindre mangler, udtalt at manglerne ikke var bagatelagte, da der var tale om en nyopført lejlighed; desuden udtalt, at der var tale om handel med fast ejendom, ikke et entrepriseforhold), Odense Ret 6/2-17 (grundudstykkende kommune var ansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt over for til grundkøbere og/eller pligtig at betale afslag, da kommunen ikke ved salgene havde oplyst om kommunens planer om en nærliggende ringvej)</p>
Professionsansvar	UfR 2008 s. 889 H (et erstatningsansvar pålagt en professionel grundudstykker må karakteriseres som et professionsansvar)
Præceptivitet	UfR 2011 s. 3342 H (sælgers garanti for, at alle vvs-installationer var fagmæssigt korrekte og lovlige, var ikke i strid med præceptivitetsreglen i LFFE § 21, stk. 1)
Regres	FED 2008 s. 226 Ø (ejerskifteforsikringen havde regres mod den bygningssagkyndige), UfR 2010 s. 2986/2 H (den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring havde ikke regres mod sælger i anledning af en oplysning fra sælger i tilstandsrapportens rubrik om sælgers oplysninger om, at sælger ikke havde konstateret utætheder i taget, da det ikke var bevist, at sælger havde haft viden om vandindtrængen og følgeskader, rækkevidden af dommen forekommer usikker, se kommentaren), FED 2011 s. 36 Ø (ejerskifteforsikringen havde regres mod den bygningssagkyndige som følge af for lav karakter i tilstandsrapporten vedrørende nogle forhold, en eventuel uagtsomhed hos ejerskifteforsikringen ved visiteringen af tilstandsrapporten var uden betydning, da ejerskifteforsikringen var indtrådt i købers krav mod den bygningssagkyndige), UfR 2011 s. 3285 Ø (angår tilsyneladende et regreskrav fra ejerskifteforsikringen mod en sælger, der havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om fejl ved et selvbyggeri)
Reklamation	UfR 2008 s. 1079 V (købers advokat var erstatningsansvarlig for køber i anledning af hævdet urigtig rådgivning om ejerskifteforsikring, da advokaten ikke havde sikret sig bevis for, at hun havde rådet køber til at tegne ejerskifteforsikringen, reklamation/sagsanlæg efter 1-1½ år var rettidigt), TBB 2010 s. 346 Ø (angår forskellige mindre mangler ved ny ejerlejlighed opført af professionel bygherre, reklamation knap to år efter overtagelsen var rettidig, da den blev afgivet, efter at sælger efter forskellige udbedringer havde færdigmeldt byggeriet og derved havde tilkendegivet, at mangler ansås udbedret), UfR 2010 s. 633 Ø (sælger af andelslejlighed pålagt afslag i anledning af mangler ved forbedring af lejligheden på grundlag af reklamation ca. 13 år efter salget; forældelsesfristerne i forældelsesloven var ikke gældende som følge af forældelseslovens overgangsregler), UfR 2011 s. 291 V (købers reklamation over for den bygningssagkyndige efter 1 år og 8 måneder var rettidig, herved henvist til forskellige forhold), UfR 2012 s. 361 V (sælger pålagt afslag i anledning af defekt ved forkert udført vandinstallationen, reklamation 16-17 år efter salget), UfR 2012 s. 2801 V (køber skal reklamere over for sælger inden for rimelig tid efter, at køber har eller burde havde opdaget en mangel, og en reklamation efter mere end to år var for sen; det var uden betydning, at køber straks havde henvendt sig til den håndværker, der

Emneregister vedrørende mangler ved fast ejendom m.m. fra og med april 2008

	<p>havde udført den mangelfulde bygningsdel), UfR 2013 s. 635 V (byrettens dom, der var endelig på dette punkt: køber havde mistet sin eventuelle ret til ophævelse af købet som følge af gener ved naboens byggeri ved først at have hævet købet udtrykkeligt i form af en påstand i stævningen 3-4 måneder efter, at køber var blevet opmærksom på forholdet), DBB 16076 (ved først at indbringe sit krav mod den bygnings sagkyndige for klagenævnet ca. et år efter at have fremsat kravet over for den bygnings sagkyndige havde køber udvist en sådan passivitet, at køber ikke kunne gøre kravet gældende), UfR 2017 s. 1927 V, angår angreb af skimmelsvamp i ejerlejlighed, købers reklamation over for sælger ca. 14 måneder efter købers konstatering af problemerne var rettidig, bl.a. fordi køber i første omgang havde slået sig til tåls med nogle anbefalede foranstaltninger om afrensning og udluftning)</p>
