

*Præsentation af (Axel H. Pedersen)
1. udgave af bogen efter forordet
L. H. Pedersen*

AXEL H. PEDERSEN

A.H.P.

Byggeriets retlige og økonomiske organisation

Tredie omarbejdede udgave

G · E · C GADS FORLAG

1958

AXEL H. PEDERSEN

BYGGERIETS RETLIGE OG ØKONOMISKE ORGANISATION. 1946.

2. omarbejdede udg. 1951.

3. omarbejdede udg. 1958.

Ialt 6600 ekspl.

Norsk udgave ved *Olav Tendeland*. 1956.

Finsk udgave ved *Mauri Hakapää* og *Eero Routamo*. 1958.

INDLEDNING TIL SAGFORBERGERNINGEN I. 1951.

Oplag 2500 (udsolgt).

ENTREPRISE, BYGGE OG ANLEGS ARBEJDE. 1952.

Oplag 4500

INDLEDNING TIL SAGFORBERGERNINGEN II. 1953.

Oplag 2000 (udsolgt).

REFUSIONSOPGØRELSER.

1. udg. 1954.

2. udg. 1954.

Ialt 4500 ekspl. (udsolgt).

LICITATION. 1955.

Oplag 5000.

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

2. reviderede udg. 1957.

Ialt 3000 ekspl.

SAGFORBERSALÆRER.

En håndbog. 1958.

Oplag 2500 (udsolgt).

COPYRIGHT 1958

BY AXEL H. PEDERSEN

PRINTED IN DENMARK

BY BIANCO LUNOS BOGTRYKKERI A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

Inledning	9
I. Lov af udviklingen	11
1. Krisen i 1903 - Byggekrisen eller bankkrise?	11
2. Mandatvæbnet	16
3. Ulyngauktion	19
4. Byggesyndel	22
5. Kampen for reformer	24
II. Finansierungsplanen	35
1. Begreb. Afgrænsning fra fordelingsplanen	35
2. Udarbejdelse	36
A. Anskaffelsessum	38
B. Finansiering	39
C. Rentabilitetsberegning	40
3. Eksempler	41
4. Betydning	49
5. Er det nødvendigt at bygge uden en finansierungsplan?	50
6. Oplysninger om finansierungsplanen	54
A. Forsyning oplysninger	54
B. Ansvar for oplysninger	55
III. Byggegrunden og grundprisen	62
1. Forløb og bedømmelse af grundprisen	62
2. Udnyttelsesmuligheder	62
3. Udgifter til at gøre grunden byggenoden	66
A. Vejanlæg og vejbidrag	66
B. Kloakanlæg og kloakbidrag	68
C. Forsyningsledninger til vand, gas, lys og varme	71
D. Andre udgifter - Plotering, elektrifisering, afgravning	71
4. Grundtjeneste skyld	72
A. Forudsætning, beregning og formål	72
B. Grundprisen oplysning pligt	76
C. Forløb i tabesammen	78
5. Grundprisen beregning	79
6. Revision opmærksomhed	86

IV. Grundprioriteten	90
1. Betydning for finansiering og drift	90
2. Forrentning og amortisation	90
3. Betalingsterminer	91
4. Opsigelse	95
5. Deklarationer	96
6. Rykningsbestemmelser om byggelån	97
7. Skal grundprioriteten forsynes med særlig påtegning om tilbagerykning for byggelånet?	101
8. Rykningsbestemmelser om den endelige prioritering	103
9. Forhåndslån. Forskudsvis udbetaling af kreditforenings- (kreditkasse-) og hypotekforeningslån	106
10. Tvangsauktionsklausuler	107
A. Problem og funktion	107
B. Indhold og forudsætninger	108
C. Kan tvangsauktionsklausulen ophæves uden samtykke af efterpanthaveren?	110
11. Misligholdelse af grundprioriteten under byggeriet	112
V. Byggelånet	117
1. Begreb og funktion	117
2. Sikkerhed	119
A. Ejerpantebrevet	119
a. Formulering	119
b. Personligt gældsansvar	119
c. Bankens retsforfølgning	120
d. Retsforfølgning fra bygherrens kreditorer	121
B. Skadesløsbrevet	125
C. Akkomodationsobligationen	125
3. Byggelånets størrelse	126
A. Oplysninger og dokumenter, som er nødvendige for den byggelångivende bank	126
B. Bankens bedømmelse og beregning	127
4. Byggelånets udbetaling	129
A. Udbetaling i rater. Raternes forfaldstid	129
B. Udbetaling uden forud fastsatte rater	131
C. Terminologi. „Rater“, „Assurancer“	131
5. Anvendelse til uvedkommende formål	132
6. Almindelige regler for ydelse af byggelån	136
7. Materialesituationen	143
VI. Fordelingsplanen	145
1. Begreb og funktion	145
2. Formål	155
3. Raternes forfaldstid	157
4. Raternes størrelse	161
5. Forlødsstilling	170
6. Godkendelse	180
7. Retsvirkninger	184

