

PRAKSISOVERSIGT · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over handel med landbrugsejendomme uden for huseftersynsordningen

Mangler, oplysningspligt og købesumsfordeling ved handel med landbrugsejendomme

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 41 afgørelser · 2002-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Handel med en landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, falder som udgangspunkt uden for huseftersynsordningen, jf. [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 2](#). Køberen får derfor hverken tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller ejerskifteforsikringstilbud – men til gengæld heller ikke sælgers ansvarsfritagelse efter lovens § 2. Retsstillingen afgøres i stedet af de almindelige, købelovsanaloge mangels- og misligholdelsesregler, sælgers loyale oplysningspligt og de aftalte ansvarsfraskrivelser, og praksis viser, at fortielse af kendte fugt-, tag-, dræn- og forureningsforhold jævnligt fører til ophævelse eller erstatning. Ved siden heraf står to tilbagevendende tvistetyper med selvstændig retspraksis: arealmangel ved jordtilliggende og bygninger, og tilsidesættelse af den aftalte købesumsfordeling mellem stuehus, driftsbygninger og jord som "åbenbart forkert".

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Køb af en landbrugsejendom undergivet landbrugspligt er undtaget fra huseftersynsordningen, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. LEFE § 1, stk. 2.
- 02** Afgrænsningen beror på den objektive notering i Geodatastyrelsens matrikelregister, ikke på ejendommens faktiske anvendelse eller på om der reelt drives landbrug.
- 03** Uden for ordningen gælder sælgers ansvarsfritagelse i LEFE § 2, stk. 1 ikke – køberen behøver derfor ikke at bevise svig eller grov uagtsomhed for at gøre en mangel gældende.
- 04** Fortrydelsesretten i LEFE kapitel 2 gælder efter § 6, stk. 2 ikke for landbrugsejendomme med landbrugspligt, og bestemmelsen indeholder – til forskel fra § 1, stk. 2 – ingen undtagelse for den betingede handel.
- 05** I den betingede handel skal tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring efter forarbejderne foreligge, inden den betingede købsaftale indgås – ikke først når betingelsen opfyldes.
- 06** Sælgers loyale oplysningspligt omfatter egne udførte reparationer af rådskader og åbenlyse konstruktionsfejl; fortielse heraf er selvstændigt ansvarspådragende.

- 07** Mangler ved en landejendom kan efter en samlet vurdering af udbedringsudgift og manglende anvendelighed til beboelse udgøre en så væsentlig misligholdelse, at hele handlen kan ophæves med tilbagebetaling af købesummen og erstatning for genhusning.
- 08** Urigtige arealoplysninger er en mangel, der ikke er omfattet af nogen ansvarsfritagelse, fordi arealet ikke har relation til bygningens fysiske tilstand.
- 09** Ved forholdsmæssigt afslag er testen, om kendskab til forholdet ville have ført til en lavere købesum, vurderet ud fra værdiforringelsen absolut og i forhold til købesummen samt forholdets beskaffenhed.
- 10** Nedgravede olietanke, jordforurening og ulovligt opførte driftsbygninger er skjulte mangler, som sælger aktivt skal oplyse om – købers undersøgelsespligt afskærer ikke kravet.
- 11** Parternes aftalte fordeling af købesummen på stuehus, driftsbygninger og jord kan tilsidesættes som åbenbart forkert efter afskrivningslovens § 45, stk. 3, også når parterne er uafhængige med modstående interesser.
- 12** En afvigelse på ca. 27 % på stuehusets værdi er tilsidesat som åbenbart forkert, mens afvigelser inden for en skønssikkerhed på 10-20 % typisk respekteres.
- 13** Betalingsrettigheder, besætning og forpagtningsforhold overdrages ved siden af den faste ejendom og skal behandles som selvstændige aktiver med egen værdiansættelse i skødet.
- 14** Forældelsesfristen for mangelskrav mod sælger løber som udgangspunkt fra overtagelsesdagen, men kan suspenderes indtil manglen konstateres – spørgsmålet er indbragt for Højesteret.

Landbrugspligten lukker døren for huseftersynsordningen – LEFE §

§ 1 1, stk. 2

Udgangspunktet er entydigt. Efter [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1](#) gælder huseftersynsordningen for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Men [§ 1, stk. 2](#) undtager udtrykkeligt:

Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves.

Undtagelsen er et bevidst lovgivningsvalg, ikke en forglemmelse. I de almindelige bemærkninger til revisionen af huseftersynsordningen i 2011 beskriver Justitsministeriet gældende ret sådan:

Loven omfatter heller ikke aftaler om køb af ubebyggede grunde, grunde med bygning under opførelse eller landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. lovens § 1, stk. 2. Ordningens praktiske hovedanvendelsesområde er køb af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, sommerhuse og lignende.

Spørgsmålet blev tillige behandlet af det udvalg, der lå til grund for reformen, jf. **Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen**, som særskilt drøftede huseftersynsordningens anvendelse på landbrugsejendomme og ikke fandt anledning til at udvide ordningen dertil.

Afgrænsningen er objektiv og matrikulær. Efter [landbrugsloven § 2, stk. 1](#) forstås ved en landbrugsejendom en ejendom, der er noteret som landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister, og efter [stk. 2](#) er en sådan ejendom undergivet landbrugspligt. Landbrugsstyrelsens [vejledning til lov om landbrugsejendomme](#) understreger, at det er matrikelregistret, der er afgørende:

Nogle gange er der forskel på den notering, der er i Tingbogen, i kommunernes registre og på dét, der er i matrikelregistret. Ved uoverensstemmelser er det noteringen i Geodatastyrelsens matrikelregister, der gælder.

Det betyder, at det hverken er ejendommens størrelse, dens faktiske drift eller den omstændighed, at stuehuset er den reelle handelsgenstand, der afgør spørgsmålet. En hobbylandbrugs- eller liebhaverejendom med et stuehus og fire hektar jord er lige så meget uden for ordningen som en produktionsgård på 200 hektar, hvis blot noteringen er intakt.

Konsekvensen for de institutioner, der administrerer ordningen, illustreres af **Journalnr.: 119-02**, hvor Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviste at behandle en klage over en "tilstandsrapport" for et stuehus, jf. **Journalnr.: 119-02**. Den bygningssagkyndige havde bevidst holdt rapporten uden for det officielle nummersystem og undladt at indberette den, netop fordi ejendommen havde landbrugspligt, og rapporten anførte selv, at den ikke var omfattet af lovgivningen om tilstandsrapporter. Nævnet lagde vægt på, at klageren ikke kunne dokumentere, at ejendommen var fri for landbrugspligt, og at skødet indeholdt købers erklæring om at opfylde landbrugslovens erhvervelsesbetingelser. Da nævnets kompetence er begrænset til rapporter udfærdiget under huseftersynsordningen, var sagen uden for nævnets virke.

