

Jytte Holm-Larsen (RED)

**Doms-
& materiale
samling**
til brug for
**Ejendoms
mæglerstudiet**

5. udgave

nyt
juridisk
forlag

**Doms- & materialesamling
til brug for ejendomsmæglerstudiet**
5. udgave

© 2003 Nyt Juridisk Forlag og Jytte Holm-Larsen

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk
Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers
Printed in Denmark 2003
ISBN: 87-89319-83-4

- 1. udgave: Erhvervsforlaget 1991
- 2. udgave: Nyt Juridisk Forlag 1995
- 3. udgave: Nyt Juridisk Forlag 1998
- 4. udgave: Nyt Juridisk Forlag 2000

Nyt Juridisk Forlag
Lyngbyvej 17
Postboks 2702
2100 København Ø

Telefon: 39 13 55 00
Telefax: 39 13 55 55
e-mail: fl@dioef.dk

Forord

Nærværende doms- og materialesamling indeholder domme, relevante bekendtgørelser og cirkulærer til brug for undervisning på ejendomsmæglerstudiet i faget Ejendomsjura.

Dommene skal – sammen med lærerens undervisning – bibringe eleverne kendskab til praksis hovedsagelig indenfor omsætning og pantsætning af fast ejendom.

Dommene er et repræsentativt udsnit inden for læreplanens rammer, men eksamensopgaver kan påregnes stillet inden for hele det område, der dækkes af læreplanen.

Hovedvægten er lagt på nyere domme og samlingen er alene vejledende for den enkelte lærer. Der tages forbehold for anke, der ikke er offentliggjort.

De medtagne opgaver er *ikke* tilrettet nugældende lovgivning.

Der er medtaget et antal bekendtgørelser og cirkulærer, der erfaringsmæssigt er nyttige for indlæring af stoffet.

Endelig er udarbejdet en liste over skattesatser for 2002 og 2003.

Materialet er indsamlet og udarbejdet af advokat Jytte Holm-Larsen, Holte, der underviser i fagene Ejendomsjura og Ejendomshandel på Lyngby Uddannelsescenter.

Jytte Holm-Larsen
Juli 2003

Indholdsfortegnelse

I. Fast ejendom

1.1. Erstatning m.m.

UfR 93.52 H:	Ejendomsmægler erstatningsansvarlig for tab ved for lav vurdering	1
UfR 97.1582 Ø:	Advokat erstatningsansvarlig overfor klient for manglende oplysning om at realkreditlån var inkonvertibelt	6
UfR 97.1681 H:	Køber af fast ejendom ved kontanthandel kunne ikke påberåbe sig, at prioriteringsmulighederne ikke var som forventet	9
UfR 01.1945 Ø:	Godtgørelse til køber af ejendom for uoplyst udgift til grundskyld fastsat til 6 gange merydelsen	14

1.2. Hævd

UfR 98.120 V:	Hævd på vejadgang, og retten efter hævd var ikke ekstingveret	16
---------------	---	----

1.3. Servitutter

UfR 83.599 V:	Kommunalbestyrelsens samtykke nødvendigt i henhold til Kmpl. § 36	21
UfR 97.756/2 H:	Servitut om bl.a. forbud mod bebyggelse ikke bortfaldet som uforenelig med byplan eller som følge af interessebortfald eller passivitet	23

1.4. Sameje

1.4.1. Samlivsforhold

UfR 85.607 H:	Papirløs hustru fik ikke tilkendt kompensationsbeløb	29
UfR 88.998 H:	Papirløs hustru tilkendt kompensationsbeløb	32
UfR 93.620 V:	Papirløs hustru krav på godtgørelse for forbedring af mandens faste ejendom	35
UfR 96.345 Ø:	Ikke udlæg i samlevers ejendom, sameje ikke opstået	36
UfR 98.162 Ø:	Udlæg afvist foretaget i fast ejendom, da den ifølge tingbogen tilhørte debtors ægtefælle, og da sameje ikke var opstået. Sagsomkostninger ophævet	37

