

A. Windings Kruse

1911-12

1912-13

EJENDOMSKØB

4. udgave, 3. oplag 1986

er sat med Times og trykt hos
Winds Bogtrykkeri ApS, Haderslev

Bogbinderarbejdet er udført af
J. P. Møller Bogbinderi, Haderslev

ISBN 87-574-0274-4

Forord til 4. udgave

I 3. udgave blev en del nyt stof taget med, som ikke direkte refererer sig til misligholdelsesproblemerne ved køb af fast ejendom. Dette er baggrunden for, at jeg nu kalder fremstillingen for »Ejendoms køb«, men det må samtidig siges, at fremstillingen ikke dækker alle problemer indenfor emnet; jeg henviser herom til bemærkningerne i indledningen til § 1. I nærværende udgave er der foretaget rettelser og tilføjelser som følge af fremkomsten af ny lovgivning, retspraksis og litteratur indtil den 1. november 1977.

Sag- og domsregistrene er reviderede af stud.jur. *Anders Skou Jørgensen*.

A. Vinding Kruse

<i>Påkrav</i> 293	<i>Sommerhuse</i> 130, 184, 249
<i>Påvist stand</i> 157	<i>Statshusmandsbrug</i> 51, 235
<i>Reale grunde</i> 76	<i>Statslån</i> 90, 233 f, 297
<i>Refusionsopgørelse</i> 31f, (§ 2 III) 37ff, 251	<i>Svamp</i> 130 ff, 157, 196 f, 274 f, 278 f
<i>Regres</i>	<i>Svig</i> 74, 81, (§ 6 IV) 102ff, 140, 154, 161, 168
Almindelig 136	<i>Svovlbrinte</i> 133
Springende: Se under § 13 i indholdsfortegnelsen	<i>Sædvane</i> 10, 24
<i>Reklamation</i>	<i>Teglværk</i> 173, 195
Se indholdsfortegnelsen	<i>Tiende</i> 195, 245
<i>Rentabilitet</i> 192, 194	<i>Tilbageholdsret</i> 253, 316
<i>Rente</i>	<i>Tilbageskødning</i> 312 f
– af købesummen 48, 283, 292, 323	<i>Tilbehør</i>
Nedsættelse af – 233	Se indholdsfortegnelsen
Mora– 285	<i>Tilgift</i> 26
<i>Res iudicata</i> 222, 269	<i>Tingbog</i> 211, 322
<i>Restitution</i> 262 f	<i>Tinglysningens betydning</i> 9
<i>Retsanmærkning</i> 214 f	<i>Transport (skøde)</i> 40, 216
<i>Risiko</i> 68, 70 f	<i>Tvangsauktion</i> 10 f, 158
Se i øvrigt indholdsfortegnelsen	<i>Typeforudsætninger</i> 64 f, 68
<i>Rotter</i> 202	<i>Tørv</i> 170, 173, 195
<i>Ryddeliggørelse</i> 33	<i>Udbytte, købers pligt til at tilbagelevere</i>
<i>Rådighedsindskrænkninger</i> 217, 232 f	når handelen hæves 314
<i>Sagkyndig assistance</i> 150, 187, 189	<i>Udlændinges adgang til at erhverve fast</i>
<i>Salgsmkostninger</i>	ejendom 213, 250
Jylland 39	<i>Udstykning</i> 9, 40, 213, 238, 251
København og Øerne 39	<i>Udsættelse med betaling</i> 34, 287, 235 ff
<i>Sammenlægning</i> 250	<i>Umulighed</i> 143
<i>Samtidighedsgrundsætningen</i> 32, 284, 318	<i>Vand</i>
<i>Selvhjælpssalg</i> 301 f	–, afvanding 171, 174
<i>Servitutter</i> 244 f	–, brønde 135, 152, 171, 173, 174, 175, 177, 178
<i>Skovgebyrer</i> 81	–, lugtgener 133
<i>Skriflighed, krav?</i> 19	<i>Varmeanlæg</i> 206
<i>Skyldovertagelse</i> 234, 296	<i>Vederlagsgrundsætningen</i> 82
<i>Skæringsdagen</i> 31, 37	<i>Vedligeholdelse</i> 131, 181, 202
<i>Skøde</i> 8, 30, 266, 283, 288, 290, 293	<i>Vedligeholdelseskonti</i> 38, 236
Se i øvrigt indholdsfortegnelsen	<i>Ægtefællesamtykke</i> 220 ff
<i>Slid</i> 104	
<i>Slutseddel</i> 9, 21, 34	