Praktisk pointe: en "byggeteknisk gennemgang" af et stuehus er ikke en tilstandsrapport. Den udløser hverken ansvarsfritagelse for sælger eller nævnsadgang for køber – den er alene et bevisdokument i den almindelige mangelsvurdering.

LOV

[Landbrugsloven § 2, stk. 1, 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence

04.09.2002

§ 2 Den betingede handel: når landbrugspligten ophæves, aktiveres ordningen

Undtagelsen fra undtagelsen er den betingede handel. Er købsaftalen betinget af, at landbrugspligten ophæves, gælder huseftersynsordningen alligevel. Det er den typiske konstruktion, når en nedlagt gård eller et stuehus med lidt jord sælges til ren beboelse, og køber ønsker landbrugspligten fjernet.

Retsvirkningen er, at hele apparatet i [§ 2](#) aktiveres: sælger frigøres for hæftelse for bygningens fysiske tilstand og for ulovlige el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, hvis køber inden aftalen har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring.

Timing er det kritiske punkt. Efter § 2, stk. 2 gælder ansvarsfritagelsen kun, hvis rapporterne er modtaget inden aftalens indgåelse, dog senest inden købers afgivelse af købstilbud, som antages af sælger. Forarbejderne til bestemmelsen slår fast, hvordan "aftalens indgåelse" skal forstås i en betinget handel:

Det forudsættes som hidtil, at en aftale må anses for indgået, uanset om aftalen er endelig eller er betinget af et eller flere forhold.

Rapporterne skal altså foreligge, når den betingede købsaftale underskrives – ikke først når landbrugspligten faktisk er ophævet. Forarbejderne tilføjer dog, at der ikke er noget til hinder for, at sælger afgiver et bindende salgstilbud, mens køber afventer rapporterne. Undlades rapporterne, står sælger i den betingede handel altså med den fulde almindelige mangelshæftelse – samtidig med at parterne typisk har indrettet sig i tillid til det modsatte.

Efter § 2, stk. 4 skal sælger desuden inden samme tidspunkt have sikret sig, at køberen er bekendt med retsvirkningerne. I modsat fald gælder ansvarsfritagelsen ikke.

Fortrydelsesretten følger ikke med. Der er en påfaldende asymmetri mellem lovens to kapitler. Mens § 1, stk. 2 indeholder forbeholdet om den betingede handel, gør § 6, stk. 2 om fortrydelsesretten det ikke:

Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, eller for køb, som er omfattet af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.

Efter ordlyden er det afgørende, at ejendommen på aftaletidspunktet er undergivet landbrugspligt – hvilket den netop er i den betingede handel, indtil betingelsen opfyldes. Køberen af en landbrugsejendom bør derfor ikke uden videre regne med fortrydelsesret efter lovens kapitel 2, heller ikke når handlen er betinget af ophævelse.

Selve retsgrundlaget er stabilt: loven er konsolideret ved lovbekendtgørelse af 24. september 2015, og der er ingen vedtagne, men endnu ikke konsoliderede ændringer.

LOV

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 2-4

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 6, stk. 2

§ 3 Retsstillingen uden for ordningen: almindelige mangelsregler i stedet for § 2-fritagelsen

Forskellen mellem at handle inden for og uden for huseftersynsordningen kan kortest beskrives som en forskel i bevisbyrde og tærskel.

Forhold	Inden for LEFE (bolighandel)	Uden for LEFE (landbrugsejendom)
Tilstands- og elinstallationsrapport	Skal udleveres for at opnå fritagelse	Ingen pligt; frivillig byggeteknisk gennemgang
Sælgers hæftelse for fysiske bygningsmangler	Bortfalder, jf. § 2, stk. 1	Almindelige, købelovsanaloge mangelsregler
Købers adgang til at gøre mangel gældende	Kun ved garanti, svig eller grov uagtsomhed, jf. § 2, stk. 5	Almindelig mangelsvurdering, ingen kvalificeret skyldtærskel
Ejerskifteforsikring	Tilbud + halv præmie fra sælger	Ingen ordning

Ansvarsfraskrivelse	Lovbestemt	Aftalt ("som beset", "uden ansvar for jordens beskaffenhed")
---------------------	------------	--

At tærsklen inden for ordningen er reel, ses af **BS-9830/2022-FRB**, hvor Retten på Frederiksberg frifandt sælgeren i en tvist om manglende gulvvarme, jf. **BS-9830/2022-FRB**. Skønsmanden fastslog, at der ikke var nogen gulvvarmeinstallation – varmen stammede fra spildvarme fra radiatorrør – men da handlen var omfattet af § 2, og sælger hverken havde ydet garanti eller handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, var køber afskåret.

Omvendt viser **BS-7037/2024-VLR**, hvor højt kravet om grov uagtsomhed står inden for ordningen, jf. **BS-7037/2024-VLR**. Sælgerne havde i tilstandsrapporten oplyst om vandindtrængen i "det lille rum nedenfor trappen" med bemærkningen "formodet udbedret", men fortiede, at der tidligere havde stået op til 40 cm vand i hele kælderen, at vand var trængt ind i stråler gennem væggen, og at en forsikringskonsulent havde anbefalet dræn, som aldrig blev etableret. Vestre Landsret udtalte:

Landsretten finder, at problemet med vandindtrængen i kælderen havde haft et sådant omfang, at det sammenholdt med oplysningerne om de forholdsvis begrænsede foranstaltninger, der var blevet gennemført for at afhjælpe problemet, må have stået Appellant 1 og Appellant 2 klart, at der på handelstidspunktet fortsat bestod en betydelig risiko for, at der igen ville kunne forekomme vandindtrængen i kælderen.

Den samme fortielse ville uden for ordningen være ansvarspådragende uden nogen kvalificeret skyldvurdering overhovedet. Uden for huseftersynsordningen er sælgers position altså strukturelt svagere – og de aftalte ansvarsfraskrivelser bliver tilsvarende centrale, men de rækker efter almindelige principper ikke til at dække forhold, sælger positivt kendte og fortiede.

For bolighandel inden for ordningen henvises til [koebssalgssfast-ejendom-mangler](#), og for den bygningssagkyndiges professionsansvar til [tilstandsrapport-mangler](#).

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1, 5	
PRAKSIS	Landsretten · Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kælder	17.01.2025
	Byretten · Sælger frifundet i sag om manglende gulvvarme, da varmen kom fra spildvarme fra radiatorrør	02.05.2023

§ 4 Sælgers loyale oplysningspligt ved stuehus, tag, dræn og kloak

Uden for huseftersynsordningen er sælgers loyale oplysningspligt den bærende norm. Praksis viser et fast mønster: **det, sælger selv har repareret eller selv har set, skal oplyses.**

Den centrale afgørelse er Retten i Hjørrings dom af 20. februar 2024, **BS-41895/2021-HJO**, jf. **BS-41895/2021-HJO**. En landejendom, som sælgerne havde ejet siden 1993, blev i juni 2019 solgt for 3.595.000 kr. – udtrykkeligt **uden for huseftersynsordningen**. Køberne havde alene modtaget en byggeteknisk gennemgang fra januar 2019 med genbesigtigelse i marts 2019, "med et indhold svarende til en tilstandsrapport". Umiddelbart efter overtagelsen opdagede de vand på gulvet i spisestuen fra en flækket tagsten og vand løbende ned ad ydermuren, fordi tagstenene ikke var ført ud i tagrenden.