Selvbyggere	<p>FED 2008 s. 141 Ø (erstatningsansvar for selvbygger for grov uagtsomhed ved utilstrækkelig udfyldelse af tilstandsrapportens rubrik for oplysning fra sælger om selvbyggerarbejde og undladelse af oplysninger om funderingsproblemer), UfR 2010 s. 1003 V (selvbygger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed at have foranlediget, at oplysningerne om husets areal i BBR var forkerte; BBR-oplysningerne var gengivet i salgsopstillingen), UfR 2011 s. 3285 Ø (hus solgt under brug af huseftersynsordningen, sælger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed ikke at have oplyst, at han havde udført et selvbyggerarbejde i strid med vilkår i byggetilladelsen til arbejdet, og for ikke at have oplyst, at han ikke havde gjort sig bekendt med nogle regler i bygningsreglementet, til hvilke der var henvist i disse vilkår), UfR 2012 s. 986 V (hus solgt under brug af huseftersynsordningen, sælger var erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed ved udførelsen af et fundament som selvbygger, dissens for ikke at anse sælger for at have udvist grov uagtsomhed), UfR 2013 s. 72 V (den mandlige sælger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed som selvbygger at have udført en anden isolering end angivet i bygningstegningerne, og både den mandlige og den kvindelige sælger var erstatningsansvarlige for ikke at have oplyst om forholdet), UfR 2013 s. 140 H (ved landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, anset en selvbyggende sælger erstatningsansvarlig i anledning af funderingsfejl over for et senere led i ejerkæden i form af springende regres; den selvbyggende sælger havde ikke gjort brug af huseftersynsordningen), UfR 2013 s. 293 V (ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at sælgers tilsidesættelse af god håndværksskik ved et selvbyggerarbejde havde karakter af grov uagtsomhed, henvist til, at sælger til tilstandsrapporten havde oplyst om selvbyggerarbejdet; skønsmanden havde karakteriseret sælgers udførelse som grov tilsidesættelse af god håndværksskik), UfR 2013 s. 303 V (erstatningsansvar for mangelfuld dræning udført som selvbyggerarbejde, da det var ansvarspådragende, at sælger, der var uddannet murer, havde udført dræningen som sket, og da sælger ikke havde oplyst, at den var udført uden autoriseret kloakmester), UfR 2017 s. 1880 V (selvbyggeransvar for mangelfuld gulvkonstruktion i bygning på lille landbrugsejendom med bortforpagtet jord, det var uden betydning, at sælger havde oplyst, at gulvrenoveringen var udført som selvbyggerarbejde, da køber ikke var blevet gjort opmærksom på den samlede gulvkonstruktions karakter, og da hverken køber eller købers bygnings sagkyndige burde have opdaget den problematiske gulvkonstruktion)</p>
Springende regres	<p>UfR 2013 s. 140 H (ved landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, anset en selvbyggende sælger erstatningsansvarlig i anledning af funderingsfejl over for et senere led i ejerkæden i form af springende regres; den selvbyggende sæl-</p>

	ger havde ikke gjort brug af huseftersynsordningen)
Svig	UfR 2010 s. 1304 V (sælger var erstatningsansvarlig for ved svig ikke at have givet køber oplysning om en tidligere tilstandsrapport, der omtalte forskellige defekter; ejendomsmægleren og den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlige solidarisk med sælger; i det indbyrdes forhold mellem sælger og ejendomsmægleren skulle sælger bære hele ansvaret)
Syn og skøn	FED 2008 s. 214 Ø (som følge af forskellige omstændigheder var skønsmanden ikke erstatningsansvarlig over for sælger i anledning af en tvivlsom udtalelse i skønserklæringen; er medtaget for at vise, at en skønsmand kan tage fejl), UfR 2008 s. 1446 Ø (kan siges at illustrere de retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved oplysningsformen syn og skøn som det centrale oplysningsmiddel i sagerne om bygningsagkyndiges erstatningsansvar, se kommentaren), DBB 1129 (er medtaget for at vise, at en klager, der ikke får medhold i en klage over en bygningsagkyndig, risikerer at skulle betale et beløb til delvis dækning af udgiften til klagenævnets skønsmand), UfR 2013 s. 2269 H (tilladt en part at fremlægge fotos med henblik på udlevering til skønsmanden, udtalt at en part som udgangspunkt ikke er afskåret fra at fremlægge fotos, der viser de faktiske forhold; det var bl.a. uden betydning, at nogle af de pågældende fotos viste forhold, der var udbedret), UfR 2013 s. 2454 V (angår en sag, hvor to forskellige skøns mænd anviste hver sin udbedringsmetode med meget stor prisforskel)