1.4.2. Opløsning af sameje

UfR 98.1556 H:	Opløsning af sameje om mindre udlejningsejendom ved frivillig auktion	40
UfR 03.928 Ø:	Sameje om fast ejendom kunne kræves opløst ved salg på offentlig auktion	43

1.5. Mangler

1.5.1. Hæveadgang

UfR 86.442 H:	Køber berettiget til at hæve, tilbygning ulovligt opført	45
UfR 90.381 H:	Køber berettiget til at hæve, svampeangreb	50
UfR 01.1422/2 Ø:	Ophævelse berettiget, da sælger af parcelhus svigagtigt undlod at oplyse om tidligere kritisk tilstandsrapport	55

1.5.2. Erstatning

UfR 91.170 H:	Sælger erstatningsansvarlig overfor køber, manglende oplysninger – Mægler frifundet	59
UfR 92.819 V:	Sælger erstatningsansvarlig pga. manglende oplysning	65
UfR 97.592 V:	Fugt i gammel ejendom, ikke en mangel	68

UfR 99.574/2 H:	Ikke erstatning til køber af fast ejendom, der skulle repareres for svamp, før forsikring kunne tegnes	71
UfR 02.2726 V:	Erstatning for mangel ved fast ejendom. Tilstandsrapportens oplysninger	78
1.5.2.2. Springende regres		
UfR 92.638/2 V:	Springende regres ved handler om byggegrund	81
UfR 00.471 V:	Springende regres under hensyn til karakteren af bygningsfejl	82
UfR 00.1846 V:	Forholdsmæssigt afslag for el-mangler ikke pålagt ejerne i tidligere omsætningsled	84
1.5.3. Forholdsmæssigt afslag		
UfR 84.459 H:	Køber af fast ejendom antoges at have reklameret rettidigt over gener ved rotteangreb. Tilkendt forholdsmæssigt afslag	86
UfR 95.411 V:	Ikke forholdsmæssigt afslag i købesummen for fast ejendom i anledning af mangler ved elinstallationen	93
UfR 99.293 V:	Forholdsmæssigt afslag for utætheder ved tag på ca. 10 år gammelt hus	95
UfR 97.637 V:	Ikke forholdsmæssigt afslag for mangel ved ejerlejlighed	98
UfR 97.1275 Ø:	Ikke forholdsmæssigt afslag for mangler ved parcelhus	100
UfR 00.1857 V:	Forholdsmæssigt afslag i anledning af mangler ved tag	106
UfR 00.2430 H:	Afslag i købesummen på grund af jordforurening	111
UfR 02.1088 V:	Afslag i købesummen på grund af mangler ved kloak	126
UfR 02.1096 V:	Ejendomsmægler, der købte ejendom for egen regning, kunne ikke påberåbe sig ulovlig indretning af kælderetagen	128
UfR 02.2289 V:	Hverken erstatning eller forholdsmæssigt afslag, da købere ud fra tilstandsrapport burde have iværksat nærmere undersøgelser	130
1.5.4. Forbrugerbeskyttelse		
UfR 98.123 V:	Oplysning i tilstandsrapport ej ansvarspådragende	136
UfR 98.185 Ø:	Ikke erstatning for mangler ved gulv, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2	141
UfR 00.2505/2 V:	Bygningssagkyndig ikke ansvarlig, da bygningsgennemgangen var foretaget i overensstemmelse med reglerne for huseftersynsordningen	144
UfR 01.1133 V:	Bygningssagkyndig ansvarlig, da tilstandsrapport ikke omtalte tegn på den særlige risiko for vandindtrængen gennem tag med udsat beliggenhed	148
UfR 01.2561 V:	Bygningssagkyndig havde ikke handlet ansvarspådragende ved udarbejdelse af tilstandsrapport	153
UfR 02.319 H:	Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig på grund af manglende oplysning i tilstandsrapport om sælgers medbyggerarbejde	157
UfR 02.828 H:	Købere af ejendom, der havde modtaget tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, kunne ikke påberåbe sig mangel ved kældergulv trods overtrædelse af bygningsreglementet	172
UfR 02.1974 Ø:	Bygningssagkyndig ansvarlig for rådskade, da tilstandsrapport ikke omtalte, at ventilationsriste var tilstoppede	180