Retten fandt to selvstændige tilsidesættelser af oplysningspligten:

Sagsøgte 2 har ikke orienteret herom i forbindelse med salget, og findes herved at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Det må lægges til grund, at det i regnvejr har været åbenbart for de sagsøgte, at regnvand løber ned bag tagrenderne. [De] har ikke orienteret herom i forbindelse med salget, og findes herved at have tilsidesat deres loyale oplysningspligt.

Den første angik, at sælgeren selv havde åbnet skunken og udskiftet rådne lægter med nye – altså havde konkret viden om rådskaderne. Den anden angik et forhold, der var visuelt åbenbart for enhver, der havde boet på ejendommen i regnvejr. Begge normer går igen i praksis: **egne udbudringer** og **egne iagttagelser over ejertiden**.

Mønstret bekræftes uden for landbrugssagerne. I **BS-31571/2022-HRS** havde sælgerne oplevet en omfattende oversvømmelse i kælderen ved skybruddet i juni 2016, men oplyste i tilstandsrapporten kun om tidligere vand i et lille rum; retten pålagde dem in solidum at betale 145.625 kr. svarende til omkostningerne til omfangsdræn og isolering, jf. **BS-31571/2022-HRS**. I **BS-12684/2019-LYN** blev sælgeren fundet groft uagtsom for at have undladt at oplyse om åbenbare sætningsskader, og erstatningen – solidarisk med den bygningssagkyndige – blev opgjort til 2.205.000 kr., fordi huset måtte rives ned, jf. **BS-12684/2019-LYN**.

Også skjulte fugt- og skimmelskader er behandlet strengt. Landsretten fandt i sin dom af 8. september 2011 sælgers loyale oplysningspligt tilsidesat trods fremlagt tilstandsrapport ved omfattende skjulte fugt- og skimmelskader, jf. **Landsrettens dom af 8. september 2011**, og i dommen af 31. oktober 2013 lagde landsretten vægt på sælgers viden om tidligere dræningsarbejde som årsag til skimmelsvampen, jf. **Landsrettens dom af 31. oktober 2013**.

Særligt om stikledninger og kloak. Forarbejderne til § 2, stk. 6 præciserer en afgrænsning, der har principiel betydning også uden for ordningen:

Den gældende huseftersynsordning omfatter ikke fysiske mangler ved indretninger mv. uden for bygningerne, jf. § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder f.eks. nedgravede olietanke og swimmingpools m.v.

Alt det, der på en landbrugsejendom ligger uden for bygningernes fundament – dræn, markvanding, gyllebeholdere, nedgravede olietanke, kloak og stikledninger – har aldrig været omfattet af nogen tilstandsrapport. På en landbrugsejendom, hvor det netop er disse anlæg der bærer værdien, står køberen derfor fuldt ud på de almindelige regler, og sælgers oplysninger om deres funktion får tilsvarende stor vægt.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 6	
PRAKSIS	Landsretten · Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kælder	17.01.2025
	Landsretten · Erstatningsansvar for skjulte skimmelsvampeskader i ejendomskøb: Hævning afvist, men betydelig erstatning tildelt	31.10.2013
	Landsretten · Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler	08.09.2011
	Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortielse	20.02.2024
	Byretten · Erstatning for manglende oplysning om oversvømmelse i kælder ved salg af fast ejendom	26.01.2024
	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021

§ 5 Ophævelse af landbrugshandlen ved væsentlig misligholdelse

Ophævelse er den mest indgribende beføjelse, og praksis viser, at den kræver en samlet vurdering, hvor **udbedringsudgiften og ejendommens manglende anvendelighed** vejer tungest.

BS-41895/2021-HJO er det klareste eksempel på en landejendomshandel, der blev ophævet, jf.

[BS-41895/2021-HJO](#). Skønsmanden fastslog en kæde af sammenhængende fejl:

- Taget var ikke lagt efter producentens anvisninger, og inddækningen omkring tagvinduerne var utæt – "Man kan kigge ud gennem inddækningen."
- Der var råd, svamp og insektangreb i spærtræet med oprindelse i starten af 1990'erne; "Vedrørende spørgsmål 2 er der på grund af råd mv. forsvundet så meget træ, at tagets bæreevne er væk."
- Tagbelægningen var ikke ført ud til tagrenden, så regnvandet løb ned bag den og opfugtede konstruktionen og murværket.
- Badeværelsets vandtætningssystem var forkert udført med udstøbt beton mellem risteramme og afløb.
- Septiktanken havde forkert rørføring og fald og var udtjent; den bidrog til fugt i spisestue og kontor.
- Den fritliggende garages tagkonstruktion manglede ventilation.

De samlede fugtskader havde ført til skimmelsvamp i et omfang, der gjorde ejendommen ubeboelig fra november 2020. Retten konkluderede:

Efter en samlet vurdering af de ved skønserklæringerne påviste forhold, de anslåede udgifter til udbedring heraf, sammenholdt med ejendommens manglende anvendelighed til beboelse, finder retten, at der foreligger en så væsentlig misligholdelse fra de sagsøgte side, at sagsøgerne er berettigede til at hæve handlen.

Opgørelsen ved ophævelse følger et restitutionsprincip med fradrag for det, køberne faktisk har oppebåret:

Post	Beløb
Købesum (hovedejendom + ekstra jordstykke)	3.654.530,00 kr.
Modtaget forsikringssum	-165.325,00 kr.
Erstatning for genhusning og opbevaring	349.926,11 kr.
Skønnede indtægter (sol, jord, opbevaring)	-97.000,00 kr.
I alt	3.776.941,11 kr.

Sælgerne skulle desuden afholde berigtigelsesomkostningerne ved tilbageskødningen og betale 543.102,40 kr. i sagsomkostninger. Sagen illustrerer også en praktisk pointe: køberne havde nedtaget vægge og etableret ventilation, og retten fandt, at disse tiltag havde karakter af forbedringer eller begrænsning af følgeskader og derfor ikke afskar ophævelsen.

