

Ejendomskøb

© 1990 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
eller mangfoldiggørelse af denne bog
eller dele heraf
er uden forlagets skriftlige samtykke
ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Bogen er sat med Times hos Jur-Sats ApS
og trykt hos Narayana Press, Gylling

Printed in Denmark 1990
ISBN 87-574-0276-0

Indholdsfortegnelse

§ 1.	<i>Købets indgåelse</i>	15
I.	Lovgrundlag og købsformer	15
II.	Beviset for aftalen	18
	A. Retspraksis	18
	B. Særligt om de såkaldte »advokatforbehold«	24
	C. Bør der være formkrav ved ejendomskøb	27
III.	Ufuldstændige kontrakter	30
IV.	Markedsføringsloven m.v.	36
V.	Reformovervejelser	42
§ 2.	<i>Sælgerens pligter</i>	43
I.	Ydelsestiden	43
	A. Dispositionsstillelsen	44
	B. Skødegivelsen	46
II.	Risikoens overgang	47
III.	Skæringsdagen, refusionsopgørelsen og handelsom- kostningerne	49
§ 3.	<i>Køberens misligholdelsesbeføjelser</i>	53
I.	Ret til opfyldelse	53
II.	Hævebeføjelsen	53
III.	Indledende bemærkninger om erstatningsbeføjelsen	55
IV.	Erstatning af positiv opfyldelsesinteresse	58
	A. Betingelserne	58
	B. Erstatningens beregning	58
	1. Købet fastholdes	59
	2. Købet hæves	59
V.	Erstatning af negativ kontraktsinteresse	60
	A. Betingelserne	60
	B. Erstatningens beregning	63

VI.	Adækvansberegningen	65	V.	Særligt om efterfølgende mangler	111
	A. Hvilket kriterium	65			
	B. Begrænsningsreglens udformning. Normaltabslæren ..	66			
§ 4.	<i>Misligholdelsesbeføjelsernes bortfald</i>	71	§ 7.	<i>Mangelsbeføjelsernes udformning ved fast ejendom</i>	113
I.	Manglende reklamation	71	I.	Indledning. Fareovergangen	113
	A. Forholdet til KBL	71	II.	Hævebeføjelsen	114
	B. Ved ikke-opfyldelse	71	III.	Ret til forholdsmæssigt afslag	117
	C. Ved forsinkelse	72		A. Beføjelsens indhold	117
II.	Opgivelse	73		B. Særlige hensyn ved fast ejendom	118
III.	Egen skyld	73		1. Usikkerhedsmomenter	118
				2. Karakteren af salgene	118
				3. Sælgerens forudsætninger	119
				4. Fastsættelsen af prisafslagets størrelse. Bevissspørgsmål m.v.	120
§ 5.	<i>Mangelsproblemerne</i>	74		C. Konklusioner. Stillingen i domspraksis	124
I.	Indledning	74		D. Diskussionen om afslagsbeføjelsen omkring 1980	133
	A. Købelovens regler	74		1. Indledning	133
	B. Stillingen ved fast ejendom	74		2. Afslagsbeføjelsens retlige baggrund	134
II.	Mangelsbegrebet og forudsætningslæren	75		3. Afslagsbeføjelsens udformning og den seneste retspraksis	135
	A. Orientering	75		E. Retspraksis efter 1980 og den seneste debat om afslagsbeføjelsen	142
	B. Det generelle mangelsbegreb	77	IV.	Erstatningsbeføjelsen	143
III.	Forudsætningslæren og dens forhold til mangelsbegrebet	78		A. Erstatningsgrundlaget	143
	A. Hvornår foreligger der en mangel	78		1. Reglerne i KBL § 42	143
	1. Forudsætningslærens grundbetingelser	79		2. Sælgerens tilsidesættelse af oplysningspligten	144
	2. Nærmere om risikospørgsmålet	82		3. Sælgerens urigtige oplysninger om ejendommen i øvrigt	151
	3. Vejledende enkeltregler	84		B. Erstatningens beregning	155
	4. Resumé af enkeltreglerne	90		1. Købet fastholdes	155
	B. Indholdet af beføjelserne	91		2. Købet hæves	157
IV.	Andre principper som grundlag for mangelsreglerne	93	V.	Ret til afhjælpning af mangelen	158
V.	Interessemudsætningen mellem køber og sælger	94			
VI.	Mangelsbegrebets bestanddele	95	§ 8.	<i>Udelukkelse af mangelsbeføjelserne</i>	161
§ 6.	<i>Mangelsbegrebet ved køb af fast ejendom</i>	97	I.	Indledning	161
I.	Indledning	97	II.	Udelukkelse af mangelsbeføjelser	161
II.	Garantitilfælde	97		A. Køberens undersøgelsespligt. Mangelens synlighed ...	161
	A. Udtrykkeligt	97		1. Køberen bekendt med mangelen	161
	B. Stiltiende	98		2. Køberen burde have kendt den	162
	C. Kasuistik	99		B. Forbehold fra sælgerens side	170
III.	Forudsætningstilfælde	101		C. Auktionssalg	178
	A. Individuelle forudsætningstilfælde	101			
	B. Det generelle mangelsbegreb	103			
	C. Sælgerens oplysningspligt	105			
IV.	Svigtilfælde	109			

