

EJENDOMSKØB

3. UDGAVE



EJENDOMSKØB

er sat med Times og trykt hos
Winds Bogtrykkeri A/S, Haderslev.

Bogbinderarbejdet er udført af
Carl Nielsens Bogbinderi, Odense.

ISBN 87 574 0273 6

Forord til 3. udgave

I nærværende udgave er teksten for mange afsnits vedkommende væsentlig omarbejdet, og forskelligt nyt stof er 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. Fremstillingen er ført à jour til den 1. december 1974.

Sag- og domsregistre er udarbejdet af cand. jur. *Helle Hougaard*.

A. Vinding Kruse

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. Købets indgåelse	7
1.1. Indledning. Købsformer og retsregler	7
1.2. Beviset for aftalen	10
1.2.1. Retspraksis	10
1.2.2. Bør der være formkrav ved ejendomskøb?	17
1.3. Ufuldstændige kontrakter	20
1.4. Markedsføringsloven	26
§ 2. Sælgerens pligter	30
2.1. Ydelsestiden	30
2.1.1. Dispositionsstillelsen	32
2.1.2. Skødegivelsen	33
2.2. Risikoens overgang	35
2.3. Skæringsdagen og refusionssaldoen	37
§ 3. Køberens misligholdelsesbeføjelser	39
3.1. Ret til opfyldelse	39
3.2. Hævebeføjelsen	40
3.3. Indledende bemærkninger om erstatningsbeføjelsen	42
3.4. Erstatning af positiv opfyldelsesinteresse	46
3.4.1. Betingelserne	46
3.4.2. Erstatningens beregning	46
a. Købet fastholdes	46
b. Købet hæves	47
3.5. Erstatning af negativ kontraktsinteresse	48
3.5.1. Betingelserne	48
3.5.2. Erstatningens beregning	52
3.6. Adækvansbegrænsningen	54
3.6.1. Hvilket kriterium	54
3.6.2. Begrænsningsreglens udformning. Normaltabslæren	56
§ 4. Misligholdelsesbeføjelsernes bortfald	60
4.1. Manglende reklamation	60
4.1.1. Forholdet til KBL	60
4.1.2. Ved ikke-opfyldelse	60
4.1.3. Ved forsinkelse	61
4.2. Opgivelse	62
4.3. Egen skyld	62
§ 5. Mangelsproblemerne	63
5.1. Indledning	63
5.1.1. Købelovens regler	63
5.1.2. Stillingen ved fast ejendom	64
5.2. Mangelsbegrebet og forudsætningslæren	65
5.2.1. Orientering	65
5.2.2. Det generelle mangelsbegreb	65