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. <i>Købets indgåelse</i>	1
I. Indledning. Købsformer og retsregler	7
II. Beviset for aftalen	11
A. Retspraksis	11
B. Bør der være formkrav ved ejendomskøb?	17
III. Ufuldstændige kontrakter	20
IV. Markedsføringsloven	25
§ 2. <i>Sælgerens pligter</i>	30
I. Ydelsestiden	30
A. Dispositionsstillelsen	32
B. Skødegivelsen	34
II. Risikoens overgang	35
III. Skæringsdagen og refusionssaldoen	37
§ 3. <i>Køberens misligholdelsesbeføjelser</i>	40
I. Ret til opfyldelse	40
II. Hævebeføjelsen	41
III. Indledende bemærkninger om erstatningsbeføjelsen	43
IV. Erstatning af positiv opfyldelsesinteresse	47
A. Betingelserne	47
B. Erstatningens beregning	47
1. Købet fastholdes	47
2. Købet hæves	48
V. Erstatning af negativ kontraktsinteresse	49
A. Betingelserne	49
B. Erstatningens beregning	52
VI. Adækvansbegrænsningen	54
A. Hvilket kriterium	54
B. Begrænsningsreglens udformning. Normaltabslæren	56
§ 4. <i>Misligholdelsesbeføjelsernes bortfald</i>	59
I. Manglende reklamation	59
A. Forholdet til KBL	59
B. Ved ikke-opfyldelse	59
C. Ved forsinkelse	60
II. Opgivelse	61
III. Egen skyld	62
§ 5. <i>Mangelsproblemerne</i>	62
I. Indledning	62
A. Købelovens regler	62
B. Stillingen ved fast ejendom	63
II. Mangelsbegrebet og forudsætningerne	64
A. Orientering	64
B. Det generelle mangelsbegreb	65

III.	Forudsætningslæren og dens forhold til mangelsbegrebet	66	II.	Udelukkelse af mangelsbeføjelser	144
	A. Hvornår foreligger der en mangel	66		A. Køberens undersøgelsespligt. Mangelsens synlighed	144
	1. Forudsætningslærens grundbetingelser	67		1. Køberen bekendt med mangelen	144
	2. Nærmere om risikospørgsmålet	70		2. Køberen burde have kendt den	145
	3. Vejledende enkeltregler	73		B. Forbehold fra sælgerens side	153
	4. Ussings kritik af den subjektive teori	80		C. Auktionssalg	158
	5. Resumé af enkeltreglerne	81	III.	Mangelsbeføjelsernes bortfald	158
	B. Indholdet af beføjelserne	82		A. Afhjælpning	158
IV.	Andre principper som grundlag for mangelsreglerne	84		B. Opgivelse	159
V.	Interessemødsætningen mellem køber og sælger	86		C. Bortfald ved passivitet. Reklamation og forældelse	159
VI.	Mangelsbegrebets bestanddele	87		1. Manglende reklamation	159
§ 6.	Mangelsbegrebet ved køb af fast ejendom	88		2. Forældesspørgsmålet	162
I.	Indledning	88		D. Egen skyld hos køberen	163
II.	Garantitilfælde	89	§ 9.	De forskellige mangelsulfælde	163
	A. Udtrykkeligt	89	I.	Indledning	163
	B. Stiltiende	89	II.	Arealmangel	164
	C. Kasuistik	90		A. Indledning	164
III.	Forudsætningstilfælde	93		B. Garantitilfælde	165
	A. Individuelle forudsætningstilfælde	93		C. Culpatilfælde, der medfører erstatningspligt	168
	B. Det generelle mangelsbegreb	94		D. Forudsætningstilfælde	169
	C. Sælgerens oplysningspligt	97	III.	Mangler ved grunden, jordbundsforholdene og beliggenheden	171
IV.	Svigstilfælde	102		A. Indledning	171
V.	Særligt om efterfølgende mangler	104		B. Garantitilfælde	172
§ 7.	Mangelsbeføjelsernes udformning ved fast ejendom	106		C. Culpatilfælde	174
I.	Indledning. Fareovergangen	106		D. Forudsætningstilfælde	176
II.	Hævebeføjelsen	107		1. Hævebeføjelse	176
III.	Ret til forholdsmæssigt afslag	110		2. Forholdsmæssigt afslag	177
	A. Beføjelsens indhold	110	IV.	Konstruktionsfejl	178
	B. Særlige hensyn ved fast ejendom	111		A. Indledning	178
	1. Usikkerhedsmomenter	111		B. Garantitilfælde	179
	2. Karakteren af salgene	111		C. Culpatilfælde	179
	3. Sælgerens forudsætninger	112		D. Forudsætningstilfælde	180
	4. Fastsættelsen af prisafslaget størrelse. Bevisspørgsmål m. v.	113	V.	Ulovlige bygningsindretninger	182
	C. Konklusioner. Stillingen i domspraksis	117		A. Indledning	182
IV.	Erstatningsbeføjelsen	126		B. Garantitilfælde	183
	A. Erstatningsgrundlaget	126		C. Culpatilfælde	184
	1. Reglerne i Kbl § 42	126		D. Forudsætningstilfælde	185
	2. Sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten	127		1. Individuelle	185
	3. Sælgerens urigtige oplysninger om ejendommen	133		2. Generelle mangelsbegreb	186
	B. Erstatningens beregning	138	VI.	Ejendommens leje eller andre indtægter mindre end garanteret eller forudsat	190
	1. Købet fastholdes	138		A. Indledning	190
	2. Købet hæves	140		B. For lille lejeindtægt	190
V.	Ret til afhjælpning af mangelen	141		C. Andre indtægter	194
§ 8.	Udelukkelse af mangelsbeføjelserne	144		D. Udgifter større end opgivet eller forudsat	195
I.	Indledning	144			