III.	Mangelsbeføjelsernes bortfald	179	C. Andre indtægter	221	
	A. Afhjælpning	179	D. Udgifter større end opgivet eller forudsat	222	
	B. Opgivelse	179	VII. Svamp, husbukke, løbesod etc.	223	
	C. Bortfald ved passivitet. Reklamation og forældelse ...	180	A. Indledning	223	
	1. Manglende reklamation	180	B. Garantitilfælde	225	
	2. Forældelsesspørgsmålet	182	C. Culpatilfælde	229	
	3. Det legislative spørgsmål	183	D. Forudsætningstilfælde. Generelle mangler	231	
	D. Egen skyld hos køberen	185	VIII. Ejendommens løsøre og andet tilbehør mangelfuldt	233	
	E. Forsikringsdækning	185	A. Indledning. Hvilket løsøre skal medfølge	233	
§ 9.	<i>De forskellige mangeltilfælde</i>	187	B. Garantitilfælde	234	
I.	Indledning	187	C. Culpatilfælde	235	
II.	Arealmangel	188	D. Forudsætningstilfælde	236	
	A. Indledning	188	IX. Ejendomsværdi (eller grundværdi) opgivet forkert	237	
	B. Garantitilfælde	188	X. Skade voldt ved ejendommens farlige egenskaber	238	
	C. Culpatilfælde, der medfører erstatningspligt	191	§ 10. <i>Vanhjemmel</i>	241	
	D. Forudsætningstilfælde	193	I.	Indledning	241
III.	Mangler ved grunden, jordbundsforholdene og beliggenheden	195	II.	Hvornår vanhjemmel foreligger	244
	A. Indledning	195	A.	Almindelige regler	244
	B. Garantitilfælde	196	B.	Hvilke byrder og rådighedsindskrænkninger må køberen tåle	247
	C. Culpatilfælde	197	1.	Tinglyste rettigheder	247
	D. Forudsætningstilfælde	199	2.	Utinglyste byrder og hæftelser	247
	1. Hævebeføjelsen	199	a.	Hvor tinglysning er ufornöden i relation til køberen	247
	2. Forholdsmæssigt afslag	201	b.	Utinglyste rettigheder, som køberen kan eksstingvere	248
IV.	Konstruktionsfejl	203	C.	Risikoens overgang	251
	A. Indledning	203	III.	Køberens beføjelser	252
	B. Garantitilfælde	203	A.	Hævebeføjelsen	252
	C. Culpatilfælde	203	B.	Forholdsmæssigt afslag i købesummen	253
	D. Forudsætningstilfælde	205	C.	Erstatningsbeføjelsen	254
V.	Ulovlige bygningsindretninger	208	1.	Oprindelig vanhjemmel	254
	A. Indledning	208	2.	Efterfølgende vanhjemmel	257
	B. Garantitilfælde	209	3.	Erstatningens beregning	257
	C. Culpatilfælde	211	D.	Ret til at kræve vanhjemmelen afhjulpet	257
	D. Forudsætningstilfælde	212	§ 11. <i>De forskellige vanhjemmelstilfælde</i>	260	
	1. Individuelle	212	I.	Adkomstmangler	260
	2. Generelle mangelsbegreb	214	II.	Byrder og hæftelser	261
VI.	Ejendommens leje eller andre indtægter mindre end garanteret eller forudsat	218	A.	Prioritetsforhold	261
	A. Indledning	218			
	B. For lille lejeindtægt	218			

VI. Erstatningens beregning	329
A. Indledning	329
B. Købet fastholdes	329
C. Købet hæves	330
1. Opfyldelsesinteressen	330
2. Negativ kontraktsinteresse	336
§ 15. <i>Beføjelsernes bortfald på grund af sælgerens manglende reklamation</i>	337
I. Forholdet til KBL	337
II. Ikke-opfyldelse fra køberens side	337
III. Forsinkelse	337
§ 16. <i>Fordringshavermora fra køberens side</i>	338
§ 17. <i>Ophævelse af køb. Købers og sælgers særlige rettigheder og pligter, når købet hæves. Restitutionskrav. Fællesregler ved misligholdelse</i>	341
I. Køber hæver handelen. Købers restitutionskrav (berigelseskrav)	341
II. Sælger hæver handelen	345
III. Afhængigheden mellem køberens og sælgerens pligter ..	347
§ 18. <i>Særligt om ejerlejligheder, andelslejligheder m.v.</i>	349
§ 19. <i>Mageskifte og magelæg</i>	353
<i>Forkortelser</i>	355
<i>Litteraturfortegnelse</i>	357
<i>Domsregister</i>	361
<i>Sagregister</i>	371

Forord til 5. udgave

Det kunne med nogen føje anføres, at en gennemgang af reglerne om køb og salg af fast ejendom ikke burde begrænse sig til fremstillingen af de obligationsretlige regler, dvs. det direkte forhold mellem sælger og køber. Man kunne således mene, at den tillige burde redegøre for de tingsretlige eller ejendomsretlige problemstillinger, dvs. parternes forhold til tredjemand såsom forholdet til andre omsætningserhververe, til købers og sælgers kreditorer, arvinger etc., og dermed forhold der hovedsageligt er reguleret i tinglysningslovgivningen.