1.6. Løsøre

1.6.1. Begreb

UfR 89.133 H:	Løsørepatentbrev i bl.a. lejerettigheder omfattede også depositum	183
UfR 89.609 Ø:	Pantsætning af goodwill alene ikke mulig	186
UfR 93.191 V:	Pantsætning af vindmølle, ikke som løsøre	187
UfR 93.543 V:	Pant i goodwill omfattede tillige et varemærke m.m.	188

1.6.2. Tinglysning

UfR 90.207 V:	Samtidig tinglysning af pantebreve og udlæg	192
UfR 90.217 H:	Fortolkning af TI § 47 b, stk. 2	193

1.6.2.2. TI § 37

UfR 91.872 V:	Sommerhus ikke omfattet af TI § 37	194
UfR 95.141 V:	Løsørepatent i § 37-tilbehør måtte vige for ejendomsparthaver	196

1.6.2.3. TI § 38

UfR 90.203 V:	Kummefryser omfattet af TI § 38	197
UfR 91.474 V:	Udtagesretten i medfør af Rpl. § 509 kan gøres gældende med hensyn til effekter, der er omfattet af TI. § 38	199
UfR 94.504 Ø:	Opvaskemaskine omfattet af TI § 38, men ikke af Rpl. § 509	200

1.6.3. Køb (ejendomsforbehold)

UfR 90.485 V:	Ejendomsforbehold ikke gyldigt stiftet	200
UfR 90.644 V:	Farve-tv og video ikke undtaget fra udlæg iht. Rpl. § 515, stk. 2	204
UfR 95.192 H:	Køb af vandseng var omfattet af kreditkøbsloven (nu kreditaftaleloven)	205

1.6.4. Leje, herunder leasing og forpagtning

UfR 86.1 H:	Lejeforhold tilsidesat, ejendomsforbehold ugyldigt	212
UfR 88.803 V:	Ansvar for tilsikrede egenskaber, jfr. købel. § 42, stk. 2	216

2. Boliglovgivning

2.1. Lejelovene

2.1.1. Uregulerede områder

UfR 86.723 Ø:	Ny ejers ret til at opsiges lejemål vedrørende ejerlejlighed i tofamilieshus. Fortolkning af ordet »hus« i lejelovens §82b	219
UfR 87.171 V:	Udlejer ikke berettiget imedfør af LL § 83, stk. 1, litra a. til at opsiges lejemålet	222
UfR 91.616 Ø:	Tidsbegrænsning tilsidesat, LL § 80, stk. 3	224
UfR 96.340 Ø:	Udlejer kunne forbedre lejlighed uanset bytte	226
UfR 96.461 Ø:	Tidsbegrænset lejemål ikke tilsidesat i medfør af LL § 80, stk. 3	229
UfR 96.970 V:	Lejer ikke udsat trods for sen lejebetaling	231
UfR 96.981 Ø:	Flytteopgørelse opfyldte ikke specifikationskrav, udlejers krav bortfaldt	233
UfR 96.1511 Ø:	Småhusejendomme, lejeforhøjelse efter 2 år	235
UfR 97.1000 Ø:	Kreditforening kunne opsiges lejer efter LL, § 83, litra f	238
UfR 99.472 V:	Lejer udsat ved umiddelbar fogedforretning på grund af tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen	241
T.BB 99.206:	Opsigelse i et tofamilieshus	242
UfR 00.2314 V:	Varsling af lejeforhøjelse tilsidesat som ugyldig	243
UfR 01.677 V:	Udlejer dømt til at retablere nedrevne altaner	245
UfR 01.1183 Ø:	Søn kunne efter 4 års husstandsfuldskab fortsætte moderens lejemål	249
UfR 02.684 Ø:	Lejer berettiget til at installere brusekabine	252
UfR 02.2416 V:	Anset bevist, at renoveringsarbejder var så omfattende, at lejerne kunne opsiges i medfør af lejelovens § 83, stk. 1, b	254
UfR 02.2523 V:	Aftale om lejeregulering var ugyldig, da aftalen ikke opfyldte betingelserne i lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt.	258
UfR 03.714 V:	Ikke krav om, at aftale om »trappeleje« direkte skal angive det beløb, lejen skal stige med	260

