

AXEL H. PEDERSEN

**BYGGERIETS**  
RETLIGE OG ØKONOMISKE  
ORGANISATION

SJETTE REVIDEREDE UDGAVE

KØBENHAVN  
JURISTFORBUNDETS FORLAG  
1965

## AXEL H. PEDERSEN

### BYGGERHETS RETLIGE OG ØKONOMISKE ORGANISATION. 1946.

2. omarbejdede udg. 1951.
  3. omarbejdede udg. 1958.
  4. reviderede udg. 1960.
  5. reviderede udg. 1964.
  6. reviderede udg. 1965
- Ialt 12.000 ekspl.

Norsk udg. ved *Olav Tøndeland*. Oslo. 1956.

Finsk udg. ved *Mauri Hakapää* og *Eero Routamo*. Helsingfors. 1958.

Svensk udg. ved *Alvar Nelson*. Århus-Uppsala. 1960.

### INDLEDNING TIL ADVOKATGERNINGEN I. 1951.

2. omarbejdede udg. 1962.
- Ialt 4500 ekspl.

### ENTREPRISE. BYGGE- OG ANLÆGS-ARBEJDER. 1952.

Oplag 4500 (udsolgt).

### INDLEDNING TIL ADVOKATGERNINGEN II. 1953.

2. udvidede og omarbejdede udg. 1963.
- Ialt 4000 ekspl.

### REFUSIONSOPGØRELSELER VED EJENDOMSKOB

1. udg. 1954.
  2. udg. 1954.
  3. omarbejdede og reviderede udg. 1965.
- Ialt 5700 ekspl.

### LICITATION. 1955.

Oplag 5000 (udsolgt).

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

2. reviderede udg. 1957.
  3. reviderede udg. 1964.
- Ialt 6000 ekspl.

### SAGFØRERSALÆRER.

En håndbog. 1958.  
Oplag 2500 (udsolgt).

### ENTREPRENØRTRANSPORTER. 1959.

Oplag 2500.

### STREJFLYS OVER ADVOKATSTANDENS UNDERSTØTTELSESVIRKSOMHED. 1961.

Udg. af Advokatsamfundets understøttelsesfond.  
Oplag 3100 (ikke i boghandelen).

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning . . . . .	9
I. Træk af udviklingen . . . . .	11
1. Krisen i 1908. Byggekrisen eller bankkrisen? . . . . .	11
2. Stråmandsvæsenet . . . . .	16
3. Tvangsauktion . . . . .	19
4. Byggesvindler . . . . .	22
5. Kampen for reformer . . . . .	24
II. Finansierungsplanen . . . . .	35
1. Begreb og funktion . . . . .	35
2. Udarbejdelse . . . . .	36
A. Anskaffelsessum . . . . .	38
B. Finansiering . . . . .	39
C. Rentabilitetsberegning . . . . .	41
3. Eksempler . . . . .	42
4. Betydning . . . . .	47
5. Er det retsstridigt at bygge uden en finansierungsplan? . . . . .	49
6. Oplysninger om finansierungsplanen . . . . .	52
A. Krav på oplysninger . . . . .	52
B. Ansvar for oplysninger . . . . .	53
III. Byggegrunden og grundprisen . . . . .	62
1. Foreløbig bedømmelse af grundprisen . . . . .	62
2. Udnyttelsesmuligheder . . . . .	62
3. Udgifter til at gøre grunden byggemoden . . . . .	66
A. Vejanlæg og vejbidrag . . . . .	66
B. Kloakanlæg og kloakbidrag . . . . .	69
C. Forsyningsledninger til vand, gas, lys og varme . . . . .	73
D. Udgifter til pilotering, ekstrafundering, afgravning . . . . .	73
4. Grundprisens beregning . . . . .	74
5. Landsbyggeloven . . . . .	76
6. Refusionsopgørelsen . . . . .	80
IV. Grundprioriteten . . . . .	84
1. Betydning for finansiering og drift . . . . .	84
2. Forrentning og amortisation . . . . .	84
3. Betalingsterminer . . . . .	85
4. Opsigelse . . . . .	90
5. Deklarationer . . . . .	91
6. Rykningsbestemmelser om byggelån . . . . .	91