At ophævelse ikke er automatisk, viser landsrettens dom af 31. oktober 2013, hvor hævnning blev afvist ved udbredte skimmelsvampeskader, men erstatningen til gengæld blev forhøjet betydeligt, jf. [Landsrettens dom af 31. oktober 2013](#). Omvendt anerkendte Højesteret i **Sag 116/2011** ophævelsesret ved arealmangel, selv om lejligheden var udlejet på ophævelsestidspunktet, og tog samtidig stilling til fordelingen af lejeindtægter og procesrenter i det økonomiske opgør, jf. [Sag 116/2011](#).

PRAKSIS	Højesteret · Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	04.03.2013
	Landsretten · Erstatningsansvar for skjulte skimmelsvampeskader i ejendomskøb: Hævning afvist, men betydelig erstatning tildelt	31.10.2013

Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortielse 20.02.2024

§ 6 Arealmangel og jordtilliggende – den beføjelse ingen ansvarsfritagelse rammer

Arealmangler indtager en særstilling. Højesteret fastslog i **Sag 108/2011**, at en urigtig arealoplysning er en mangel, og at den **ikke** er omfattet af sælgers ansvarsfritagelse efter huseftersynsordningen, jf. **Sag 108/2011**. Boligarealet var oplyst til 113 m², det faktiske var 95,7 m² – en afvigelse på 17,3 m², ca. 15,3 %. Højesteret udtalte:

Det følger af bestemmelsens formål, at sælgerne som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberne ikke kan forsikre sig imod. Det er ikke forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal.

En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat.

Ræsonnementet er direkte overførbart til landbrugsejendomme, og med større styrke: uden for ordningen er der slet ingen ansvarsfritagelse at diskutere. Afvigelser mellem matrikulært/oplyst areal og faktisk areal – hvad enten det gælder stuehusets boligareal, driftsbygningernes etageareal eller hektarantallet i jordtilliggendet – bedømmes derfor rent mangelsretligt.

Højesteret opstillede samtidig testen for forholdsmæssigt afslag:

Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

Den test blev anvendt konkret i **BS-40890/2018-ESB** og stadfæstet i **BS-48620/2020-VLR**.

. Salgsopstillingen angav 265 m² boligareal baseret på BBR, hvoraf 89 m² var kælder; tilstandsrapporten advarede udtrykkeligt om, at "kælderrummene opfylder ikke kravene til beboelse med hensyn til rumhøjde og redningsåbninger". Retten i Esbjerg fandt derfor, at kælderarealet **ikke** udgjorde en mangel, men at den resterende afvigelse gjorde:

Bygningsdel	Oplyst	Opmålt
Boligareal ekskl. kælder	176 m ²	147,4 m ²
Difference		28,6 m ²

Afslaget blev fastsat til 92.000 kr. ved en kvadratmeterpris på 3.207 kr., jf. **BS-40890/2018-ESB**. Vestre Landsret stadfæstede:

Landsretten tiltræder endvidere, at der er tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og at boligarealets størrelse normalt har stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at det forholder sig anderledes i denne sag.

Se [BS-48620/2020-VLR](#). Bemærk to nuancer med direkte overførbare til landbrugshandler. For det første blev sælger **ikke** fundet erstatningsansvarlig – kun forpligtet til forholdsmæssigt afslag:

Sælgeren af ejendommen, Sagsøgte, har ikke afgivet en garanti om boligens areal og er efter bevisførelsen ikke erstatningsansvarlig for manglen, da han hverken har indberettet arealet eller kendt til manglen.

Afslaget er altså en objektiv beføjelse uafhængig af skyld – hvilket gør den til købers primære værktøj, når hektartallet eller bygningsarealet ikke passer. For det andet blev et tilbygget rum ("gildesalen" på 33 m², oprindeligt garage/fyrrum) ikke medregnet i boligarealet, fordi kommunen ikke ville godkende en statusændring. Det samme gælder overflødiggjorte driftsbygninger indrettet til beboelse uden landzonetilladelse – se hertil [landzonetilladelse](#).

En arealafvigelse kan efter omstændighederne begrunde ophævelse. I **BS-4024/2009-KBH** havde købsaftalen en klausul om, at afvigelser over 5 % gav hæveret, og retten fandt køberen berettiget til at hæve, da det tinglyste areal var 70 m² mod aftalte 76 m², jf. [BS-4024/2009-KBH](#). Sådanne arealklausuler ses tilsvarende i landbrugsskøder for hektartallet, ofte kombineret med en "ca."-angivelse – og "ca." beskytter kun mod bagatelagtige afvigelser, ikke mod væsentlige.

Nedadtil er der en bagatelgrænse. I **BS-47985/2023-HJR** frifandt Højesteret sælgeren for afslag, hvor de netto udbedringsomkostninger på ca. 80.000 kr. svarede til 2,5 % af købesummen og manglerne ikke gjorde badeværelset uanvendeligt, jf. [BS-47985/2023-HJR](#). Til sammenligning udgjorde afslaget i Esbjerg-sagen 7,36 % af købesummen.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	04.03.2013
	Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021
	Byretten · Forholdsmæssigt afslag i købesum efter fund af ulovligt udført badeværelse i Københavns ejerlejlighed	04.01.2022
	Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	30.11.2020
	Byretten · Sag om ophævelse af køb af lejlighed grundet arealafvigelse	22.04.2010

Jordforurening, nedgravede olietanke og ulovligt opførte driftsbygninger

På landbrugsejendomme er de dyreste skjulte mangler ofte dem, der ligger i jorden eller i bygningernes lovlighed. Praksis er konsekvent: **sælger skal aktivt oplyse, og købers undersøgelsespligt redder ikke sælger.**

Den ledende afgørelse er Vestre Landsrets dom i **R4-2147/2011**, der netop angik salg af en landbrugsejendom, jf. [R4-2147/2011](#). To forhold var fortiet: jorden var forurenede fra en nedgravet, udtjent olietank, som hverken var fjernet eller afmeldt, og dele af udbygningerne var opført uden de fornødne dispensationer eller byggetilladelser. Sælger indvendte, at han ikke kendte forureningens omfang, da tanken havde været ude af drift i over 15 år, og at ansvaret primært fulgte af [jordforureningsloven § 49](#). Landsretten fandt, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at informere om tanken, og at det samme gjaldt de ulovlige udbygninger, som var opført i sælgers ejertid:

Retten fandt, at undladelsen af at oplyse om den nedgravede tank og de manglende byggetilladelser udgjorde en kvalificeret mangel i henhold til almindelige obligationsretlige principper.

Landsretten afviste udtrykkeligt sælgers anbringende om, at køber burde have undersøgt ejendommen mere indgående: manglerne var af en karakter, der krævede sælgers aktive oplysning, og det var ikke rimeligt at lægge ansvaret for skjulte forhold over på køberen. Erstatningen fordelte sig sådan:

Post	Beløb
Jordoprensning	185.000 kr.
Lovliggørelse af byggeri	75.000 kr.
I alt	260.000 kr.

