



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget  
Boligudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato: 10. marts 2011  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2010-7005-0036  
Dok.: CCN40166

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 39 vedrørende forslag til lov om ændringer af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 11. februar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

**Spørgsmål nr. 39 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89):**

”Hvordan vurderer ministeren en sag i henhold til gældende dansk lov, som den i Norge, hvor der den 20. oktober 2008 blev afsagt dom vedrørende salg af en bolig med forhøjet radonindhold, hvor køber efter købet blev klar over, at sælger ikke havde informeret om, at der år forinden var blevet foretaget radonmåling, der viste forhøjet radonkoncentration på 491 Bq/m<sup>3</sup>, det vil sige næsten fem gange så meget, som der er tilladt i Danmark, og Lagmannsretten konkluderede, at denne manglende information udgjorde et så væsentligt aftalebrud, at sælgeren havde misligholdt sin oplysningspligt, og at køberen havde grundlag for at hæve købsaftalen?”

**Svar:**

Det er ikke lovreguleret, hvornår der foreligger en mangel ved en fast ejendom. Købeloven gælder således ikke for køb af fast ejendom, jf. købelovens § 1 a, stk. 1. En række af købelovens regler må imidlertid antages at være udtryk for almindelige køberetlige grundsætninger, og købelovens principper anvendes i vidt omfang ved køb og salg af fast ejendom.

Købelovens §§ 75 a-76 indeholder en mangelsdefinition. Bestemmelserne gælder kun i forbruger køb, jf. købelovens § 1 a, stk. 1, men kan som udtryk for almindelige køberetlige grundsætninger yde en vis vejledning med hensyn til, hvornår der foreligger en mangel ved en fast ejendom.

Der har i den juridiske litteratur været megen diskussion om den præcise definition af mangelsbegrebet i relation til fast ejendom. Der må i almindelighed siges at foreligge en mangel, hvis en garanti svigter, eller hvis ejendommen ikke svarer til køberens relevante individuelle eller generelle forudsætninger.

Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger en mangel. Ved afgørelsen af, om der foreligger en mangel ved en fast ejendom, lægges der efter retspraksis vægt på forhold som ejendommens alder, beliggenhed og bygningsmåde samt købsaftalens konkrete indhold, herunder prisen og omstændighederne ved aftalens indgåelse.

Der ikke ses ikke at foreligge trykt retspraksis, hvorved domstolene har taget stilling til, om en sælgers undladelse af at oplyse køber om, at sælger har fået foretaget en radonmåling i boligen, og at den omhandlede måling har vist en høj radonkoncentration, udgør en retlig relevant mangel.

Om manglende radonværn udgør en retlig relevant mangel, fremgår følgende af betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, jf. betænkningens side 230:

”Der blev for første gang i 1998 introduceret et krav i bygningsreglementet om radonsikring af nybyggeri. Det må på den baggrund antages, at manglende radonsikring af bygninger opført før 1998 ikke vil udgøre en retlig relevant mangel, medmindre der i købsaftalen er konkrete holdepunkter for det modsatte, hvorimod manglende radonsikring af bygninger opført efter 1998 efter omstændighederne vil kunne udgøre en retlig relevant mangel. Med den af Erhvervs- og Byggestyrelsen annoncerede introduktion i 2010 af et (yderligere) krav om, at radonindholdet i nybyggeri ikke må overstige 100 Bq/m<sup>3</sup>, må det endvidere antages, at en konstatering af, at denne grænse er overskredet, efter omstændighederne også vil kunne udgøre en retlig relevant mangel ved ejendomme opført efter kravets indførelse, idet en eventuel foretaget radonsikring har været utilstrækkelig.”