Når dette imidlertid ikke er fundet hensigtsmæssigt, skyldes det først og fremmest det omfang, som en fremstilling af hele tinglysningssystemet nødvendigvis ville antage. Fremstillinger heraf findes allerede i den tingsretlige litteratur og i kommentarer til tinglysningsloven m.v., hvorfor jeg ikke har fundet det nødvendigt at tynde fremstillingen i »Ejendomskøb« hermed.

Af samme årsag er der også kun kort gjort rede for problematikken i forbindelse med refusionsopgørelsen, idet der herom kan henvises til den indgående fremstilling i Axel H. Petersen, Refusionsopgørelser ved ejendomskøb (3. udgave, 1965). Tilsvarende gælder for de særlige problemer i forbindelse med advokaters og ejendomsmægleres stilling under en ejendomshandel, at der her kan henvises til min bog om Advokatansvaret (6. udgave, 1990) samt 1. udgave af nærværende bog og J.L. Frost, Ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens retlige stilling (1964). Endvidere er reglerne om beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom holdt uden for fremstillingen; der kan herom henvises til den skatteretlige litteratur.

»Ejendomskøb« er herefter koncentreret om selve overdragelsen (inter partes) af fast ejendom, om sælgers og købers pligter vis-à-vis hinanden, og de krav, som disse parter kan rette mod hinanden – og eventuelt mod et tidligere omsætningsled – på grund af faktiske eller retlige mangler ved det solgte.

I nærværende 5. udgave er der indarbejdet rettelser og foretaget udvidelser som følge af fremkomsten af ny lovgivning, retspraksis og litteratur. Fremstil-

lingen er ført ajour til og med udgangen af 1989, omend der er medtaget enkelte henvisninger til retspraksis og litteratur fra efter dette tidspunkt.

Universitetslektor, retschef Jens Møller og fuldmægtig i Justitsministeriet Peter Otken har ydet en væsentlig bistand ved udarbejdelsen af denne udgave.

Stud. jur. Ida Otken har udarbejdet bogens registre.

A. Vinding Kruse

§ 1

Købets indgåelse

1. Lovgrundlag og købsformer

Købelovens regler gælder ikke for fast ejendom, jf. KBL § 1a, stk. 1. Dette skyldes bl.a., at der ikke kunne opnås nordisk enighed om reglerne. Men loven må i vidt omfang kunne anvendes analogt på fast ejendom, hvilket dens motiver også i princippet går ind for. Den anførte bestemmelse kan derfor kun opfattes som et udtryk for, at man ikke uden videre kan anvende alle bestemmelserne i loven analogt på køb af fast ejendom, og ydermere at man for de bestemmelsers vedkommende, som kan komme til anvendelse, må have blikket åbent for, at de ofte må undergives modifikationer. Som eksempler på regler, der klart ikke kan anvendes på fast ejendom, kan nævnes § 54 om forældelse af mangelsindsigelser samt lovens særlige regler om handelskøb. Forslagene til en ny nordisk købelov i NU 1984: 5 »Nordiska köplagar« holder fortsat køb og salg af fast ejendom uden for lovens område.

Formelt er forholdet mellem køber og sælger af en fast ejendom således ikke direkte lovreguleret. Den udvikling hen imod en stadig tættere lovregulering af traditionelle obligationsretlige områder, der med baggrund i forbrugerpolitiske ønsker er blevet gennemført i den sidste snes år, herunder også af KBL, jf. lov nr. 147 af 4. april 1979 (forbruger køb), synes nu imidlertid så småt at ville smitte af på handelen med fast ejendom. Betænkning nr. 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom må ses som et udtryk for denne udvikling. Se herom nærmere ndf. i afsnit V.

I litteraturen vedrørende de obligationsretlige regler om ejendomskøb er disse regler normalt fremstillet som appendiks til gennemgangen af løsøre køb. For dansk rets vedkommende se Jul. Lassen, Obligationsretten, Speciel del, Henry Ussing, Køb, A. Vinding Kruse, Købsretten, og til dels Nørager-Nielsen og Theilgaard, Købeloven 1-2. Om norsk ret se Kristen Andersen, Kjøpsrett, Karsten Gaarder, Forelesninger over kjøp, Kai Krüger, Norsk kjøpsrett (kun spredte afsnit). Endvidere findes reglerne som spredte afsnit i de almindelige obligationsretlige fremstillinger; der henvises til litteraturfortegnelsen bag i nærværende fremstilling. Af monografier må – foruden Axel H. Pedersens og J.L. Frosts allerede i for-