

A. VINDING KRUSE
MISLIGHOLDELSE AF
EJENDOMSKØB

2. UDGAVE

Bogen er sat med Linotype Times og trykt hos
Andelsbogtrykkeriet i Odense

Fotografisk genoptryk 1966

FORORD TIL 2. UDGAVE

I nærværende udgave er foretaget de tilføjelser og ændringer, som er nødvendiggjort af ændringerne i lovgivningen samt fremkomst af ny litteratur og domspraksis siden 1. udgaven fra 1954 og indtil 1. december 1961. Endvidere er teksten for mange afsnits vedkommende væsentligt udvidet og omarbejdet. Under hensyn til, at det er hensigten i løbet af kort tid at udsende en ny udgave af min fremstilling af advokatens erstatningsansvar, er kapitel 7 om ansvar og pligter, der påhviler advokater og andre medvirkende ved ejendomshandler, udeladt i nærværende udgave. Registrene er revideret af stud. jur. *Peter Germer*.

A. VINDING KRUSE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sidetallene er anført i parentes

1. kapitel. Forsinkelse (og umulighed) fra sælgerens side (1–38)

- I Indledning (1–3)
- II Hvornår foreligger der forsinkelse (3–12)
 - A. Leveringstiden (forfaldstiden) (3–8)
 - 1. Dispositionsstillelsen (5)
 - 2. Skødegivelsen (7)
 - B. Risikoens overgang (8)
 - C. Skæringsdagen og refusionsaldoen (11)
- III Ret til opfyldelse (12–13)
- IV Hæveføjelsen (13–15)
- V Indledende bemærkninger om erstatningsbeføjelsen (15–19)
- VI Erstatning af positiv opfyldelsesinteresse (19–21)
 - A. Betingelserne (19)
 - B. Erstatningens beregning (19–20)
 - 1. Købet fastholdes (19)
 - 2. Købet hæves (19)
- VII Erstatning af negativ kontraktsinteresse (21–29)
 - A. Betingelserne (21)
 - B. Erstatningens beregning (25)
 - C. Køberens restitutionskrav, når handelen hæves (27)
- VIII Begrænsninger i erstatningens omfang. Adækvansproblemet (29–35)
 - A. Indledning (29)
 - B. Begrænsningsreglens udformning (31)
- IX Beføjelsernes bortfald (36–38)
 - A. Manglende reklamation (36–38)
 - 1. Forholdet til Kbl (36)
 - 2. Ikke-opfyldelse (36)
 - 3. Forsinkelse (37)
 - B. Opgivelse (38)
 - C. Egen skyld fra køberens side (38)

2. kapitel. Mangelsproblemet ved fast ejendom (39–149)

- I Indledning (39–41)
 - A. Købelovens regler (39)
 - B. Stillingen ved fast ejendom (40)
- II Mangelsbegrebet og forudsætningslæren (41–66)
 - A. Orientering (41)
 - B. Det generelle mangelsbegreb (41)

- C. Forudsætningslæren og dens forhold til mangelsbegrebet (43–62)
 - 1. Hvornår foreligger der en mangel (44–59)
 - a. Forudsætningslærens grundbetingelser (44–47)
 - b. Nærmere om risikospørgsmålet (47–50)
 - c. Vejledende enkeltregler (50–57)
 - d. Ussings kritik af den subjektive teori (57–59)
 - 2. Indholdet af beføjelserne (59–62)
 - D. Andre principper som grundlag for mangelsreglerne (62)
 - E. Interesses modsætningen mellem køber og sælger (63)
 - F. Mangelsbegrebets bestanddele (65)
 - G. Plan for det følgende (66)
- III Mangelsbegrebet ved køb af fast ejendom (66–86)
- A. Indledning (66)
 - B. Garantitilfælde (67–71)
 - 1. Udtrykkeligt (67)
 - 2. Stiltiende (68)
 - 3. Kasuistik (69)
 - C. Forudsætningstilfælde (71–82)
 - 1. Individuelle forudsætningstilfælde (71)
 - 2. Det generelle mangelsbegreb (73)
 - 3. Sælgerens oplysningspligt (77)
 - D. Svigtilfælde (82)
 - E. Særligt om efterfølgende mangler (84)
- IV Mangelsbeføjelsernes udformning ved fast ejendom (86–129)
- A. Indledning. Fareovergangen (86)
 - B. Hæveføjelser (87)
 - C. Ret til forholdsmæssigt afslag (90–109)
 - 1. Beføjelsens indhold (90)
 - 2. Særlige hensyn ved fast ejendom (92–99)
 - a. Usikkerhedsmomenter (92)
 - b. Karakteren af salgene (92)
 - c. Sælgerens forudsætninger (93)
 - d. Fastsættelsen af prisafslagets størrelse. Bevisspørgsmål m. v. (95)
 - 3. Konklusioner. Stillingen i domspraksis (99–109)
 - D. Erstatningsbeføjelsen (109–125)
 - 1. Erstatningsgrundlaget (109–122)
 - a. Reglerne i Kbl § 42 (109)
 - b. Sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten (110–117)
 - c. Sælgerens urigtige oplysninger om ejendommen (117–122)