VII.	Svamp, husbukke, løbesod etc.	196	III.	Opgivelse	253
A.	Indledning	196	IV.	Køber selv udvist skyld	253
B.	Garantitilfælde	198	§ 13.	<i>Kan køberen gøre misligholdelsesbeføjelserne gældende mod sælgerens hjemmelsmand</i>	254
C.	Culpatilfælde	199	I.	Spørgsmålets praktiske baggrund	254
D.	Forudsætningstilfælde. Generelle mangler	200	A-D.	Praktiske tilfælde	254
VIII.	Ejendommens løsøre og andet tilbehør mangelfuldt	204	II.	Hovedpunkter i hidtidig dansk retsteori og lovgivning samt fremmed ret	255
A.	Indledning. Hvilket løsøre skal medfølge	204	A.	Hidtidig dansk retsopfattelse	255
B.	Garantitilfælde	206	B.	Lovgivningens stilling	258
C.	Culpatilfælde	206	C.	Fremmed ret	259
D.	Forudsætningstilfælde	207	III.	Udgangspunkter for problemets retlige behandling	260
IX.	Ejendomsværdi (eller grundværdi) opgivet forkert	207	A.	Aftale	260
X.	Skade voldt ved ejendommens farlige egenskaber	208	B.	Retlige synspunkter for kravets udformning	262
§ 10.	<i>Vanhjemmel</i>	210	C.	Reale hensyn	263
I.	Indledning	210	1.	Hensynet til overdrageren	263
II.	Hvornår vanhjemmel foreligger	214	2.	Hensynet til overdragerens kreditorer	265
A.	Almindelige regler	214	3.	Processuelle hensyn	267
B.	Hvilke byrder og rådighedsindskrænkninger må køberen tåle	217	4.	Hensynet til hjemmelsmanden	269
1.	Tinglyste rettigheder	217	D.	Begrænsninger i kravet	270
2.	Utinglyste byrder og hæftelser	217	IV.	Enkelte tilfældegrupper	271
a.	Hvor tinglysning er uforholdsmæssig i relation til køberen	217	A.	Retsbrudstilfælde	271
b.	Utinglyste rettigheder, som køberen kan eksstingvere	218	1.	Farlige egenskaber	271
C.	Risikoens overgang	221	2.	Anden misligholdelse	273
III.	Køberens beføjelser	223	B.	Tilfælde, hvor hjemmelsmanden har tilsidesat sin oplysningspligt	275
A.	Hævebeføjelsen	223	C.	Garantitilfælde	277
B.	Forholdsmæssigt afslag i købesummen	223	D.	Forholdsmæssigt afslag. Vanhjemmel	279
C.	Erstatningsbeføjelsen	224	E.	Hævebeføjelsen	280
1.	Oprindelig vanhjemmel	224	F.	Naturalopfyldelse	280
2.	Efterfølgende vanhjemmel	227	G.	Særligt om erstatning i anledning af forsinkelse	281
3.	Erstatningens beregning	228	§ 14.	<i>Misligholdelse fra køberens side</i>	282
D.	Ret til at kræve vanhjemmelen afhjulpet	228	I.	Indledning	282
§ 11.	<i>De forskellige vanhjemmelstilfælde</i>	231	II.	Forsinkelse med betaling af den kontante købesum	282
I.	Adkomstmangler	231	A.	Forfaldstiden	282
II.	Byrder og hæftelser	232	1.	Fastsat i aftalen	283
A.	Prioritetsforhold	232	2.	Ikke fastsat	284
B.	Almindelige ejendomsskatter til stat og kommune	237	3.	Spørgsmål om påkrav	285
C.	Parcelsalgsloven	238	B.	Sælgerens beføjelser	285
D.	Vej-, kloak- og lignende byrder	239	1.	Ret til opfyldelse	285
1.	Anlægget udført og byrden pålagt inden salget	240	2.	Morarenter	285
2.	Byrden er først pålagt efter købet	242	3.	Ret til at hæve købet	286
3.	Vedligeholdelsesbidrag m.v.	244	4.	Skadeserstatning	290
E.	Brugsrettigheder og servitutter	244	III.	Forsinkelse med udstedelsen af sælgerprioriteten	290
F.	Almindelige indskrænkninger i ejendomsretten	246	A.	Hvornår foreligger der forsinkelse	290
§ 12.	<i>Vanhjemmelstilfældernes bortfald</i>	252	B.	Sælgerens beføjelser	291
I.	Manglende reklamation	252			
II.	Afhjælpning af retsmangelen	253			