Sælgers oplysningspligt, se rubriken oplysningspligt, sælgers	
Sætninger	UfR 2008 s. 889 H (erstatningsansvar for professionel grundudstykker i anledning af sætningsskader på et hus, som køber havde bygget, ansvaret må karakteriseres som et professionsansvar), UfR 2013 s. 140 H (afslag i anledning af funderingsfejl, hvis udbedringsudgift ville udgøre ca. 56 % af købesummen, skønsmæssigt fastsat til et beløb, der svarede til ca. 27 % af købesummen, bl.a. med henvisning til, at det bevismæssigt måtte komme køber til skade, at der ikke forelå oplysninger om, hvilken betydning forholdet ville have haft for handelsprisen; ved landsrettens dom ikke taget hensyn til et anbringende fra sælger om, der må gælde en overgrænse for afslag, Højesteret tog ikke stilling til dette spørgsmål; ved landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, anset sælgers forgænger, der havde været selvbygger, erstatningsansvarlig i anledning af funderingsfejlene direkte over for køber i form af springende regres; sælgers forgænger havde ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved sit salg til sælger), FED 2016 s. 131 V (angår et hus, der var solgt under huseftersynsordningen, og som var totalskadedet på grund af sætninger som følge af utilstrækkelig fundering, sælger var erstatningsansvarlig over for køber for ved grov uagtsomhed at have undladt at oplyse om funderingsproblemerne, og oplysningerne om sælgers helbredstilstand kunne ikke føre til andet resultat; sælger var tilsyneladende meget alvorligt syg, hvilket kunne have påvirket hendes adfærd)
Tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger, se oplysninger fra sælger, tilstandsrapportens rubrik om	
Tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring, se rubrikken oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om	

<p>Udmåling af afslag</p>	<p>UfR 2009 s. 1729 H (afslag i anledning af jordforurening fastsat som svarende til værdiforringelsen på handelstidspunktet, ca. 38 % af købesummen), TBB 2010 s. 346 Ø (afslag fastsat som svarende til udbedringsudgiften, sælger var professionel bygherre), UfR 2012 s. 3483 H (afslag i anledning af jordforurening, hvis udbedringsudgift oversteg købesummen, skønsmæssigt og ud fra friere overvejelser fastsat til ca. 60 % af købesummen; udtalt, at det ved en forurening, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks, som udgangspunkt må antages, at handelsværdien er forringet med afhjælpningsudgiften, således at et afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag), UfR 2013 s. 140 H (afslag i anledning af funderingsfejl, hvis udbedringsudgift ville udgøre ca. 56 % af købesummen, skønsmæssigt fastsat til et beløb, der svarede til ca. 27 % af købesummen, bl.a. med henvisning til, at det bevismæssigt måtte komme køber til skade, at der ikke forelå oplysninger om, hvilken betydning forholdet ville have haft for handelsprisen; ved landsrettens dom ikke taget hensyn til et anbringende fra sælger om, der må gælde en overgrænse for afslag, Højesteret tog ikke stilling til dette spørgsmål), UfR 2013 s. V (mangler ved tagbeklædningen med udbedringsudgift på handelstidspunktet 140.000 kr., sælger frifundet for købers krav om afslag med en begrundelse, der reelt går ud på henvisning til en mindstegrænse for afslag, et afslag ville tilsyneladende muligvis have udgjort omkring 4 % af købesummen; dissens for at tillægge køber et afslag på 70.000 kr.), UfR 2013 s. 3175 H (køber tillagt afslag på 50.000 kr., svarende til ca. 5,3 % af købesummen, i anledning af mangler ved boligarealet), UfR 2013 s. 