

# *Ejendomsandel og Tvangsauktion*



Bendt Berg

Hand Bore

EJENDOMSHANDEL OG TVANGSAUKTION

© TH Schultz Information A/S 1997

Omslag: Marianne K. Vyth

Illustration: Irene Lønne

Tryk: TH Schultz Grafisk A/S,

Albertslund 1997

Alt andet, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller

dele heraf er ikke tilladt ifølge gældende lov om ophavsret.

ISBN 87 609-0083-0

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### I. DEL: OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

1.	EN BESTEMT FAST EJENDOM	13
2.	FORSKELLIGE EJERFORMER	15
3.	AFTALEINDGÅELSE	17
4.	ADVOKATFORBEHOLD OG ANDRE FORBEHOLD	21
5.	BETINGELSER FOR HANDELEN	23
6.	EJENDOMSFORMIDLING OG RÅDGIVERANSVAR	25
7.	FINANSIERING AF EJENDOMSKØB	29
8.	RISIKOENS OVERGANG OG REFUSIONSOPGØRELSEN	33
9.	OMKOSTNINGER VED HANDELEN	35
10.	SÆRLIGT OM LANDBRUGSEJENDOMME	37
11.	SÆLGERENS OG KØBERENS FORPLIGTELSE	41
11.1.	KØBERS MISLIGHOLDELSE	42
11.2.	SÆLGERIS MISLIGHOLDELSE	44
11.2.1.	FORSINKELSE	44
11.2.2.	VANHJEMMEL OG RÅDGIGHEDSMANGLER	45
11.2.3.	FAKTISKE MANGLER	47
11.2.3.1.	GENERELT OM MANGLER	47
11.2.3.2.	HÆVEBEFØJELSEN	49
11.2.3.3.	FØRHOLDSMÆSSIGT AFSLAG	50
11.2.3.4.	ERSTATNINGSBEFØJELSEN	53
11.3.	SPRINGENDE REGRES	58
11.4.	FØRBRUGERBESKYTTELSE	59
11.4.1.	TILSTANDSRAPPORT OG EJERSKIFTEFORSIKRING	59
11.4.2.	KØBERS FØRTRYDELSESRET	60
11.5.	ENERGIMÆRKNING	61
12.	ANSVARFRASKRIVELSE	63
13.	UNDERSØGELSESPLOGT OG REKLAMATIONSPLIGT	65
14.	BERIGTIGELSE AF EJENDOMSHANDELEN	69
15.	DEN TINGLYSNINGSMÆSSIGE BEHANDLING	73
16.	FORMUERETLIGE SPØRGSMÅL	79
16.1.	RETSVIRKNINGERNE AF TINGLYSNING	79
16.2.	SKØDER	81
16.3.	SÆRLIGT OM BETINGEDE SKØDER	82
16.3.1.	FØRHØLDET MELLEM KØBER OG SÆLGER	82
16.3.2.	SÆLGERIS RETTIGHEDER	83
16.3.3.	KØBERS RETTIGHEDER	83
16.3.4.	BETINGELSEN OPFYLDES	84
16.3.5.	EJENDOMMEN TAGES TILBAGE	84
17.	FØRERAGER OG EFTERSÆTTELSE	87

---

## FORORD

Denne bog er en grundlæggende fremstilling af reglerne om overdragelse af fast ejendom og retsplejelovens regler om tvangsauktion samt den retspraksis, der knytter sig til emnerne.

Bogen er bl.a. skrevet som en lærebog ved undervisningen på Landbohøjskolens studieretninger. Derfor er der ved gennemgang af reglerne lagt vægt på at fremhæve de vigtigste af de problemer, der er forbundet med handel med landbrugsejendomme, samt de konflikter, der opstår i forbindelse med tvangsauktion over landbrugsejendomme. Bogens almene fremstilling betyder dog, at den også kan anvendes som håndbog af andre, som har brug for en orientering om emnerne.

Bogens sigte er at redegøre for de teknisk-juridiske regler om handel med fast ejendom og tvangsauktion over fast ejendom og løsøre. Arealanvendelseslovgivning, finansieringsregler og skatteregler omtales ikke nærmere. Herom må henvises til andre fremstillinger.

Bogen er ajourført med henvisning til lovgivning og retspraksis indtil 1. oktober 1996.

*Bukerød, november 1996*

*Bendt Berg*

**Ejendomshandel og Tvangsauktion** giver en grundlæggende gennemgang af reglerne om køb og salg af fast ejendom samt tvangsauktion. Bogen beskriver bl.a.

- aftalens indgåelse
- købers og sælgers rettigheder og forpligtelser
- rådgivernes ansvar
- ejendomshandelens berigtigelse
- tinglysningsmæssig behandling af ejendomshandler
- tvangsauktion over fast ejendom og løsøre
- rettighedshavernes retsstilling på auktionen
- særlige problemer ved landbrugsejendomme

**Bendt Berg**, cand.jur., er ansat som lektor ved det juridiske fagområde på Landbohøjskolen. Han har tidligere været ansat ved stat og kommune og har stor praktisk erfaring med forhold omkring fast ejendom. Har tillige gennem en lang årrække været lærer ved de kommunale uddannelser.