Retten valgte lovliggørelse frem for nedrivning som den mest hensigtsmæssige løsning – et valg af udbedringsmetode, der ofte er afgørende for erstatningens størrelse ved driftsbygninger opført uden [planloven](#) § 35-tilladelse eller byggetilladelse.

Mønstret bekræftes af **BS-428/2011-ESB**, hvor Retten i Esbjerg fandt sælger erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse om kendt eller begrundet mistanke om forurening, og tilkendte det fulde påståede oprensningsbeløb, jf. **BS-428/2011-ESB**. Vestre Landsret stadfæstede i **BS-1780/2012-VLR**, hvor det afgørende var, at sælger havde undladt at oplyse om tidligere gennemførte jordprøver, jf. **BS-1780/2012-VLR**.

Normen kan sammenfattes sådan: **kendskab til undersøgelser** – ikke kendskab til et konstateret forureningsomfang – er nok til at udløse oplysningspligt. Har sælger fået udtaget jordprøver, fået en rådgivers anbefaling eller blot en begrundet mistanke, skal det frem, uanset resultatet.

Den offentligretlige side – kommunens adgang til undersøgelses- og oprensningspåbud efter [jordforureningsloven §§ 40-41](#) og fordelingen mellem flere forurenere efter [§ 43](#) – er en selvstændig risiko, som køber overtager sammen med ejendommen, og som ikke ophæves af et privatretligt regreskrav mod sælger.

LOV	Erstatningsansvarsloven § 19	Jordforureningsloven § 49	Planloven § 51	
PRAKSIS	Landsretten · Sælgers oplysningspligt ved jordforurening - erstatning for oprydningssomkostninger			11.10.2013
	Landsretten · Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom			24.01.2012
	Byretten · Sag om erstatning for jordforurening ved ejendomskøb			26.06.2012

Købesumfordelingen i skødet – stuehus, driftsbygninger og jord

Ingen anden del af en landbrugshandel genererer så meget praksis som fordelingen af købesummen. Baggrunden er strukturel: stuehuset kan afstås skattefrit efter [ejendomsavancebeskatningsloven § 9](#), driftsbygningerne er afskrivningsberettigede, og jorden er hverken det ene eller det andet. Parterne har derfor stærke – og ikke altid modsatrettede – incitamenter.

Retsgrundlaget er [afskrivningsloven § 45, stk. 2](#) og [ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 5](#), hvorefter parterne **skal** foretage en fordeling, sammenholdt med [afskrivningsloven § 45, stk. 3](#) og [ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 6](#), der underlægger både den samlede sum og fordelingen skattemyndighedernes prøvelse med bindende virkning for begge parter.

Standarden er "åbenbart forkert". Den blev udmøntet i **BS-390/2007-SON** om salget af en landbrugsejendom på 87 hektar pr. 1. juli 2001 for i alt 9.109.000 kr., jf. **BS-390/2007-SON**:

Aktiv	Parternes aftale	Landsskatterettens ansættelse
Stuehus	1.400.000 kr.	1.026.000 kr.
Driftsbygninger	2.680.000 kr.	2.680.000 kr.
Jord	3.667.100 kr.	4.041.100 kr.
I alt	7.747.100 kr.	7.747.100 kr.

Sagsøgeren gjorde gældende, at parterne var uafhængige med modstående interesser, og at en skønsmargin på ± 10 -15 % rummede afvigelsen. Byretten fulgte skønsmanden, der havde påvist, at en højere stuehusværdi ville tvinge jord og driftsbygninger ned på urealistiske priser, og konkluderede:

Den aftalte stuehuspris, som er 26,7 % højere, må herefter i medfør af afskrivningslovens § 45 stk. 3 tilsidesættes som åbenbart forkert.

Vestre Landsret stadfæstede i **BS-2429/2008-VLR**, jf. **BS-2429/2008-VLR**.

Landsskatterettens praksis anvender som pejlemærke den tidligere 20 %-grænse for tilsidesættelse af afskrivningsgrundlag for landbrugets driftsbygninger og understreger samtidig, at der ikke findes en skarp grænse, men skal foretages et samlet skøn. Resultaterne går begge veje:

Afgørelse	Udfald	Bærende hensyn
11-02182	Aftalt stuehusværdi 2.650.000 kr. fastholdt	Syns- og skønrapport bekræftede værdien; køberens videresalg 6 md. senere til samme stuehusværdi
13-0157786	Aftalt fordeling tilsidesat	Stuehusafvigelse 33,3 %; salgsopstilling anførte renoveringsbehov; bygningsparcel udbudt til 995.000 kr. under et år efter
11-0299278	Tilsidesat	Liebhaverejendom; aftalt stuehusværdi 12,5 mio. kr. mod skønsmandens 11,241 mio. kr.; jordværdien uden for normal skønssikkerhed
10-01775	Tilsidesat , men mildere end SKAT	Parterne havde ikke fuldt modstående interesser; køber beboede ikke stuehuset
05-00716	Aftalen i det væsentlige fastholdt	Skønsmandens fordeling afveg ikke væsentligt – bortset fra en medhjælperbolig, der slet ikke var nævnt i skødet
10-0216824	Delvist medhold	Herlighedsværdi henført til stuehuset, da avlsbygningerne var utidssvarende; stuehusets grund og have indgik i stuehusandelen

Praktiske lærdomme for skødeskrivningen. For det første er modstående interesser ikke nogen garanti – myndighederne kan efter [afskrivningsloven § 45, stk. 3](#) korrigere også dér. For det andet vejer **efterfølgende videresalg** tungt som bevis for handelsværdien, jf. både 13-0157786 og 10-01775. For det tredje giver **uafhængige mæglervurderinger og syn og skøn** den bedste beskyttelse. For det fjerde skal alle bygninger på

ejendommen med i fordelingen – 05-00716 viser, at en glemt medhjælperbolig i sig selv kan udløse korrektion, fordi den efter [afskrivningsloven § 14, stk. 2](#) er en ikke-afskrivningsberettiget bygning.

Ved overdragelse mellem interesseforbundne parter skærpes normen af [ligningsloven § 2](#) om handelspris, men Landsskatteretten har også her godkendt parternes fordeling, hvor den var forankret i faktisk kostpris og jordens beskaffenhed (kuperet, vandlidende), jf. [10-00378](#) og [10-00379](#). At stuehusbegrebet i sig selv kan række videre end forventet, viser [SKM2022.302.SR](#), hvor Skatterådet anerkendte skattefrihed for to stuehuse, der hver i sin periode havde haft karakter af ejendommens stuehus.

De skattemæssige sider af familie- og generationsskifteoverdragelser ligger i øvrigt under [generationsskifte](#) og [ejendomsavance](#).