- 2. Erstatningens beregning (122–125)
 - a. Købet fastholdes (122)
 - b. Købet hæves (125)
 - E. Ret til afhjælpning af mangelen (125)
 - F. Resumé (128)
- V Udelukkelse af mangelsbeføjelserne (130–143)
- A. Indledning (130)
 - B. Køberens undersøgelsespligt. Mangelens synlighed (130–138)
 - 1. Køberen bekendt med mangelen (130)
 - 2. Køberen burde have kendt den (131)
 - C. Forbehold fra sælgerens side (138)
 - D. Auktions salg (143)
- VI Mangelsbeføjelsernes bortfald (143–149)
- A. Afhjælpning (143)
 - B. Opgivelse (144)
 - C. Bortfald ved passivitet. Reklamation og forældelse (144–148)
 - 1. Manglende reklamation (144)
 - 2. Forældelsesspørgsmålet (147)
 - D. Egen skyld hos køberen (148)

3. kapitel. De forskellige mangelstilfælde (150–194)

- I Indledning (150–151)
- II Arealmangel (151–157)
 - A. Indledning (151)
 - B. Garantitilfælde (151)
 - C. Culpatilfælde, der medfører erstatningspligt (154)
 - D. Forudsætningstilfælde (156)
- III Mangler ved grunden, jordbundsforholdene og beliggenheden (158–164)
 - A. Indledning (158)
 - B. Garantitilfælde (159)
 - C. Culpatilfælde (160)
 - D. Forudsætningstilfælde (161–164)
 - 1. Hævebeføjelse (161)
 - 2. Forholdsmæssigt afslag (163)
- IV Konstruktionsfejl (164–166)
 - A. Indledning (164)
 - B. Garantitilfælde (165)
 - C. Culpatilfælde (165)
 - D. Forudsætningstilfælde (165)

- V Ulovlige bygningsindretninger (167–175)
 - A. Indledning (167)
 - B. Garantitilfælde (167)
 - C. Culpatilfælde (168)
 - D. Forudsætningstilfælde (169–175)
 - 1. Individuelle (169)
 - 2. Generelle mangelsbegreb (170)
- VI Ejendommens leje eller andre indtægter mindre end garanteret eller forudsat (175–180)
 - A. Indledning (175)
 - B. For lille lejeindtægt (175)
 - C. Andre indtægter (179)
- VII Svamp, husbukke, løbesod etc. (180–188)
 - A. Indledning (180)
 - B. Garantitilfælde (180)
 - C. Culpatilfælde (185)
 - D. Forudsætningstilfælde. Generelle mangler (187)
- VIII Ejendommens løsøre og andet tilbehør mangelfuldt (188–192)
 - A. Indledning. Hvilket løsøre skal medfølge (188)
 - B. Garantitilfælde (190)
 - C. Culpatilfælde (190)
 - D. Forudsætningstilfælde (191)
- IX Skade voldt ved ejendommens farlige egenskaber (192–193)
- X Ejendomsskylden opgivet forkert (193–194)

4. kapitel. Vanhjemmel (195–244)

- I Indledning (195–199)
- II Hvornår vanhjemmel foreligger (199–208)
 - A. Almindelige regler (199)
 - B. Hvilke byrder og rådighedsindskrænkninger må køberen tåle (202–206)
 - 1. Tinglyste rettigheder (202)
 - 2. Utinglyste byrder og behæftelser (202–206)
 - a. Hvor tinglysning er ufornöden i relation til køberen (202)
 - b. Utinglyste rettigheder, som køberen kan eksstingvere (203)
 - C. Risikoens overgang (207)
- III Køberens beføjelser (208–216)
 - A. Hævebeføjelsen (208)
 - B. Forholdsmæssigt afslag i købesummen (209)
 - C. Erstatningsbeføjelsen (210–214)
 - 1. Oprindelig vanhjemmel (210)

- 2. Efterfølgende vanhjemmel (213)
- 3. Erstatningens beregning (213)
- D. Ret til at kræve vanhjemmelen afhjulpet (214)
- IV De forskellige vanhjemmelstilfælde (216–242)
 - A. Adkomstmangler (216)
 - B. Byrder og hæftelser (218–242)
 - 1. Prioritetsforhold (218)
 - 2. Almindelige ejendomsskatter til stat og kommune (221)
 - 3. Grundstigningsskyld (222–229)
 - a. Selvstændig beregning af skylden foreligger (223)
 - b. Der foreligger ikke selvstændig beregning af skylden (224)
 - c. Virkningen af sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten (227)
 - 4. Parcellsalgsloven (229)
 - 5. Vej-, kloak- og lignende byrder (231–235)
 - a. Anlægget udført og byrden pålagt inden salget (231)
 - b. Byrden er først pålignet efter købet (233)
 - c. Vedligeholdelsesbidrag m. v. (234)
 - 6. Brugsrettigheder og servitutter (235)
 - 7. Almindelige indskrænkninger i ejendomsretten (237)
 - V Vanhjemmelsbeføjelsernes bortfald (243–244)
 - A. Manglende reklamation (243)
 - B. Afhjælpning af retsmangelen (243)
 - C. Opgivelse (244)
 - D. Køber selv udvist skyld (244)