5.2.3.	Forudsætningslæren og dens forhold til mangelsbegrebet	66
5.3.1.	Hvornår foreligger der en mangel	66
	a. Forudsætningslærens grundbetingelser	68
	b. Nærmere om risikospørgsmålet	71
	c. Vejledende enkeltregler	73
	d. Ussings kritik af den subjektive teori	80
5.3.2.	Indholdet af beføjelserne	82
5.4.	Andre principper som grundlag for mangelsreglerne	84
5.5.	Interessemødsætningen mellem køber og sælger	86
5.6.	Mangelsbegrebets bestanddele	87
5.7.	Plan for det følgende	66
§ 6.	<i>Mangelsbegrebet ved køb af fast ejendom</i>	88
6.1.	Indledning	88
6.2.	Garantitilfælde	89
	6.2.1. Udtrykkeligt	89
	6.2.2. Stiltiende	90
	6.2.3. Kasuistik	91
6.3.	Forudsætningstilfælde	93
	6.3.1. Individuelle forudsætningstilfælde	93
	6.3.2. Det generelle mangelsbegreb	95
	6.4.3. Sælgerens oplysningspligt	98
6.5.	Svigstilfælde	103
6.6.	Særligt om efterfølgende mangler	104
§ 7.	<i>Mangelsbeføjelsernes udformning ved fast ejendom</i>	107
7.1.	Indledning. Fareovergangen	107
7.2.	Hævebeføjelsen	108
7.3.	Ret til forholdsmæssigt afslag	111
	7.3.1. Beføjelsens indhold	111
	7.3.2. Særlige hensyn ved fast ejendom	112
	a. Usikkerhedsmomenter	112
	b. Karakteren af salgene	112
	c. Sælgerens forudsætninger	113
	d. Fastsættelsen af prisafslagets størrelse.	
	Bevisspørgsmål m.v.	115
	7.3.3. Konklusioner. Stillingen i domspraksis	119
7.4.	Erstatningsbeføjelsen	129
	7.4.1. Erstatningsgrundlaget	129
	a. Reglerne i Kbl § 42	129
	b. Sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten	129
	c. Sælgerens urigtige oplysninger om ejendommen	136
	7.4.2. Erstatningens beregning	141
	a. Købet fastholdes	141
	b. Købet hæves	144
7.5.	Ret til afhjælpning af mangelen	144
7.6.	Resumé	147
§ 8.	<i>Udelukkelse af mangelsbeføjelserne</i>	148
8.1.	Indledning	149
8.2.	Udelukkelse af mangelsbeføjelser	149
	8.2.1. Køberens undersøgelsespligt. Mangels synlighed	149
	a. Køberen bekendt med mangelen	149
	b. Køberen burde have kendt den	149
	8.2.2. Forbehold fra sælgerens side	158
	8.2.3. Auktionssalg	163
8.3.	Mangelsbeføjelsernes bortfald	164
	8.3.1. Afhjælpning	164
	8.3.2. Opgivelse	164
	8.3.3. Bortfald ved passivitet. Reklamation og forældelse	165
	a. Manglende reklamation	165
	b. Forældelsesspørgsmålet	167
	8.3.4. Egen skyld hos køberen	168
§ 9.	<i>De forskellige mangelstilfælde</i>	169
9.1.	Indledning	169
9.2.	Arealmangel	170
	9.2.1. Indledning	170
	9.2.2. Garantitilfælde	170
	9.2.3. Culpatilfælde, der medfører erstatningspligt	174
	9.2.4. Forudsætningstilfælde	175
9.3.	Mangler ved grunden, jordbundsforholdene og beliggenheden	177
	9.3.1. Indledning	177
	9.3.2. Garantitilfælde	178
	9.3.3. Culpatilfælde	180
	9.3.4. Forudsætningstilfælde	181
	a. Hævebeføjelse	181
	b. Forholdsmæssigt afslag	183
9.4.	Konstruktionsfejl	184
	9.4.1. Indledning	184
	9.4.2. Garantitilfælde	185
	9.4.3. Culpatilfælde	185
	9.4.4. Forudsætningstilfælde	186
9.5.	Ulovlige bygningsindretninger	188
	9.5.1. Indledning	188
	9.5.2. Garantitilfælde	189
	9.5.3. Culpatilfælde	190
	9.5.4. Forudsætningstilfælde	191
	a. Individuelle	191
	b. Generelle mangelsbegreb	191
9.6.	Ejendommens leje eller andre indtægter mindre end garanteret eller forudsat	196
	9.6.1. Indledning	196
	9.6.2. For lille lejeindtægt	197

9.6.3.	Andre indtægter	200
9.6.4.	Udgifter større end opgivet eller forudsat	201
9.7.	Svamp, husbukke, løbesod etc.	202
9.7.1.	Indledning	202
9.7.2.	Garantitilfælde	203
9.7.3.	Culpatilfælde	206
9.7.4.	Forudsætningstilfælde. Generelle mangler	208
9.8.	Ejendommens løsøre og andet tilbehør mangelfuldt	210
9.8.1.	Indledning. Hvilket løsøre skal medfølge	210
9.8.2.	Garantitilfælde	212
9.8.3.	Culpatilfælde	212
9.8.4.	Forudsætningstilfælde	213
9.9.	Ejendomsværdi (eller grundværdi) opgivet forkert	213
9.10.	Skade voldt ved ejendommens farlige egenskaber	214
§ 10.	<i>Vanhjemmel</i>	216
10.1.	Indledning	216
10.2.	Hvornår vanhjemmel foreligger	220
10.2.1.	Almindelige regler	220
10.2.2.	Hvilke byrder og rådighedsindskrænkninger må køberen tåle	223
a.	Tinglyste rettigheder	223
b.	Utinglyste byrder og hæftelser	223
1.	Hvor tinglysning er uforholdsmæssig i relation til køberen	223
2.	Utinglyste rettigheder, som køberen kan eksstingvere	224
10.2.3.	Risikoens overgang	228
10.3.	Køberens beføjelser	229
10.3.1.	Hævebeføjelsen	229
10.3.2.	Forholdsmæssigt afslag i købesummen	230
10.3.3.	Erstatningsbeføjelsen	230
a.	Oprindelig vanhjemmel	230
b.	Efterfølgende vanhjemmel	234
c.	Erstatningens beregning	234
10.3.4.	Ret til at kræve vanhjemmelen afhjulpet	235
§ 11.	<i>De forskellige vanhjemmelstilfælde</i>	237
11.1.	Adkomstmangler	237
11.2.	Byrder og hæftelser	239
11.2.1.	Prioritetsforhold	239
11.2.2.	Almindelige ejendomsskatter til stat og kommune	242
11.2.3.	Parcelsalgsloven	243
11.2.4.	Vej-, kloak- og lignende byrder	245
a.	Anlægget udført og byrden pålagt inden salget	245
b.	Byrden er først pålagt efter købet	247
c.	Vedligeholdelsesbidrag m.v.	249
11.2.5.	Brugsrettigheder og servitutter	249
11.2.6.	Almindelige indskrænkninger i ejendomsretten	252
§ 12.	<i>Vanhjemmelstilfældenes bortfald</i>	258
12.1.	Manglende reklamation	258
12.2.	Afhjælpning af retsafgangen	258
12.3.	Opgivelse	259
12.4.	Køber selv udvist skyld	259
§ 13.	<i>Kan køberen gøre misligholdelsesbeføjelserne gældende mod sælgerens hjemmelsmand</i>	260
13.1.	Spørgsmålets praktiske baggrund	260
a-d.	Praktiske tilfælde	260
13.2.	Hovedpunkter i hidtidig dansk retsteori og lovgivning samt fremmed ret	261
13.2.1.	Hidtidig dansk retsopfattelse	261
13.2.2.	Lovgivningens stilling	264
13.2.3.	Fremmed ret	265
13.3.	Udgangspunkter for problemets retlige behandling	266
13.3.1.	Aftale	266
13.3.2.	Retlige synspunkter for kravets udformning	268
13.3.3.	Reale hensyn	270
a.	Hensynet til overdrageren	270
b.	Hensynet til overdragerens kreditorer	272
c.	Processuelle hensyn	274
d.	Hensynet til hjemmelsmanden	276
13.3.4.	Begrænsninger i kravet	277
13.4.	Enkelte tilfældegrupper	278
13.4.1.	Retsbrudstilfælde	278
a.	Farlige egenskaber	278
b.	Anden misligholdelse	280
13.4.2.	Tilfælde, hvor hjemmelsmanden har tilsidesat sin oplysningspligt	282
13.4.3.	Garantitilfælde	285
13.4.4.	Forholdsmæssigt afslag. Vanhjemmel	286
13.4.5.	Hævebeføjelsen	287
13.4.6.	Naturalopfyldelse	288
13.4.7.	Særligt om erstatning i anledning af forsinkelse	289
§ 14.	<i>Misligholdelse fra køberens side</i>	290
14.1.	Indledning	290
14.2.	Forsinkelse med betaling af den kontante købesum	290
14.2.1.	Forfaldstiden	290
a.	Fastsat i aftalen	290
b.	Ikke fastsat	292
c.	Spørgsmål om påkrav	293
14.2.2.	Sælgerens beføjelser	293
a.	Ret til opfyldelse	293
b.	Morarenter	293
c.	Ret til at hæve købet	294