2.1.2. Regulerede områder

UfR 90.77 V:	Lejer kunne ikke ensidigt kræve sig frigjort for solidarisk hæftelse for betaling af leje	262
UfR 96.160 V:	Sammenligning skal ske med den på sammenligningstidspunktet gældende leje	265
UfR 96.1284 V:	Definition på »væsentlig overstiger det lejedes værdi«	267
UfR 01.1417 Ø:	Klubværelser ansås som beboelse efter boligreguleringslovens § 4, stk. 3	270

2.1.3. Erhvervslejelov

UfR 90.248 H:	Ikke muligt at tilsidesætte tidligere indgåede erhvervslejekontrakter med hjemmel i LL 53, stk. 1	273
UfR 02.635/2 V:	Udlejer kunne ikke ophæve erhvervslejemål, fordi medlejer udtrådte	274

2.2. Ejerlejligheder

UfR 85.264 Ø:	Ejer dømt til fraflytning, men ikke hjemmel til at tvinge ejer til at sælge	277
UfR 85.268 Ø:	Opdeling af ejerlejlighed ikke stridende mod EjL § 3	280
UfR 85.439 V:	Vedtagelse i strid med den alm. lighedsgrundsætning, der må følges ved fastsættelse af husorden iht. EjL § 5, stk. 1	282
UfR 88.606 Ø:	Tinglysning af ændret vedtægt krævede underskrift af samtlige ejere	284
UfR 91.4 H:	Administratorbestemmelse tilsidesat i medfør af Aft.l. § 36	285
UfR 91.227 Ø:	Ændret fordeling af varmeudgifter kræver enstemmighed	290
UfR 94.486 V:	Altaner fællesejendom	292
UfR 96.1214 V:	Udskiftning af vinduer kunne beslattes med simpelt flertal	293
UfR 97.1087 V:	Ejer af ejerlejlighed dømt til at fjerne en Parabolantenne fra sin altan	297
UfR 98.311 V:	Opsætning af parabolantenne på ejerlejlighedsaltan krævede efter ejerlejlighedsvedtægten bestyrelsens samtykke	299
UfR 98.1750 Ø:	Beslutning om fællesudgift truffet med kvalificeret majoritet på ejerlejlighedsforenings generalforsamling gyldig	301
UfR 99.245/2 H:	Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, begrænser ikke stemmeretten »efter antal«, jf. normalvedtægts § 1, stk. 4	304
UfR 00.1459 Ø:	Utinglyst vedtægtsændring ikke ugyldig. Ejerforenings generalforsamlingsbeslutning modificeret	309
UfR 01.2269 Ø:	Ejerlejlighedsopdeling afvist, da beboelsesbygning kun indeholdt en lejlighed	313
UfR 02.296 H:	Vedtægtsændring for ejerforening vedrørende forhøjelse af værdien af ejerpantebreve kunne ikke afvises fra tinglysning	314
UfR 03.187 V:	Bestemmelse i oprindelig ejerlejlighedsvedtægt om parkeringsret for ejere af erhvervslejligheder kunne ikke ændres ved flertalsbeslutning	316
UfR 03.455 V:	Altanprojekt kunne beslattes efter ejerforenings vedtægters bestemmelse om kvalificeret flertal	318

2.3. Andelsboliger og andre boligfællesskaber

UfR 90.427 Ø:	Udtrådte medlemmer af andelsboligforening hæftede ikke mere for pantegælden i ejendommen	321
UfR 95.311 V:	Spørgsmål om hvilken vurdering, der danner grundlag for andelens værdi	325
UfR 96.694 V:	Krav på tilbagebetaling af overpris forældet	328
UfR 96.843 Ø:	Andelshaver, der tidligere havde været lejer, berettiget til at kræve betaling for forbedringer	330
UfR 97.1271 Ø:	Ikke løbende regulering af andelskrone trods tagrenovering	332
UfR 99.1138/2 Ø:	Lavere andelskrone end den maksimalt lovlige var ikke hjemlet i vedtægter eller praksis	334