COPYRIGHT © 1965

BY AXEL H. PEDERSEN, COPENHAGEN

PRINTED IN DENMARK

BY BIANCO LUNOS BOGTRYKKERI A/S

7. Skal grundprioriteten forsynes med særlig påtegning om tilbagekykning for byggelånet? . . . . .	96
8. Rykningsbestemmelser om den endelige prioritering . . . . .	98
9. Forhåndslån. Forskudsvis udbetaling af lån fra kredit- (kreditkasse) og hypotekforeninger samt andre finansieringsinstitutter . . . . .	101
10. Tvangsauktionsklausuler . . . . .	103
A. Problem og funktion . . . . .	103
B. Indhold og forudsætninger . . . . .	104
C. Kan tvangsauktionsklausulen ophæves uden samtykke af efterpanthaveren? . . . . .	106
11. Misligholdelse af grundprioriteten under byggeriet . . . . .	108
V. Byggelånet . . . . .	113
1. Begreb og funktion . . . . .	113
2. Sikkerhed . . . . .	115
A. Ejerpantebrevet . . . . .	115
a. Formulering . . . . .	115
b. Personligt gældsansvar . . . . .	115
c. Bankens retsforfølgning . . . . .	116
d. Retsforfølgning fra bygherrens kreditorer . . . . .	117
B. Skadesløsbrevet . . . . .	120
C. Akkomodationsobligationen . . . . .	121
3. Byggelånets størrelse . . . . .	122
A. Oplysninger og dokumenter, som er nødvendige for den byggelångivende bank . . . . .	122
B. Bankens bedømmelse og beregning . . . . .	123
4. Byggelånets udbetaling . . . . .	124
A. Udbetaling i rater. Raternes forfaldstid . . . . .	124
B. Udbetaling uden forud fastsatte rater . . . . .	126
C. Terminologi. „Rater“. „Assurancer“ . . . . .	127
5. Anvendelse til uvedkommende formål . . . . .	128
6. Almindelige regler for ydelse af byggelån . . . . .	131
7. Materialesituationen . . . . .	139
VI. Fordelingsplanen . . . . .	141
1. Begreb og funktion . . . . .	141
2. Formål . . . . .	142
3. Raternes forfaldstid . . . . .	147
4. Raternes størrelse . . . . .	152
5. Forlodsstilling . . . . .	156
6. Godkendelse . . . . .	165
7. Retsvirkninger . . . . .	167
VII. Finansieringsdeklarationen . . . . .	183
1. Begreb og funktion . . . . .	183
2. Anvendelsesområde . . . . .	183
3. Entreprenørernes forpligtelser . . . . .	184
4. Ligerangsprincippet . . . . .	187
5. Yderligere oplysninger om byggeforetagedets økonomi . . . . .	187

6. Finansieringsdeklarationen som håndpantsetningsdokument . . . . .	188
7. Retsvirkninger . . . . .	189
VIII. Byggeregnskabet . . . . .	190
1. Grunden . . . . .	191
2. Håndværkerudgifterne . . . . .	191
3. Omkostningerne . . . . .	192
4. Skæringsdag mellem anlægsregnskab og driftsregnskab . . . . .	192
IX. Håndværkeraktier . . . . .	197
1. Indledning . . . . .	197
2. Skatteretlige problemer . . . . .	198
A. Kursansættelsen . . . . .	198
B. Successive kontante indbetalinger til driften . . . . .	206
C. Salg af håndværkeraktier . . . . .	207
3. Aktieretlige problemer . . . . .	216
4. Advokatens stilling som aktionær i et byggeaktieselskab . . . . .	220
X. Navn på fast ejendom . . . . .	223
1. Anvendelse . . . . .	223
2. Retlig interesse . . . . .	224
3. Lovgivning og praksis . . . . .	226
4. Resumé af retsreglerne . . . . .	228
5. En rationel løsning tiltrænges . . . . .	229
6. Fremtidig lovgivning . . . . .	232
Kildehenvisninger og noter . . . . .	241
Bilag. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer af 7/9 1951 . . . . .	261
Sagregister af <i>Jørgen Mathiassen</i> . . . . .	274
Lovregister . . . . .	279
Domsregister . . . . .	281

Forkortelser: U. f. R. = Ugeskrift for Retsvæsen.

## 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 *nøgleindustri*, både på grund af beskæftigelsen og bruttoinvesteringen.

Tallene taler: Det danske samfund investerede 6.905 mill. kr. i 1962, 7.195 mill. kr. i 1963 og godt 8.700 mill. kr. i 1964 i byggeriet. I 1964 udgjorde offentlige og private *anlægsarbejder* ca. 2.500 mill. kr. Det øvrige beløb faldt på *byggearbejder*, hvortil henregnes boligbyggeri, erhvervsbyggeri, landbrugsbyggeri, offentlig byggeri og vedligeholdelses- og ombygningsarbejder.

Målt med de omsatte værdiers størrelse overgår entrepriseforholdet de fleste af formuerettens øvrige retsformer.

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

Byggeriet har imidlertid både i sin teknik og i sin økonomi været præget af konservatisme, en traditionel udvikling.

Først de senere års udvikling indebærer håb om, at de rationelle og billige produktionsmetoder gennem en industriel og mekanisk produktion og international standardisering vil vinde frem på bekostning af det traditionelle byggeri, der hviler på tidligere tiders overleverede lokale former. Vi står formentlig ved begyndelsen af en teknisk udvikling, der ikke lader sig standse, »ligesålidt som hesten kunne standse benzinstrømmen«.