d. Skadeserstatning	298
14.3. Forsinkelse med udstedelsen af sælgerprioriteten	298
14.3.1. Hvornår foreligger der forsinkelse	298
14.3.2. Sælgerens beføjelser	299
a. Ret til opfyldelse	299
b. Morarenter	299
c. Hævebeføjelse	300
d. Ret til at kræve sælgerprioriteten udbetalt kontant ..	300
1. Betinget skøde	301
2. Endeligt skøde	303
e. Skadeserstatning	304
14.4. Forsinkelse med overtagelsen (eller indfrielsen) af ejendommens byrder og hæftelser	304
14.4.1. Indledning	304
14.4.2. Sælgerens beføjelser	305
a. Ret til opfyldelse	305
b. Indfrielse	305
c. Hævebeføjelse	306
d. Skadeserstatning	306
14.5. Andre former for misligholdelse	306
14.5.1. Indledning	306
14.5.2. Hævebeføjelsen	307
14.5.3. Erstatningsbeføjelsen	307
14.5.4. Ulovlige forbehold taget i forbindelse med opfyldelsen ..	308
14.6. Erstatningens beregning	309
14.6.1. Indledning	309
14.6.2. Købet fastholdes	309
14.6.3. Købet hæves	309
a. Opfyldelsesinteressen	309
b. Negativ kontraktsinteresse	317
§ 15. <i>Beføjelsernes bortfald på grund af sælgerens manglende reklamation</i> ..	317
15.1. Forholdet til KBL	317
15.2. Ikke-opfyldelse fra køberens side	317
15.3. Forsinkelse	318
§ 16. <i>Fordringshavermora fra køberens side</i>	318
§ 17. <i>Ophævelse af køb. Købers og sælgers særlige rettigheder og pligter, når købet hæves. Restitutionskrav. Fællesregler ved misligholdelse</i> ..	321
17.1. Køber hæver handelen. Købers restitutionskrav (berigelseskrav) ..	321
17.2. Sælger hæver handelen	325
17.3. Afhængigheden mellem køberens og sælgerens pligter	327
§ 18. <i>Særligt om ejerlejligheder, andelslejligheder m.v.</i>	328
§ 19. <i>Mageskifte og magelæg</i>	331

<i>Forkortelser</i>	333
I Litteraturforkortelser	333
II Andre forkortelser	336
<i>Domsregister</i>	339
<i>Sagregister</i>	347

RETTELSER

Side 135: Stykket linie 6 for neden til linie 1 for neden skal flyttes til side 136, linie 3 for oven.

Side 330: Stykket linie 7 for oven til linie 11 for oven skal flyttes til linie 15 for oven.