3. Beskatning**3.1. Beskatning ved afståelse af fast ejendom**

UfR 89.915 H:	Tidligere ejendomsmægler næringsbeskattet	337
UfR 92.194 H:	Fortjeneste anset som næring	337
UfR 92.844 H:	Lejemål af ubenyttet grund	342

UfR 96.1058 H:	Ejendomsavance – afståelsestidspunkt	345
UfR 97.918 H:	Næringsbeskattet af salg af ejerlejligheder	348
UfR 03.1058 H:	Ejendom, som på salgstidspunktet var udlejet til erhvervsdrivende institution, ikke omfattet af fritagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8	355

3.2. Afskrivninger

UfR 98.189 H:	Straksafskrivning	361
---------------	-------------------	-----

3.3. Frigørelsesafgift

UfR 97.525 H:	Kommunes pligt til overtagelse i medfør af frigørelsesafgiftslovens § 8	366
---------------	---	-----

4. Reguleringslovgivning**4.1. Matrikulering**

UfR 96.705 V:	Ikke lovligt at aftale leje for 99 år	371
UfR 97.1536 V:	Brugsret ikke i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1	373

4.2. Planlægningslove

UfR 95.314 V:	Kommune erstatningspligtig	374
UfR 96.816 V:	Bøde for ulovligt ophold i sommerhus	378
UfR 96.153 V:	Lokalplan ikke til hinder for udlejning af feriebolig	380
UfR 01.597 H:	Køber af areal til parcelhusbebyggelse skulle selv bekoste anlæg af lokalplanbestemt sti	383

4.3. Miljølove

UfR 95.121 Ø:	Bøde for overtrædelse af miljølovgivningen	389
UfR 97.1557 V:	Uklart påbud kunne ikke danne grundlag for straf	390

4.4. Hegnslov

UfR 89.101 Ø:	Ejer pligtig til at fjerne del af træstamme og krone	393
UfR 01.130 H:	Aftale om placering af skel mellem to nabogrunde bindende for parterne	396

4.5. Byggelove

UfR 88.616 Ø:	Ulovlig ombygning krævede dispensation iht. naturfredn.l.	404
UfR 99.286 V:	Kommune erstatningsansvarlig for ugyldig byggetilladelse	407
UfR 00.1832 H:	Kommunes påbud om nedrivning af udhus ikke ugyldigt	410

4.6. Sommerhuse

UfR 97.883 H:	Bøde på 5.000 kr. for benyttelse af sommerhus i form af udlejning i vinterhalvåret	414
UfR 03.968 H:	Købere af sommerhus berettiget til at hæve købet som ugyldigt på grund af omgåelse af sommerhusloven	419

4.7. Udlandings køb og leje af fast ejendom

UfR 76.846 V:	Udleje af sommerhus til tysker tilsidesat. Bøder idømt	437
UfR 96.1247 V:	Tilladelse skulle indhentes, da erhververen på tidspunktet for erhvervelsen ikke opfyldte betingelserne for erhvervelse af fast ejendom	439
UfR 99.224 H:	Kommune ikke erstatningsansvarlig for pålæg om istandsættelse af vej, der efterfølgende blev eksproprieret	440

4.8. Jordforurening

UfR 01.1709/2 H: Ejer af forurenet ejendom efter almindelige erstatningsregler pålagt delvis at godtgøre kommunen udgifter til undersøgelser og afværgeforanstaltninger	446
---	-----

4.9. Naboret

UfR 01.2584 Ø: Grundejer pålagt at beskære træ ud fra naboretlige regler	468
--	-----