1. Ret til opfyldelse	291
2. Morarenter	291
3. Hævebeføjelse	292
4. Ret til at kræve sælgerprioriteten udbetalt kontant	292
a. Betinget skøde	293
b. Endeligt skøde	295
5. Skadeserstatning	296
IV. Forsinkelse med overtagelsen (eller indfrielsen) af ejendommens byr- der og hæftelser	296
A. Indledning	296
B. Sælgerens beføjelser	296
1. Ret til opfyldelse	296
2. Indfrielse	297
3. Hævebeføjelse	297
4. Skadeserstatning	297
V. Andre former for misligholdelse	298
A. Indledning	298
B. Hævebeføjelsen	298
C. Erstatningsbeføjelsen	299
D. Ulovlige forbehold taget i forbindelse med opfyldelsen	300
VI. Erstatningens beregning	300
A. Indledning	300
B. Købet fastholdes	301
C. Købet hæves	301
1. Opfyldelsesinteressen	301
2. Negativ kontraktsinteresse	307
§ 15. <i>Beføjelsernes bortfald på grund af sælgerens manglende reklamation</i>	308
I. Forholdet til KBL	308
II. Ikke-opfyldelse fra køberens side	308
III. Forsinkelse	309
§ 16. <i>Fordringshavermora fra køberens side</i>	309
§ 17. <i>Ophævelse af køb. Købers og sælgers særlige rettigheder og pligter, når købet hæves. Restitutionskrav. Fællesregler ved misligholdelse</i>	312
I. Køber hæver handelen. Købers restitutionskrav (berigelseskrav)	312
II. Sælger hæver handelen	316
III. Afhængigheden mellem køberens og sælgerens pligter	318
§ 18. <i>Særligt om ejerlejligheder, andelslejligheder m.v.</i>	319
§ 19. <i>Mageskifte og magelæg</i>	323
<i>Forkortelser</i>	325
I. Litteraturforkortelser	325
II. Andre forkortelser	329
<i>Domsregister</i>	331
<i>Sagregister</i>	341