3181 H (køber tillagt afslag på 150.000 kr., svarende til godt 9 % af købesummen, i anledning af mangler ved boligarealet), ØL 7/4-14 (sælger pålagt afslag svarende til udbedringsudgiften i anledning af mangler ved omfangsdræn, afslaget pålagt af nærmere angivne grunde, selvom det kun udgjorde 3,82 % af købesummen), UfR 2014 s. 2212 V (sælger pålagt afslag i anledning af olieforurening, afslaget skulle fastsættes med udgangspunkt i værdiforringelsen på handelstidspunktet, selvom værdiforringelsen på domstidspunktet var større, afslaget herefter fastsat skønsmæssigt, da værdiforringelsen på handelstidspunktet ikke var oplyst), Højesteret 6/11-14 (UfR 2015 s. 498 H, et afslag i købesummen for en andelslejlighed, der var solgt til den tilladte maksimalpris, i anledning af mangler ved forbedringer af lejligheden skulle udmåles som svarende til den del af udgiften til forbedringerne, der angik den mangelfuldt udførte del af disse), Højesteret 15/12 14 (sag 155/2013, afslag i anledning af mangler ved omfangsdræn udmålt skønsmæssigt som svarende til lidt under udbedringsudgiften på handelstidspunktet med henvisning til, at en køber med henvisning til manglerne ville have krævet et afslag i prisen, og at der ved fastsættelsen af den prisreduktion, der i så fald var blevet aftalt, måtte tages udgangspunkt i udbedringsomkostningerne), UfR 2015 s. 242 V (afslag i anledning af urigtig angivelse af boligarealet skulle fastsættes som svarende til værdiforringelsen, frifindelse da afslaget herefter ville udgøre mindre end 3,5 % af købesummen), UfR 2016 s. 3638 V (sælger pålagt afslag ca. 3 % af købesummen i anledning af en mangel, der bestod i, at der ikke var omfangsdræn)</p>
<p>Udmåling af erstatning</p>	<p>FED 2008 s. 141 Ø (sælger og den bygnings sagkyndige var solidarisk erstatningsansvarlige over for køber i anledning af fejlfundering; erstatningen fastsat som svarende til udbedringsudgiften med ca. 40 % forbedringsfradrag, ejendommens værdiforringelse som følge af fejlene skulle ikke erstattes derudover), FED 2008 s. 218 Ø (købers skuffede forventninger var ikke et erstatningsberettigende tab), FED 2008 s. 223 Ø (erstatning i anledning af bygnings sagkyndiges fejl skal som udgangspunkt fastsættes som svarende til udbedringsudgiften med</p>

	<p>fradrag for forbedringer, men erstatningen skal fastsættes som svarende til værdiforringelsen, hvis køber har videresolgt ejendommen uden at foretage udbedring), FED 2008 s. 226 Ø (erstatning i anledning af en bygningsagkyndigs regresansvar over for ejerskifteforsikringen fastsat skønmæssigt med henvisning til forskellige omstændigheder, herunder at det som følge af ejerskifteforsikringens forlig med køber om dennes nedrivning af huset ikke var muligt at fastslå udbedringsmetoden og udbedringsudgiften), UfR 2008 s. 889 H (erstatningsansvar for professionel bygherre i anledning af sætningsskader på et hus, som køber havde bygget, fastsat som svarende til udgiften til efterfundering af hele huset, selvom sætningerne kun var sket i en del af huset), UfR 2008 s. 1446 Ø (erstatning i anledning af, at den bygningsagkyndige ikke havde bemærket nedbøjning af en bjælke, fastsat som svarende til udbedringsudgiften med tillæg af ejendommens værdiforringelse som følge af fejlen), UfR 2008 s. 2018 V (erstatningen i anledning af en urigtig arealangivelse fastsat som svarende til ca. 45 % af den oplyste værdiforringelse eller tilsyneladende nogenlunde til det beløb, som parterne efter landsrettens vurdering ville have nedsat købesummen til, hvis det rigtige areal havde været fremme under salgsforhandlingerne), TBB 2009 s. 470 V (professionel bygherre var erstatningsansvarlig over for køber for byggefejl, erstatningen skulle blandt andet dække driftstab og psykologhjælp), UfR 2010 s. 1003 V (erstatning for arealmangel fastsat som svarende til værdiforringelsen), UfR 2011 s. 3342 H (sælger var erstatningsansvarlig i anledning af mangler ved vvs-installationen på grundlag af garanti, men garantien omfattede efter sin ordlyd og sit formål ikke købers udgift til at optage og genlægge et gulv, som køber havde lagt, og som skulle