5. Retsplejeloven**5.1. Tvangsauktion**

UfR 96.318 V: Ikke hjemmel til at kræve tilstandsrapport og ejerskifteforsikring	471
UfR 97.899 H: Tvangsauktion ikke ophævet	473
UfR 00.591 H: Alternativt opråb med hensyn til deklaration om kommunes tilbagekøbsret med prioritet forud for al pantegæld	481
UfR 01.1364 V: Fogedretten kunne ikke kræve tilstandsrapport eller friholdelseserklæring over for fogedretten i forbindelse med tvangsauktion over fast ejendom	485

6. Gældsbreve**6.1. Omsætningsgældsbreve**

UfR 84.624 V: GBL §§ 15 og 18 anvendt i tilfælde, hvor pantebrev for at spare stempelafgift var udstedt direkte til erhverver. Ond tro	491
--	-----

6.2. Pantebreve**6.2.1. Forskellige typer**

UfR 90.21 H: Ejerpantebrev max. kunne ikke overskrides med renter	493
UfR 91.67 V: Fortolkning af respektangivelse ctr. Lejelovens § 7	497
UfR 92.978 H: Ejerpantebrev – automatisk forhøjelse skal fremgå af ejerpantebrevet	499

6.2.2. Tinglysning

UfR 89.412 V: Kreditor ikke pligtig at respektere større kreditforeningslån	502
---	-----

6.2.3. Misligholdelse

UfR 78.771 Ø: Der er 7 løbedage på ejerskifteafdrag	504
---	-----

6.2.3.1. Opsigelser

UfR 89.362 Ø: Påkrav opfyldte ikke betingelserne i Tl. § 42 a, stk. 2	507
---	-----

6.2.3.2. Tvangsauktion

UfR 90.187 Ø: Ejerskiftegebyr skulle betales	509
--	-----

6.2.4. Panterettens ophør

UfR 89.176 Ø: Indfrielse af højt forrentet pantebrev til parikurs uberettiget	510
---	-----

7. Landbrug**7.1 .Bygninger**

UfR 00.890 H: Ombygning uden tilladelse efter planlovens § 35 ikke berettiget. Lovliggørelse ved bygningens fjernelse	513
---	-----

Tinglysning

Bekendtgørelse nr. 1024 af 15.12.1993 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)	521
Bekendtgørelse nr. 725 af 15.9 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterettigheder mv.	528

Lejeret

Bekendtgørelse nr. 311 af 27.06.1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler	533
Bekendtgørelse nr. 709 af 9.9. 1997 om beboerrepræsentation	535

Ejerlejligheder

Bekendtgørelse nr 251 af 14.06.1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder	537
--	-----

Andelsboliger

Cirkulære nr. 43 af 21.04.1986 om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber	539
Normalvedtægt for en privat andelsboligforening	545

Skat

Vejledning til lov nr 434 af 26. juni 1998 – Ejendomsavancebeskatningsloven	553
TSS-cirkulære nr. 1998-32 af 19. november 1998 om kontantværdiansættelse af overdragelsessummer efter afskrivningsloven og ejendomsavancebeskatningsloven	564
Afskrivningsloven – Juridisk vejledning fra Told og Skat	571

Erhvervelse af fast ejendom

Bekendtgørelse nr 764 af 18.09.1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde	593
---	-----

Tvangsauktion

Bekendtgørelse nr. 652 af 15.12.1978 med ændringer af 31.03.82 og 18.12.89	595
--	-----

Eksamensopgaver

	599
--	-----

Domme – Kronologisk

	757
--	-----

Skattesatser

	759
--	-----

Denne doms- og materialesamling indeholder domme og materialer til brug for undervisningen i faget »Ejendomsjura« på ejendoms-mæglerstudiet.

Hovedvægten er lagt på nyere domme, der, i forbindelse med lærerens undervisning skal bibringe eleverne kendskab til praksis, hovedsagligt vedrørende omsætning og pantsætning af fast ejendom.

Advokat *Jytte Holm-Larsen*, der underviser i faget på Lyngby Uddannelsescenter, har indsamlet og redigeret materialet.

ISBN 87-89319-83-4



9 788789 319834