5. kapitel. Kan køberen gøre misligholdelsesbeføjelserne gældende mod sælgerens hjemmelsmand (245–276)

- I Spørgsmålets praktiske baggrund (245–246)
 - 1–4. Praktiske tilfælde (245–246)
- II Hovedpunkter i hidtidig dansk retsteori og lovgivning samt fremmed ret (246–251)
 - A. Hidtidig dansk retsopfattelse (246)
 - B. Lovgivningens stilling (249)
 - C. Fremmed ret (250)
- III Udgangspunkter for problemets retlige behandling (251–265)
 - A. Aftale (251)
 - B. Retlige synspunkter for kravets udformning (254)
 - C. Reale hensyn (256–262)
 - 1. Hensynet til overdrageren (256)
 - 2. Hensynet til overdragerens kreditorer (258)

- 3. Processuelle hensyn (260)
- 4. Hensynet til hjemmelsmanden (262)
- D. Begrænsninger i kravet (263)
- E. Resumé og konklusion af den foregående udvikling (264)
- IV Enkelte tilfældegrupper (265–276)
 - A. Retsbrudstilfælde (265–269)
 - 1. Farlige egenskaber (265)
 - 2. Anden misligholdelse (267)
 - B. Tilfælde, hvor hjemmelsmanden har tilsidesat sin oplysningspligt (269)
 - C. Garantitilfælde (272)
 - D. Forholdsmæssigt afslag. Vanhjemmel (273)
 - E. Hævebeføjelsen (274)
 - F. Naturalopfyldelse (275)
 - G. Særligt om erstatning i anledning af forsinkelse (276)

6. kapitel. *Misligholdelse fra køberens side* (277–316)

- I Indledning (277)
- II Forsinkelse med betaling af den kontante købesum (278–285)
 - A. Forfaldstiden (278–280)
 - 1. Fastsat i aftalen (278)
 - 2. Ikke fastsat (279)
 - 3. Spørgsmål om påkrav (280)
 - B. Sælgerens beføjelser (280–285)
 - 1. Ret til opfyldelse (280)
 - 2. Morarenter (281)
 - 3. Ret til at hæve købet (281)
 - 4. Skadeserstatning (285)
- III Forsinkelse med udstedelsen af sælgerprioriteten (285–291)
 - A. Hvornår foreligger der forsinkelse (285)
 - B. Sælgerens beføjelser (286–291)
 - 1. Ret til opfyldelse (286)
 - 2. Morarenter (287)
 - 3. Hævebeføjelse (287)
 - 4. Ret til at kræve sælgerprioriteten udbetalt kontant (288–291)
 - a. Betinget skøde (288)
 - b. Endeligt skøde (291)
 - 5. Skadeserstatning (291)
- IV Forsinkelse med overtagelsen (eller indfrielsen) af ejendommens byrder og hæftelser (292–294)
 - A. Indledning (292)

- B. Sælgerens beføjelser (292–294)
 - 1. Ret til opfyldelse (292)
 - 2. Indfrielse (293)
 - 3. Hævebeføjelse (293)
 - 4. Skadeserstatning (294)
- V Andre former for misligholdelse (294–301)
 - A. Indledning (294)
 - B. Hævebeføjelsen (295)
 - C. Erstatningsbeføjelsen (295)
 - D. Ulovlige forbehold fra køberens side (296)
- VI Erstatningens beregning (301–310)
 - A. Indledning (301)
 - B. Købet fastholdes (301)
 - C. Købet hæves (301–310)
 - 1. Opfyldelsesinteressen (301)
 - 2. Negativ kontraktsinteresse (308)
 - 3. Køberens restitutionskrav (308)
- VII Beføjelsernes bortfald på grund af sælgerens manglende reklamation (310–311)
 - A. Forholdet til Kbl (310)
 - B. Ikke-opfyldelse fra køberens side (310)
 - C. Forsinkelse (310)
- VIII Fordringshavermora fra køberens side (311–313)
- IX Købers og sælgers særlige rettigheder og pligter, når købet hæves. Fællesregler ved misligholdelse (313–316)
 - A. Køber hæver handelen (313–315)
 - 1. Dispositionsstillelse af ejendommen til sælgeren (313)
 - 2. Omsorgspligt for ejendommen (314)
 - 3. Tilbageholdsret (315)
 - B. Sælger hæver handelen (315)
 - 1. Tilbagegivelsespligt (315)
 - 2. Tilbageholdsret (315)
 - C. Afhængigheden mellem køberens og sælgerens pligter (315)
 - D. Om mageskifte (316)

Forkortelser (317–321)

- I Litteraturforkortelser (317–319)
- II Andre forkortelser (320–321)

Sagregister (322–331)