tages op ved udbedringen af manglerne ved vvs-installationen), DBB 12029 (den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber i anledning af et forhold, erstatningen fastsat til den udbedringsudgift, som klagenævnets skønsmand havde angivet, og det var uden betydning, at et håndværkertilbud, som køber havde indhentet, lød på et højere beløb; udtalt, at erstatningen var en kontanterstatning, og at klagenævnet ikke havde kompetence til at anvise håndværkere, der kunne foretage udbedring for det tilkendte beløb), UfR 2013 s. 72 V (erstatning i anledning af groft uagtsomt forhold i forbindelse med udførelse af isolering under selvbyggeri skønmæssigt fastsat til et mindre beløb, da forholdet kun medførte et beskedent merforbrug af energi m.m.), UfR 2013 s. 264 V (forbedringsfradrag fastsat på grundlag af restlevetiden for den mangelfulde bygningsdel), UfR 2013 s. 635 V (erstatning i anledning af gener fra naboen fastsat som svarende til værdiforringelsen), UfR 2014 s. 301 V (erstatning i anledning af tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt vedrørende forurening af grunden fastsat som svarende til udgiften til fjernelse af forureningen, herunder udgiften til visse nødvendige arbejder på nabogrunden som følge af, at forureningen lå i skellet), UfR 2015 s. 702 Ø (erstatning i anledning af manglende omfangsdræn i et hus fra 1937 fastsat til halvdelen af det oplyste udbedringsbeløb med henvisning til et forbedringssynspunkt), UfR 2020 s. 713 V (sælger pålagt erstatningsansvar for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at have oplyst om en planlagt obligatorisk omlægning af kloaksystemet, ikke grundlag for at fastsætte erstatningen til et lavere beløb end udbedringsudgiften, bl.a. fordi det ikke var godtgjort, at ejendommen efter omlægningen havde større værdi end i den aftalte stand)</p>
Ulovlige bygningsindretninger	UfR 2008 s. 2284 V (nogle forhold i strid med bygningsreglementet var ulovlige bygningsindretninger, som sælger havde mangelshæftelse for, henvist til, at manglerne ubestridt ikke blev dækket af ejerskifteforsikringen, afgørelsen er

	<p>tvivlsom og må anses for forladt, se kommentaren), UfR 2009 s. 36/2 V (udtalt, at der selv ved ulovlige bygningsindretninger må gælde en mindstegrænse for afslag), TBB 2010 s. 313 V (fejlfundering i strid med generel forskrift i bygningsreglementet var ikke en ulovlig bygningsindretning i relation til sælgers mangelhæftelse), UfR 2011 s. 300 V (tilsvarende vedrørende kælder udført i strid med generel forskrift i bygningsreglementet), UfR 2011 s. 2147/2 V (tilsvarende med hensyn til et badeværelsesgulv udført i strid med bygningsreglementet og tilhørende SBI-anvisninger), UfR 2011 s. 2410 V (ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have fået afklaret status for et værelse, der kun var godkendt som redskabsskur), UfR 2012 s. 986 V (angår mangler ved et selvbyggerarbejde, indeholder nogle bemærkninger, der synes at gå ud på, at selvbyggerarbejdet ikke var en ulovlig bygningsindretning, bl.a. fordi det ikke var oplyst, om manglerne ville være blevet dækket ved tegning af ejerskifteforsikring), UfR 2018 s. 1602 V (forhold i strid med bygningsreglementet er ikke ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangelhæftelse efter huseftersynsordning)</p>
<p>Undersøgelsespligt, købers</p>	<p>UfR 2008 s. 1446 Ø (køber burde ikke selv have bemærket en fejl, som den bygningsfagkyndige ikke havde bemærket ved huseftersynet), TBB 2009 s. 187 V (at boligarealet var mindre end angivet i salgsdokumenterne, var i det konkrete tilfælde ikke en mangel, der kunne danne grundlag for afslag, bl.a. fordi køber havde besøgt huset, der var let overskueligt, også henvist til, at køber var bygningsfagkyndig, hvorimod sælger var uden fagkundskab), UfR 2009 s. 1636 V (selvom en prøvningsrapport vedrørende drikkevandet kunne have givet køber anledning til nærmere undersøgelser, var sælger erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt), UfR 2010 s. 556 H (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst, at ejendommen var registreret som muligt forurenede; det