LOV	Afskrivningsloven § 45, stk. 2, 3	Ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 5, 6
	Ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1	Ligningsloven § 2
PRAKSIS	Landsretten · Afgørelse om skattefordeling ved landbrugsejendom stadfæstet ved Vestre Landsret	30.09.2009
	Byretten · Tilsidesættelse af aftalt købesumfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert	20.11.2008
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Ændret fordeling af afståelsessum ved salg af landbrugsejendom	12.08.2014
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom	25.02.2013
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Opgørelse af ejendomsavance ved afståelse af landbrugsejendom - fordeling af afståelsessum mellem stuehus, driftsbygninger og jord	20.09.2012
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af købesum ved salg af landbrugsejendom	14.08.2012
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom	12.11.2010
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom til interesseforbundet part	04.05.2010
	Landsskatteretten · Bindende svar om overdragelse af landbrugsejendom til interesseforbundet part	04.05.2010
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om fordeling af købesum for landbrugsejendom og afskrivningsgrundlag	17.09.2009
	Skatterådet · Skattefrihed ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse	13.06.2022

§ 9 Tilbehør, løsøre, betalingsrettigheder og indtræden i forpagtningsaftaler

En landbrugshandel omfatter langt mere end den faste ejendom. Besætning, beholdninger, inventar og maskiner er løsøre; betalingsrettigheder er et selvstændigt immaterielt aktiv; og forpagtnings- og bortforpagtningsaftaler følger ejendommen som en byrde eller en ret.

Løsøre skal udskilles. I 05-00716 værdiansatte skønsmanden løsøret særskilt til 100.000 kr. ved siden af grundværdi, hovedbygning, medhjælperbolig og driftsbygninger, jf. [05-00716](#). Tilsvarende blev staldinventar fradraget, før den faste ejendom blev fordelt, i [BS-390/2007-SON](#). Sammenblanding af fast ejendom og løsøre i én samlet pris er en klassisk kilde til både mangelstvister og skattekorrektion.

Betalingsrettigheder handles selvstændigt. I [10-0216824](#) var betalingsrettighederne udskilt i skødet ved siden af driftsbygninger, grundværdi og stuehus, og de indgik med egen andel af handelsomkostningerne i avanceopgørelsen. Skattemæssigt behandles de efter [afskrivningsloven § 40 C](#).

Retten mod forpagteren er ikke det samme som rettighederne. Skatterådet og Landsskatteretten har præciseret sondringen i den situation, der opstår, når en bortforpagtet gård sælges, mens forpagtningen løber. I [SKM2008.544.SR](#) bekræftede Skatterådet, at den **nye ejer** kan modtage betalingsrettighederne vederlagsfrit fra forpagteren efter [ligningsloven § 7 Y, stk. 2](#), fordi bestemmelsen ikke kræver, at det er den oprindelige bortforpagter – det er den aktuelle bortforpagter, der er berettiget. Derimod skal købers betaling til sælger for at indtræde i den ret ikke behandles efter [§ 40 C](#):

Betalingen vedrører retten ifølge forpagtningskontrakten og skal derfor i stedet behandles efter Afskrivningslovens § 40, stk. 2, der vedrører afskrivning af udgifter ved erhvervelse af rettigheder ifølge blandt andet en forpagtningskontrakt.

Landsskatteretten stadfæstede i [08-02797](#) og understregede den juridiske forskel mellem at overdrage en kontraktuel ret og at afstå selve aktivet: betaler forpagteren derimod for at blive løst fra sin leveringspligt, er der reelt tale om afståelse af selve betalingsrettighederne, som skal på bortforpagterens saldo efter [§ 40 C, stk. 1](#).

Civilretligt er den praktiske konsekvens klar: **købsaftalen skal udtrykkeligt tage stilling til**, (i) om forpagtningsaftalen fortsætter og på hvilke vilkår, (ii) hvem der er berettiget til betalingsrettighederne ved forpagtningens ophør, (iii) om der er tale om overdragelse af selve rettighederne eller af en kontraktuel ret, og (iv) hvornår overdragelsen anmeldes. Undlades det, opstår tvist både om ejendommens værdi og om støttegrundlaget.

Selve den offentligretlige administration af betalingsrettighederne – inddragelse ved manglende aktivering, frister for anmeldelse af overdragelse – ligger uden for denne oversigt, men er en reel risiko, køber overtager sammen med jorden.

LOV

[Afskrivningsloven § 40c, stk. 1](#)[Afskrivningsloven § 40, stk. 2](#)[Ligningsloven § 7y, stk. 2](#)

PRAKSIS	Byretten · Tilsidesættelse af aftalt købesumfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert	20.11.2008
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Opgørelse af ejendomsavance ved afståelse af landbrugsejendom - fordeling af afståelsessum mellem stuehus, driftsbygninger og jord	20.09.2012
	Landsskatteretten · Betalingsrettigheder: Skattemæssig behandling af vederlag ved salg af ret og annullering af aftale	07.07.2011
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om fordeling af købesum for landbrugsejendom og afskrivningsgrundlag	17.09.2009
	Skatterådet · Beskatning af betalingsrettigheder ved salg af forpagtet landbrugsvirksomhed	18.06.2008

§ 10 Ejendomsmæglerens oplysninger om landejendommen

Uden en tilstandsrapport bliver salgsopstillingen ofte det eneste skriftlige grundlag, køberen har. Det skærper mæglerens ansvar efter [§ 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.](#):

Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Den mest direkte landejendomsafgørelse er **BS-3574/2022-ALB**, stadfæstet som **BS-12209/2023-VLR**. To IT-medarbejdere uden landbrugsbaggrund købte i december 2020 en ejendom på ca. 15 hektar i landzone med en lade indeholdende jagtstue for 1.495.000 kr., til jagt og rekreativ brug. Salgsopstillingen anførte under tilslutningsforhold "el 220 V", men strømmen kom i virkeligheden fra en generator – et forhold, mægleren var blevet gjort udtrykkeligt opmærksom på af sælgeren. Under fremvisningen hang der lamper, lå løse ledninger med stikkontakter og stod hårde hvidevarer i jagtstuen, og der var ingen generator til stede. Landsretten udtalte:

På baggrund af salgsopstillingens oplysning om el, sammenholdt med jagtstuens fremtræden og drøftelserne med Vidne 1 under fremvisningen, finder landsretten, at [køberne] med rette kunne forvente, at der var indlagt el på ejendommen, og at [mægleren] har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse, at der var tale om el fra en generator.

Erstatningen blev fastsat til 162.937,50 kr. svarende til udbedringsomkostningerne, jf. **BS-12209/2023-VLR** og byrettens dom **BS-3574/2022-ALB**. Sagen afgjorde tillige et spørgsmål af generel betydning for landejendomshandler: mægleren gjorde gældende, at der var tale om et erhvervskøb, bl.a. fordi laden i BBR var registreret under anvendelseskode 216 (landbrugserhverv), og fordi købers advokat havde forespurgt på hektarstøtterettigheder. Landsretten tiltrådte, at køberne havde erhvervet ejendommen til ikke-erhvervsmæssig anvendelse og skulle anses som **forbrugere**. BBR-koden og en rutinemæssig forespørgsel om støtterettigheder gør altså ikke i sig selv en køber af en landejendom til erhvervsdrivende.