Denne konservatisme gør sig også gældende indenfor de teoretiske – juridiske og økonomiske – fremstillinger af byggeriets retsforhold, et område, hvor jura og økonomi naturligt 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, romerretlige pulterkammerbegreb »værksleje«, fra den tid, hvor tømremester Niels Stok påtog sig »egenhændigt paa sin Medkontrahents Grund i Studiestredet at opføre et Hus med gebrokkent Tag og et Lokum af Grundmur«. Begrebet »værksleje« er misvisende, ikke mindst når det fastholdes, at værkslejekontrakterne – den tids entreprisekontrakter – blev opfattet som kon-

trakter om personlige handlinger, fordi den tids håndværkere personligt udførte entrepriserne. »Værksleje« indebærer, at kontrakter om byggeri skal bedømmes efter de samme regler, som gælder for skomageren, der forsåler et par sko. Tidens hjul er drejet! Byggeriets retsforhold er blevet så komplicerede, at værkslejebegrebet har levet et par menneskealdre for længe!

For byggearbejder og særligt ved boligbyggeriet har det i en række lande været nødvendigt at regulere udviklingen ved lovgivningsbestemmelser, som har haft til formål at beskytte håndværkerne og leverandørerne mod tab. Herhjemme foregår boligbyggeriet og den øvrige omsætning af de millionværdier, som entrepriserne repræsenterer, på *kontraktfrihedens* grundlag. Retsforholdene er derfor ikke blevet behandlet ud fra visse almene retsprincipper efter konstruktive begrebsmæssige metoder, som lovgivningen har givet udtryk for i udlandet. De problemer, som boligbyggeriet har ført med sig hos os, er i det hele blevet løst ud fra praktisk-reale hensyn.

Gennem denne naturgroede udvikling er det blevet muligt at organisere et byggeforetagende på en forsvarlig økonomisk og retlig basis: ved udarbejdelse og vedtagelse af en finansieringsplan, en fordelingsplan og en finansieringsdeklaration, hvorved produktionsdeltagernes indbyrdes retsstilling — som hovedregel som sideordnede — på forhånd fastlægges. Desuden kan der træffes hensigtsmæssige aftaler om grundkøb, om grundprioriteten og om byggelån, aftaler, der tjener byggeforetagendets og dermed de enkelte produktionsdeltageres tarv, og som stiller »vedkommende« kreditorer i anden række.

Dansk ret rummer på disse områder selvstændige retstanker og har her nået en udvikling, som næppe har paralleler i udenlandsk teori og lovgivning.

Det er disse centrale problemer ved den privatretlige og økonomiske organisation af et byggeforetagende, specielt boligbyggeriet, der søges behandlet i denne fremstilling. Derimod udelades bygningslovgivningen: retsreglerne om bygningernes placering, indretning og benyttelse, hvorom der findes udførlige fremstillinger. Om de retsforhold, som er fælles for både bygge- og anlægsarbejder — entreprisekontrakten, entreprenørtransporter og licitation — henvises til mine tidligere bøger: »Entreprise. Bygge- og anlægsarbejder« (1952), »Licitation« (1955) og »Entreprenørtransporter« (1959).

## TRÆK AF UDVIKLINGEN

### *Krisen i 1908. Byggekrise eller bankkrise?*

Byggeriets forhold kan næppe drøftes, uden at truslen om en kommende byggekrise fremhæves. Det er skyggen fra den såkaldte »byggekrise« i 1908, som stadig lever i erindringen, og det kan være nyttigt at tage denne krise som udgangspunkt for undersøgelsen.

Hvad skete der da i 1908?

Nogle banker krakkede.

Det var krak, som var en følge af udviklingen de foregående år.

Efter den store lockout i 1899 og de allerførste års knappe pengemarked fulgte en opgangsperiode. Man grundede og grundede. Nye banker og nye bankfilialer oprettedes. Perioden 1902–1907 blev en udpræget byggeperiode. Bankernes mægtige udvikling skabte højtryk indenfor byggeriet, der forandrede Københavns udseende. Pengene til dette byggeri tilvejebragtes af de nye banker og ved udvidelse af bankernes aktiekapitaler. Jo raskere det gik med byggeriet, og jo større kapitaler der sattes i omløb ad denne vej, des bedre blev tiderne. København gjorde indtryk af at være i vældig fremgang. Men byggeriet ilede forud for befolkningens efterspørgsel. Boligproduktionen kulminerede ganske vist i 1904 først for de større lejligheder og noget senere for forretningslokaler. Også i de følgende år blev der dog bygget livligt, langt udover behovet. I 1901 fandtes der 2,31 % ledige lejligheder, i 1905 var dette tal steget til 7,59 %. Kulminationen i ledighed indtrådte i 1907, hvor der fandtes 13.000 ledige lejligheder i hovedstaden. For hver 14 lejligheder stod 1 ledig.

Grundspekulationen florerede i denne periode, navnlig i yderdistrikterne. Nye kvarterer så på denne måde lyset i løbet af kort tid. Under kompleksernes gabende tomhed var ofte bankfilialerne — ved siden af biografteatrene — de store attraktioner på lejeområdet. Både grunde og materialer blev betalt for dyrt, og opførelsen af de forskellige byggeforetagender foregik oftest