var uden betydning, at køber havde undladt nærmere undersøgelser, selvom køber vidste, at der havde været muligt forurenende virksomhed på ejendommen), UfR 2010 s. 1003 V (selvbygger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed at have foranlediget, at oplysningerne om husets areal i BBR var forkerte; BBR-oplysningerne var gengivet i salgsopstillingen; der var forskellige arealangivelser i to salgsopstillinger, men det kunne ikke bebrejdes køber, at køber ikke som følge heraf var blevet opmærksom på forholdet, køber havde heller ikke i øvrigt tilsidesat sin undersøgelsespligt), UfR 2010 s. 2354 Ø (sælger havde ikke mangelhæftelse i anledning af en nedgravet olietank, der ikke var i brug, bl.a. fordi køber ved købet kendte eller burde kende olietankens eksistens), TBB 2011 s. 453 V (som begrundelse for ikke at anse en urigtig oplysning i salgsopstillingen om en ejerlejligheds areal for at medføre en mangel bl.a. henvist til, at køber havde besøgt lejligheden flere gange), FED 2012 s. 73 V (ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig for ikke at have givet køber nærmere oplysning om en revideret salgsopstilling, der indeholdt en ændret beskrivelse af huset, men ejendomsmægleren alligevel frifundet, da køber som følge af den oprindelige salgsopstilling havde haft særlig anledning til at undersøge huset nærmere, henvist til at køber var professionel aktør inden for ejendomsområdet), UfR 2013 s. 2454 V (køber af landbrugsejendom havde en undersøgelsespligt, men den omfattede ikke pligt til de udgravninger, der var nødvendige for at konstatere nedgravede affaldsdepoter, køber var blevet opfordret til at gennemgå ejendommen omhyggeligt), UfR 2015 s. 242 V (i salgsdokumenterne var boligarealet angivet med henvisning til BBR, men angivelsen i BBR af boligarealet var forkert, forholdet udgjorde principielt en afslagsbegrun-</p>

	dende mangel, og det var uden betydning, at køber havde haft lejlighed til at besigtige huset flere gange før købet), UfR 2017 s. 1880 V (lille landbrugsejendom med bortforpagtet jord, sælger havde udført omfattende arbejder på stuehuset som selvbyggerarbejde, og købsaftalen indeholdt en klausul om, at køber ikke kunne påberåbe sig fejl og mangler, der var opdaget eller burde være opdaget af en bygnings sagkyndig, der havde gennemgået huset for køber, sælger pålagt selvbyggeransvar for fejl ved gulvkonstruktionen bl.a. med henvisning til, at hverken køber eller købers bygnings sagkyndige burde have opdaget den problematiske gulvkonstruktion)
Utilgængelige bygningsdele	DBB 15011 (taget var en parallelkonstruktion og var således oprindeligt uden inspektionsmulighed fra bagsiden, og der skulle derfor ikke i tilstandsrapporten tages andre forbehold end en angivelse om, at der ikke var adgang til skunkrummene), DBB 15042 (i tilstandsrapporten var angivet, at en kælderydervæg ikke var besigtiget som følge af indvendig beklædning, klagenævnet udtalte, at angivelsen var fejlagtig, da den bygnings sagkyndige ikke skal nævne lukkede og skjulte konstruktioner i tilstandsrapporten, hvis han ikke forventer at kunne besigtige dem; kommentaren indeholder en række bemærkninger om begrebet utilgængelige bygningsdele med forskellige henvisninger)
Ældre ejendomme	UfR 2012 s. 361 V (sælger pålagt afslag i anledning af defekt ved forkert udført vandinstallation i ca. 40 år gammel ejendom, reklamation 16-17 år efter salget), UfR 2013 s. 72 V (erstatning i anledning af groft uagtsomt forhold i forbindelse med modernisering af ældre ejendom som selvbyggeri af nærmere angivne grunde skønsomt fastsat til et mindre beløb), UfR 2015 s. 702 Ø (erstatning i anledning af manglende omfangsdræn i et hus fra 1937 fastsat til halvdelen af det oplyste udbedringsbeløb med henvisning til et forbedringssynspunkt), UfR 2018 s. 3398 Ø (som følge af en mindstegrænse frifundet sælger for afslag i anledning af en mangel ved boligarealet ved et gammelt hus)
Årsagen til mangler	UfR 2010 s. 2354 Ø (synes at fravige sædvanlige forestillinger om, at det er nok til at udløse mangelshæftelse, at en mangels årsag var til stede ved salget, se kommentaren)