Arealoplysninger i salgsopstillingen er også disciplinært sanktioneret. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har pålagt bøde på 25.000 kr. for et anslået grundareal, der afveg 74,8 m² fra det korrekte, hvor de rigtige oplysninger var tilgængelige hos kommunen og foreningen, jf. **21/13299**, bøde på 25.000 kr. for et boligareal angivet til 166 m² mod et godkendt areal på 138 m², jf. **24/02945**, og advarsel for vildledende oplysning om grundareal, jf. **23/06370**. At forbeholdet "anslået" ikke i sig selv fritager, når de korrekte tal kunne fremskaffes, er den gennemgående norm.

Omvendt frifandt nævnet mægleren i **24/05464**, hvor køberen efter overtagelsen konstaterede vandindtrængning gennem taget og fjernede vægge uden dokumenteret byggetilladelse: det var ikke godtgjort, at mægleren havde viden om forholdene, og de formelle pligter var opfyldt. Ansvar forudsætter altså viden eller en tilsidesat undersøgelsespligt – ikke objektivt indestående.

Mæglerens professionsansvar behandles udførligt under [ejendomsmaegler-ansvar](#). Bemærk dog, at ansvaret ikke uden videre kan skubbes videre fra sælger til mægler: i **BS-40890/2018-ESB** blev mæglerens ansvarsforsikring frifundet, fordi det ikke var bevist, at mægleren burde have undersøgt arealforholdene nærmere.

LOV [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	04.02.2025
	Byretten · Ejendomsmægler kendt erstatningsansvarlig for mangelfulde oplysninger om eltilslutning i salgsopstilling	20.02.2023
	Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	30.11.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fejl og mangler ved ejendom	27.02.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsopstilling	25.09.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om grundareal i salgsoptilling 04.03.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for forkert anslået grundareal i salgsoptilling 04.10.2022

§ 11 Reklamation og forældelse af mangelskravet

Mangelskravet skal gøres gældende i tide, og forældelsesspørgsmålet er i praksis lige så ofte afgørende som selve mangelsvurderingen.

Udgangspunktet er overtagelsesdagen. I [BS-48620/2020-VLR](#) lagde Vestre Landsret [forældelsesloven § 3](#) til grund, herunder at fristen for krav om afslag i købesummen på grund af mangel løber fra overtagelsesdagen. Kravet var alligevel ikke forældet:

Arealmanglen blev først konstateret ved det foretagne syn og skøn i oktober 2019 ... Det fremgår af købsaftalen, at overtagelsesdagen er den 1. juni 2010. Herefter er kravet hverken forældet efter forældelseslovens § 3, stk. 1, eller stk. 3, nr. 4.

Byretten havde formuleret det samme i suspensionsform: køberne blev først bekendt med manglen under syn og skøn, og "de findes ikke at burde have taget skridt til at undersøge forholdet tidligere", jf. [BS-40890/2018-ESB](#). Det er en generøs anvendelse af kundskabstidspunktet – og den er ikke uden modstykke.

Den modsatte linje ses i [BS-47045/2020-ALB](#), hvor Retten i Aalborg frifandt både sælgere og mægler for et krav på 106.577,50 kr. om urigtige oplysninger om vinduernes alder. Køberen opdagede senest den 27. november 2017, at vinduerne var fra 1988 og 1993 og ikke ca. 10 år gamle som anført i salgsoptillingen, men stævning blev først indleveret 30. november 2020 – få dage for sent. Vestre Landsret stadfæstede i [BS-48911/2022-VLR](#) og fastslog, at indbringelsen for Klagenævnet for Ejendomsformidling **ikke** suspendede fristen efter [forældelsesloven § 21, stk. 3](#).

Spørgsmålet er ikke endeligt afklaret. Procesbevillingsnævnet meddelte den 28. august 2025 3.-instansbevilling til Højesteret netop om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler, jf. [25/12614](#). Indtil Højesteret har taget stilling, bør køber af en landbrugsejendom disponere ud fra det strengeste udgangspunkt: fristen løber fra overtagelsen, og et klagenævnsforløb er ingen sikker afbrydelse.

Praktiske konsekvenser for landbrugshandler. Reklamation bør ske skriftligt og straks – i [BS-41895/2021-HJO](#) reklamerede køberne allerede den 13. september 2019 efter overtagelse 1. august 2019, og sagsanlægget fulgte i november 2021. Mangler ved jorden er særligt eksponeret: dræn, der ikke fungerer, viser sig først i en våd sæson, og bonitet og markvanding kan tage flere vækstsæsoner at afdække. Køber, der venter på "at se, hvordan marken opfører sig", risikerer derfor at falde for fristen, uden at have haft nogen reel mulighed for at konstatere manglen tidligere. Sikring gennem tidlig syn og skøn eller aftalt suspensionserklæring er det praktiske modtræk.

Se i øvrigt [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

LOV

[Forældelsesloven § 3](#)
[Forældelsesloven § 21, stk. 3](#)

PRAKSIS

Landsretten · Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder 01.04.2025

Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021
Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortielse	20.02.2024
Byretten · Forældelse af erstatningskrav mod sælgere og ejendomsmægler vedrørende urigtige oplysninger om vinduernes alder	01.11.2022
Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	30.11.2020
Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt ved mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler	28.08.2025

§ 12 Sammenfatning: fem faste holdepunkter i landbrugshandlen

Praksis på området lader sig sammenfatte i fem holdepunkter, som både sælger, køber og rådgiver kan disponere efter.

1. Afgrænsningen er formel, ikke funktionel. Er ejendommen noteret som landbrugsejendom i matrikelregistret, jf. [landbrugsloven § 2](#), er handlen uden for huseftersynsordningen efter [LEFE § 1, stk. 2](#) – uanset at handlens reelle genstand er et stuehus, og uanset at der ikke drives landbrug. Kun den betingede handel, hvor købsaftalen er betinget af landbrugspligtens ophævelse, aktiverer ordningen, og så skal rapporterne foreligge allerede ved den betingede aftales indgåelse. Rådgiverkonsekvens: **afklar noteringen først** – den afgør hele risikofordelingen.

2. Sælger har den fulde, almindelige hæftelse – og fortielse er dyrt. Uden [§ 2, stk. 1](#)-fritagelsen behøver køber hverken at bevise garanti, svig eller grov uagtsomhed. [BS-41895/2021-HJO](#) viser, at fortielse af egne rådskadereparationer og af åbenlyse tagrendefejl kan koste hele handlen – 3.776.941,11 kr. plus berigtigelse og 543.102,40 kr. i sagsomkostninger. [R4-2147/2011](#) viser det samme for nedgravede olietanke og ulovlige driftsbygninger. Aftalte ansvarsfraskrivelser som "som beset" eller "uden ansvar for jordens beskaffenhed" beskytter ikke mod forhold, sælger positivt kendte.

