

AXEL H. PEDERSEN

BYGGERIETS
RETLIGE OG ØKONOMISKE
ORGANISATION

FEMTE REVIDEREDE UDGAVE

KØBENHAVN
JURISTFORBUNDETS FORLAG
1964

AXEL H. PEDERSEN

BYGGERIETS RETLIGE OG ØKONOMISKE ORGANISATION, 1946.

2. omarbejdede udg. 1951.

3. omarbejdede udg. 1958.

4. reviderede udg. 1960.

5. reviderede udg. 1964.

Ialt 10.400 ekspl.

Norsk udg. ved *Olav Tendeland*. Oslo. 1956.

Finsk udg. ved *Mauri Hakapää* og *Eero Routamo*.

Helsingfors. 1958.

Svensk udg. ved *Alvar Nelson*. Århus-Uppsala. 1960.

INDLEDNING TIL ADVOKATGERNINGEN I. 1951.

2. omarbejdede udg. 1962. Ialt 4500 ekspl.

ENTREPRISE. BYGGE- OG ANLÆGS- ARBEJDER. 1952.

Oplag 4500 (udsolgt).

INDLEDNING TIL ADVOKATGERNINGEN II. 1953.

2. omarbejdede udg. 1963. Ialt 4000 ekspl.

REFUSIONSOPGØRELSER.

1. udg. 1954.

2. udg. 1954.

Ialt 4500 ekspl. (udsolgt).

LICITATION. 1955.

Oplag 5000 (udsolgt).

C. B. HENRIQUES, EN RETTENS TJENER. 1956.

2. reviderede udg. 1957.

Ialt 3000 ekspl. (udsolgt).

SAGFØRERSALÆRER.

En håndbog. 1958.

Oplag 2500 (udsolgt).

ENTREPRENØRTRANSPORTER. 1959.

Oplag 2500.

STREJFLYS OVER ADVOKATSTANDENS UNDERSTØTTELSESVIRKSOMHED

Udg. af Advokatsamfundets understøttelsesfond.

Oplag 3100 (ikke i boghandelen).

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	9
I. Træk af udviklingen	11
1. Krisen i 1908. Byggekrise eller bankkrise?	11
2. Stråmandsvæsenet	16
3. Tvangsauktion	19
4. Byggesvindel	22
5. Kampen for reformer	24
II. Finansieringsplanen	35
1. Begreb og funktion	35
2. Udarbejdelse	36
A. Anskaffelsessum	38
B. Finansiering	39
C. Rentabilitetsberegning	41
3. Eksempler	42
4. Betydning	47
5. Er det retsstridigt at bygge uden en finansieringsplan?	49
6. Oplysninger om finansieringsplanen	52
A. Krav på oplysninger	52
B. Ansvar for oplysninger	53
III. Byggegrunden og grundprisen	62
1. Foreløbig bedømmelse af grundprisen	62
2. Udnyttelsesmuligheder	62
3. Udgifter til at gøre grunden byggemoden	66
A. Vejanlæg og vejbidrag	66
B. Kloakanlæg og kloakbidrag	69
C. Forsyningsledninger til vand, gas, lys og varme.	73
D. Andre udgifter. Pilotering, ekstraundersøgelse, afgravning.	73
4. Grundstigningsskyld	74
A. Lovgivning, beregning og formål	74
B. Fritagelse for grundstigningsskyld	80
C. Sælgerens oplysningspligt	81
D. Nedslag i købesummen	82
E. Muligheder for hurtig beregning af afgiftspligtig grundstigning	84
5. Grundprisens beregning	85
Landsbyggeloven	87
6. Refusionsopgørelsen	91

COPYRIGHT © 1964

BY AXEL H. PEDERSEN, COPENHAGEN

PRINTED IN DENMARK

BY BIANCO LUNOS BOGTRYKKERI A/S

IV. Grundprioriteten	95
1. Betydning for finansiering og drift	95
2. Forrentning og amortisation	95
3. Betalingsterminer	96
4. Opsigelse	101
5. Deklarationer	102
6. Rykningsbestemmelser om byggelån	102
7. Skal grundprioriteten forsynes med særlig påtegning om tilbagerykning for byggelånet?	107
8. Rykningsbestemmelser om den endelige prioritering . .	109
9. Forhåndslån. Forskudsvis udbetaling af lån fra kredit- (kreditkasse) og hypotekforeninger samt andre finansieringsinstitutter	112
10. Tvangsauktionsklausuler	114
A. Problem og funktion.	114
B. Indhold og forudsætninger	115
C. Kan tvangsauktionsklausulen ophæves uden sam- tykke af efterpanthaveren?	117
11. Misligholdelse af grundprioriteten under byggeriet . .	119
V. Byggelånet	124
1. Begreb og funktion	124
2. Sikkerhed	126
A. Ejerpantebrevet	126
a. Formulering	126
b. Personligt gældsansvar	126
c. Bankens retsforfølgning	127
d. Retsforfølgning fra bygherrens kreditorer	128
B. Skadesløsbrevet	131
C. Akkomodationsobligationen	132
3. Byggelånets størrelse	133
A. Oplysninger og dokumenter, som er nødvendige for den byggelångivende bank	133
B. Bankens bedømmelse og beregning	134
4. Byggelånets udbetaling	135
A. Udbetaling i rater. Raternes forfaldstid	135
B. Udbetaling uden forud fastsatte rater	137
C. Terminologi. „Rater“. „Assurancer“	138
5. Anvendelse til uvedkommende formål	139
6. Almindelige regler for ydelse af byggelån	142
7. Materialesituationen	150
VI. Fordelingsplanen	152
1. Begreb og funktion	152
2. Formål	153
3. Raternes forfaldstid	158
4. Raternes størrelse	163
5. Forlodsstilling	167
6. Godkendelse	176
7. Retsvirkninger	178

VII. Finansieringsdeklarationen	193
1. Begreb og funktion	193
2. Anvendelsesområde	193
3. Entreprenørernes forpligtelser	194
4. Ligerangsprincippet	197
5. Yderligere oplysninger om byggeforetagendets økonomi	197
6. Finansieringsdeklarationen som håndpantsetnings- dokument	198
7. Retsvirkninger	199
VIII. Byggeregnskabet	200
1. Grunden	201
2. Håndværkerudgifterne	201
3. Omkostningerne	202
IX. Håndværkeraktier	207
1. Indledning	207
2. Skatteretlige problemer	208
A. Kursansættelsen	208
B. Successive kontante indbetalinger til driften	216
C. Salg af håndværkeraktier	217
3. Aktieretlige problemer	225
4. Advokatens stilling som aktionær i et byggeaktieselskab	228
X. Navn på fast ejendom	231
1. Anvendelse	231
2. Retlig interesse	232
3. Lovgivning og praksis	234
4. Resumé af retsreglerne	236
5. En rationel løsning tiltrænges	237
6. Fremtidig lovgivning	240
Kildehenvisninger og noter	242
Bilag. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer af 7/9 1951	268
Sagregister	281
Lovregister	286
Domsregister	288

Forkortelser: U.f.R. = Ugeskrift for Retsvæsen.
J.D. = Juristens domssamling