VII. Finansieringsdeklarationen	189
1. Begreb og funktion	189
2. Anvendelsesområde	189
1. Entreprenørernes forpligtelser	190
2. Ejerangsprikket	193
3. Yderligere oplysninger om byggeforetagendets økonomi	193
6. Finansieringsdeklarationen som håndpantsetningsdokument	194
7. Retshåndbogen	195
VIII. Byggeregnskabet	196
1. Grundten	197
2. Håndværkerudgifterne	197
3. Omløbsudgifterne	200
IX. Håndværkeraktier	202
1. Indledning	202
2. Skatteretlige problemer	203
A. Kursansættelsen	203
B. Successive kontante indbetalinger til driften	209
C. Salg til højere kurs end pari	210
3. Aktieretlige problemer	214
X. Blavn på fast ejendom	218
1. Anvendelse	218
2. Retlig interesse	219
3. Lovgivning og praksis	221
4. Resume af retsreglerne	223
5. En rationel løsning tiltrænges	224
6. Fremtidige lovgivnings	225
7. Billetsituationer og noter	233
Tilføjelse. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer af 7/9 1951	249

INDLEDNING

I slutningen af det forrige århundrede undergik byggeriet en forandring i lighed med den industrielle produktion, og der er siden sket en så rivende udvikling, at byggeriet nu med rette betegnes som en *opgleindustri*, både på grund af beskæftigelsen og bruttoinvesteringen.

Tallene taler. Det danske samfund investerede 3.720 mill. i 1955, 3.870 mill. i 1956 og 4.085 mill. kr. i 1957 i byggeriet. Heraf udgjorde offentlige og private *anlægsarbejder* godt 1.100 mill. Det øvrige beløb faldt på *byggearbejder*, hvortil henregnes boligbyggeri, erhvervsbyggeri, landbrugsbyggeri, offentligt byggeri samt vedligeholdelses- og ombygningsarbejder.

Malt med de omsatte værdiers størrelse overgår entreprisforholdet de fleste af formuerettens øvrige retsformer.

Bruttoinvesteringen i bygninger og anlæg har i de senere år udgjort omkring halvdelen af landets samlede bruttoinvestering.

Byggeriet er imidlertid både i sin teknik og i sin økonomi blevet for den konservatisme, hvormed faget arbejder. Dette gælder også den teoretiske fremstilling af byggeriets retsforhold, et område, hvor jura og økonomi går hånd i hånd.

Vi befinder os indenfor den juridiske systemlitteratur endnu på A. S. Ørsteds tid — midten af det forrige århundrede. Vi er blevet stikkende i forestillinger fra en tid, hvor hele produktionsprocessen var af en anderledes enkel og usammensat karakter end nu i arbejdsdelingens, samvirkets og specialiseringens tidsalder. Det er ånden fra det gamle, klassisk-knirkende, romantiske pulterkammerbegreb *«værksleje»*, fra den tid, hvor bygningsmester *Niels Stok* påtog sig »egenhændigt på sin medkontrahents grund i Studestredet at opføre et hus med gebrokket tag og et lokum af grundmur». Begrebet er misvisende, ikke mindst når det forholder, at værkslejekontrakterne — den tids entrepris-kontrakter — blev opfattet som kontrakter om person-