3. Arealmangler står uden for enhver ansvarsfritagelse. Højesteret fastslog i [Sag 108/2011](#), at arealoplysninger ikke har relation til bygningens fysiske tilstand. Det forholdsmæssige afslag er en objektiv beføjelse, der ikke kræver skyld hos sælger, jf. [BS-40890/2018-ESB](#) og [BS-48620/2020-VLR](#). Nedadtil sætter [BS-47985/2023-HJR](#) en bagatelgrænse omkring nogle få procent af købesummen.

4. Købesumsfordelingen skal kunne bære et syn og skøn. [Afskrivningsloven § 45, stk. 3](#) giver myndighederne adgang til at tilsidesætte fordelingen som åbenbart forkert, også mellem uafhængige parter, og en afvigelse på ca. 27 % på stuehuset er tilsidesat, jf. [BS-390/2007-SON](#) og [BS-2429/2008-VLR](#). Uafhængige vurderinger, dokumenteret kostpris og hensyn til jordens faktiske bonitet er det bedste værn – efterfølgende videresalg det farligste modbevis.

5. Alt det, der ikke er fast ejendom, skal udskilles og dokumenteres. Besætning, beholdninger, inventar, betalingsrettigheder og forpagtningsforhold har hver deres retlige og skattemæssige behandling, jf. [SKM2008.544.SR](#) og [08-02797](#). Uklarhed her rammer både mangelsvurderingen og avanceopgørelsen.

Sluttelig: reklamer skriftligt og straks, og lad ikke en våd vintersæson gå, før dræn- og fugtforhold undersøges. Forældelsesspørgsmålets begyndelsestidspunkt er indbragt for Højesteret, jf. [25/12614](#), og indtil da bør man regne med den strenge linje.

Den offentligretlige erhvervelsesside – landbrugspligt, bopælspligt, selskabers adkomst og dispensationer – behandles under [landbrugsejendomme-erhvervelse-bopælspligt](#).

LOV

Afskrivningsloven § 45, stk. 3

Landbrugsloven § 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021
	Landsretten · Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom	24.01.2012
	Landsretten · Afgørelse om skattefordeling ved landbrugsejendom stadfæstet ved Vestre Landsret	30.09.2009
	Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortielse	20.02.2024
	Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	30.11.2020
	Byretten · Tilsidesættelse af aftalt købesumsfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert	20.11.2008
	Landsskatteretten · Betalingsrettigheder: Skattemæssig behandling af vederlag ved salg af ret og annullering af aftale	07.07.2011
	Skatterådet · Beskatning af betalingsrettigheder ved salg af forpagtet landbrugsvirksomhed	18.06.2008
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt ved mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler	28.08.2025

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Afskrivningsloven § 45	stk. 3	Ejendomsavancebeskatningsloven § 4	stk. 6
Forældelsesloven § 3		Landbrugsloven § 2	stk. 2
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1	stk. 2	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 6	stk. 2		

MATERIALE Citerede afgørelser

41 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

30.04.2024	Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	bs-47985-2023-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
04.03.2013	Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	116-2011

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

9

01.04.2025	Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder	10214-11988
------------	---	-------------

04.02.2025	Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	10398-12237
17.01.2025	Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kelder	10233-12014
30.09.2021	Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	4420-5302
31.10.2013	Erstatningsansvar for skjulte skimmelsvampeskader i ejendomskøb: Hævning afvist, men betydelig erstatning tildelt	
11.10.2013	Sælgers oplysningspligt ved jordforurening - erstatning for oprydningssomkostninger	2080-2482
24.01.2012	Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom	R4-2147/2011
08.09.2011	Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler	
30.09.2009	Afgørelse om skattefordeling ved landbrugsejendom stadfæstet ved Vestre Landsret	257-297
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS		11
20.02.2024	Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortælse	9775-11422
26.01.2024	Erstatning for manglende oplysning om oversvømmelse i kelder ved salg af fast ejendom	10178-11945
02.05.2023	Sælger frifundet i sag om manglende gulvvarme, da varmen kom fra spildvarme fra radiatorrør	9792-11447
20.02.2023	Ejendomsmægler kendt erstatningsansvarlig for mangelfulde oplysninger om eltilslutning i salgsopstilling	10397-12236
01.11.2022	Forældelse af erstatningskrav mod sælgere og ejendomsmægler vedrørende urigtige oplysninger om vinduernes alder	9977-11675
04.01.2022	Forholdsmæssigt afslag i købesum efter fund af ulovligt udført badeværelse i Københavns ejerlejlighed	4667-5604
12.02.2021	Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	1756-2098
30.11.2020	Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	920-1118
26.06.2012	Sag om erstatning for jordforurening ved ejendomskøb	2043-2444
22.04.2010	Sag om ophævelse af køb af lejlighed grundet arealafvigelse	6029-7213
20.11.2008	Tilsidesættelse af aftalt købesumsfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert	256-296
LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		9
12.08.2014	Landsskatteretten: Ændret fordeling af afståelsessum ved salg af landbrugsejendom	13-0157786
25.02.2013	Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom	11-0299278

20.09.2012	Landsskatteretten: Opgørelse af ejendomsavance ved afståelse af landbrugsejendom - fordeling af afståelsessum mellem stuehus, driftsbygninger og jord	10-0216824
14.08.2012	Landsskatteretten: Fordeling af købesum ved salg af landbrugsejendom	11-02182
07.07.2011	Betalingsrettigheder: Skattemæssig behandling af vederlag ved salg af ret og annullering af aftale	08-02797
12.11.2010	Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom	10-01775
04.05.2010	Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom til interesseforbundet part	10-00378
04.05.2010	Bindende svar om overdragelse af landbrugsejendom til interesseforbundet part	10-00379
17.09.2009	Landsskatteretten om fordeling af købesum for landbrugsejendom og afskrivningsgrundlag	05-00716

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED

2

13.06.2022	Skattefrihed ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse	22-0174432
18.06.2008	Beskatning af betalingsrettigheder ved salg af forpagtet landbrugsvirksomhed	08-085637

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

4

27.02.2025	Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fejl og mangler ved ejendom	24/05464
25.09.2024	Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsopstilling	24/02945
04.03.2024	Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om grundareal i salgsopstilling	23/06370
04.10.2022	Bøde til ejendomsmægler for forkert anslået grundareal i salgsopstilling	21/13299

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

04.09.2002	Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence	Journalnr.: 119-02
------------	--	--------------------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

07.12.2022	Kontrolafgift fastholdt trods tastefejl og påstand om mangelfuld skiltning ved DSB Roskilde	park-2482
------------	---	-----------

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

28.08.2025	Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt ved mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler	25/12614
------------	--	----------

FORARBEJDE **Betænkninger**

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet