

Hans Henrik Edlund

Handel med fast ejendom

GADJURA

Hans Henrik Edlund

Handel med fast ejendom

1. udgave, 1. oplag

© GadJura, Thomson Information A/S (ITID A/S), København 1998

ISBN 87-607-0467-5

Omslag/Grafisk tilrettelæggelse: Axel Surland

Sats og tryk: Jydsk Centraltrykkeri A/S, Viby J

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Ambitionen med denne bog har ikke været at udarbejde en fuldstændig og tilbundsående fremstilling af de mangeartede problemstillinger, der kan opstå i forbindelse med handel med fast ejendom. I stedet har jeg tilstræbt i så kortfattet en form som muligt at behandle de vigtigste regelsæt på området, herunder (forhåbentlig) de fleste af de i praksis forekommende tvivls-spørgsmål. En lang række emner og problemstillinger er således valgt fra, men det er mit håb at det udvalgte stof er det væsentligste, og at det kan medvirke til at give læseren et overblik over retsstillingen vedrørende fast ejendom, der skifter ejer.

Det er fortrinsvis de regler, der gælder generelt for omsætning af alle typer af fast ejendom, der er behandlet. Mere specielle problemer i relation til bestemte ejendomstyper – ejerboliger, landbrugsejendomme, udlejningsejendomme m.v. – er kun omtalt sporadisk. Det samme gælder reglerne om tvangsauktion, planlovgivningen, byggelovgivningen, skattemæssige forhold m.v.

Finder læseren, at væsentlige emner er udeladt, modtager jeg gerne kommentarer herom. Andre bemærkninger til det skrevne er ligeledes meget velkomne. De kan stiles til:

Hans Henrik Edlund
Juridisk Institut
Handelshøjskolen i Århus
Fuglesangs Allé 4
8210 Århus V
Tlf. 89 48 66 88, fax 86 15 01 88
e-mail: HHE@HHA.DK

Det er min intention løbende at opdatere bogen. Nyt materiale i tilknytning til de behandlede emner vil fra sommeren 1998 være tilgængelige på min del af Handelshøjskolens homepage <http://www.HHA.dk/jur/emp/Edlund/Edlund.HTM>.

Ved udarbejdelsen af bogen har jeg modtaget mange værdifulde kommenta-

Forord

rer fra de studerende på valgfagskurset Fast ejendom i foråret 1997, fra mine gode kolleger på Juridisk Institut, især Lars Bo Langsted og Aage Michelsen, samt fra Brian Sørensen. Jeg takker alle herfor. Endvidere tak til Hanne Christensen og Mona Nørgaard, der har bistået med tilretning af manuskriptet samt til min meget tålmodige familie.

Århus, januar 1997. Hans Henrik Edlund

Indholdsfortegnelse

1.	Ejendomsbegrebet	13
1.1	Indledning	13
1.2	Udstykningsloven	13
1.3	Tinglysningsloven	15
1.4	Ejerlejlighedsloven	17
1.5	Andre love	17
1.5.1	Vurderingsloven	17
1.5.2	Ejendomserhvervelsesloven	18
1.5.3	Landbrugsloven	19
1.5.4	Lejelovgivningen	19
1.5.5	Ejendoms købsloven	20
1.5.6	Ejendomsomsætningsloven	21
1.6	Konklusion	21
2.	Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom	23
2.1	Indledning	23
2.2	Mundtlige aftaler	23
2.3	Skriftlige aftaler	26
2.3.1	Aftaler indgået uden bistand fra ejendomsformidler eller anden professionel rådgiver	26
2.3.2	Aftaler indgået med bistand fra ejendomsformidler eller anden professionel rådgiver	27
2.4	Aftaler indeholdende forbehold	29
2.4.1	Typer af forbehold	29
2.4.2	Retsstillingen, hvor forbeholdet ikke opfyldes	30
2.4.3	Tidsfrister for opfyldelse af forbehold	32
2.4.4	Økonomisk opgør ved en aftales bortfald	32
2.4.5	Specielt om advokatforbehold	34
2.5	Standardvilkår i købsaftaleformularer	36
2.6	Fortrydelsesret	37
2.7	Forkøbsret og køberet	39
2.7.1	Forkøbsret generelt	39
2.7.2	Lejelovens tilbudspligtregler	40
2.7.3	Køberet	41
2.8	Ugyldighed	42

Indholdsfortegnelse

- 3. Begrænsninger i adgangen til at købe eller sælge fast ejendom 44**
 - 3.1 Indledning 44
 - 3.2 Forkøbsrettigheder o.l. samt godkendelsesbeføjelser 44
 - 3.3 Ejendomserhvervesloven 46
 - 3.4 Sommerhusloven 50
 - 3.5 Landbrugsloven 51
 - 3.6 Skovloven 52
 - 3.7 Andre specielle bestemmelser 53

- 4. Regler for ejendomsformidlernes virke 54**
 - 4.1 Indledning 54
 - 4.2 Lov om omsætning af fast ejendom 54
 - 4.3 Ejendomsformidlerens pligter efter ejendomsomsætningsloven 56
 - 4.3.1 Oplysningspligt 57
 - 4.3.2 Undersøgelsespligt 59
 - 4.3.3 Rådgivningspligt 61
 - 4.3.4 Pligt til loyal hensyntagen til begge parter i en ejendomshandel 64
 - 4.3.5 Pligt til at udarbejde særlige dokumenter og opstillinger 65
 - 4.3.5.1 Formidlingsaftale 65
 - 4.3.5.2 Salgsopstilling 65
 - 4.3.5.3 Beregning af salgsprovenu 66
 - 4.3.5.4 Udkast til købsaftale 69
 - 4.3.6 Visse begrænsninger ved udøvelsen af ejendomsformidlervirksomhed 69
 - 4.3.6.1 Adgang til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler 69
 - 4.3.6.2 Berigtigelse af ejendomshandler 69
 - 4.3.6.3 Grænser for opkrævning af vederlag for formidling 70
 - 4.3.6.4 Varigheden af formidlingsaftaler 74
 - 4.3.6.5 Habilitetsregler 76
 - 4.3.6.6 Forbud mod aftaler om brug af bestemt formidler 76
 - 4.3.6.7 Forbud mod sammenkædning af ydelser 77
 - 4.3.7 Skærpet ansvar 77
 - 4.4 Pligter uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde 79
 - 4.4.1 Oplysningspligt 79
 - 4.4.2 Undersøgelsespligt 80

4.4.3	Rådgivningspligt	80
4.4.4	Pligt til loyal hensyntagen til begge parter i en ejendomshandel	81
4.4.5	Pligt til at udarbejde særlige dokumenter og opstillinger	81
4.4.6	Beregning af vederlag for formidling	82
4.4.7	Formidlingsaftalens varighed og opsigelse	83
4.4.8	Erstatningsansvar	84
5.	Berigtigelse af ejendomshandler	87
5.1	Indledning	87
5.2	Udarbejdelse og tinglysning af skøde	87
5.2.1	Formkrav til skøder	88
5.2.2	Pligt til at lyse adkomst	91
5.2.3	Fastlæggelse af overtagelsesdag og tidspunkt for risikoovergang	92
5.3	Ekspeditions-mæssige opgaver i forbindelse med berigtigelsen	93
5.3.1	Kommunale oplysningsskemaer	94
5.3.2	Kontrol m.h.t. ikke tinglyst gæld, der påhviler ejendommen	96
5.3.3	Opfyldelse af aftalte betingelser	97
5.3.4	Ejendoms-værdipåtegning m.v.	98
5.3.5	Matrikelkort	99
5.4	Indfrielse og aflysning af pantehæftelser m.v., der ikke overtages	99
5.5	Hjemtagelse af kreditforeningslån, udstedelse af sælgerpantebreve og notering af gælds- overtagelse	103
5.6	Refusionsopgørelse	106
5.7	Frigivelse af deponerede beløb og disses retsstilling i relation til udlæg m.v.	107
5.8	Andre pligter i forbindelse med berigtigelsen	111
6.	Handlens finansiering	113
6.1	Indledning	113
6.2	Realkreditfinansiering	113
6.2.1	Lånegrænser	113
6.2.2	Lånetyper	114
6.2.3	Værdiansættelse og låneudmåling	116
6.2.4	Forhåndslån	118
6.3	Finansiering ved udstedelse af sælgerpantebrev	119
6.4	Hel eller delvis kontant betaling m.m.	122

Indholdsfortegnelse

- 6.5 Regulering ved ændring af den i en købsaftale fastsatte finansiering 124
 - 6.5.1 Hvornår sker regulering? 124
 - 6.5.2 Regulering, hvis den ønskede hovedstol på et realkreditlån ikke bevilges 125
 - 6.5.3 Provenuet af den aftalte hovedstol bliver større eller mindre end forudsat 127
 - 6.5.4 Ydelserne på det faktisk hjemtagne lån bliver større eller mindre end forudsat 128
 - 6.5.5 Realkreditinstituttet kan ikke imødekomme en låneansøgning i den forudsatte type obligation 129
 - 6.5.5.1 Kursen på den forudsatte obligation overstiger 100 130
 - 6.5.5.2 Mindsterenten overstiger renten på den forudsatte obligation 130
 - 6.5.6 Stigning i mindsterenten fra lånetilbud til lånevilkårene ligger fast 131
- 7. **Købers misligholdelse** 133
 - 7.1 Indledning 133
 - 7.2 Købers misligholdelse af betalingsforpligtelser 134
 - 7.2.1 Betaling af del af købesummen kontant 134
 - 7.2.1.1 Ophævelse 134
 - 7.2.1.2 Fastsættelse af erstatning ved ophævelse 136
 - 7.2.2 Erstatning i tilfælde, hvor handlen fastholdes (renter) 138
 - 7.2.2.1 Fastlæggelse af forfaldsdag 139
 - 7.2.2.2 Rentesats 141
 - 7.2.3 Købers betaling af andre pengebeløb i forbindelse med handlen 142
 - 7.3 Berigtigelse af ejendomshandlen 142
 - 7.3.1 Udarbejdelse, underskrivelse og tinglysning af skøde 143
 - 7.3.2 Udstedelse og underskrivelse af sælgerpantebrev 145
 - 7.3.3 Berigtigelse af gældsovertagelse 147
- 8. **Sælgers misligholdelse** 148
 - 8.1 Indledning 148
 - 8.2 Forsinkelse med overgivelse af ejendommen 148
 - 8.3 Forsinkelse med udstedelse af skøde 150
 - 8.4 Sælgers misligholdelse af betalingsforpligtelser 152
 - 8.5 Mangler 152
 - 8.5.1 Indledning 152

8.5.2	Mangelsbegrebet	153
8.5.2.1	Sælgers oplysningspligt	154
8.5.2.2	Har sælger givet garanti?	159
8.5.2.3	Købers undersøgelsespligt	166
8.5.2.4	Købers berettigede forudsætninger	171
8.5.3	Retsmangler, herunder vanhjemmel, i forhold til faktiske mangler	175
8.5.4	Sælgers ansvarsfraskrivelse	179
8.5.4.1	Generelle ansvarsfraskrivelser	179
8.5.4.2	Specificerede ansvarsfraskrivelser	183
8.5.4.3	Ansvar trods en i øvrigt gyldig ansvarsfraskrivelse	185
8.5.5	Reklamationspligt og forældelse	186
8.5.5.1	Reklamationspligt	186
8.5.5.2	Forældelse	188
8.5.6	Springende regres	189
8.5.6.1	Indledning	189
8.5.6.2	Retsbrudssynspunktet (erstatning uden for kontraktsforhold)	190
8.5.6.3	Processuel beejlighed	192
8.5.6.4	Ejendomsråbsloven § 2, stk. 5	193
8.5.6.5	Garantier, der også kan påberåbes af senere led	193
8.5.6.6	Andre tilfælde (kontraktsafhængigt retsbrudsansvar)	194
8.6	Misligholdelsesbeføjelser	196
8.6.1	Ophævelse	196
8.6.1.1	Hævebegrundende misligholdelse	196
8.6.1.2	Hæveopgør. Erstatning	198
8.6.2	Erstatning	201
8.6.3	Forholdsmæssigt afslag	204
8.6.4	Afhjælpningsret og -pligt	209
8.6.5	Modregning med mangelskrav	210
	Bilagsfortegnelse	217
	Forkortelsesliste	221
	Litteraturfortegnelse	222
	Lovregister	225
	Domsregister	229
	Stikordsregister	234

Kapitel 1

Ejendomsbegrebet – hvad er fast ejendom?

1.1 Indledning

I dette kapitel vil det blive søgt beskrevet, hvad der *retligt* forstås ved begrebet en fast ejendom. En nærmere angivelse af, hvilke *bestanddele* (f.eks. jord, planter, bygninger og tilbehør hertil) der tilsammen udgør en fast ejendom, vil derimod ikke blive forsøgt. Formålet med dette afsnit er alene at undersøge, om der kan findes en fællesnævner for, hvad der er fast ejendom i relation til de regler, der beskrives i de efterfølgende kapitler. Hertil er det nødvendigt at sammenholde flere forskellige regelsæt, da der ikke i lovform er givet en generel definition af ejendomsbegrebet.¹

Det bemærkes, at de forskellige regler, der omtales i det følgende, ikke er udtryk for en udtømmende gennemgang. Der er alene medtaget områder, som har speciel relevans for køb og salg af fast ejendom.

1.2 Udstykningsloven

Ved en (samlet) fast ejendom forstås efter udstykningslovens § 2, stk. 1, enten ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. I lovens § 4, stk. 2, forudsættes tillige, at et umatrikuleret areal² kan udgøre en ejendomsretlig enhed.

I udstykningsloven § 14 er bestemt, at der kun må ske ejerskifte eller pantsætning af et areal, såfremt det udgør en samlet fast ejendom eller en umatrikuleret ejendom. I alle andre tilfælde kan salg eller pantsætning kun ske, såfremt der samtidig sker en arealoverførsel og altså dermed en ændring (berigtigelse) af de matrikulære forhold.

1 Jf. *Ramhøj*: Udstykningsloven (1992), s. 17. Se også *Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1986), s. 5 f.

2 Hvad der forstås ved et umatrikuleret areal er nærmere defineret i udstykningsloven § 4, stk. 1. Herefter er et umatrikuleret areal et areal, der ikke er optaget i matriklen, eller et areal, der er optaget i matriklen *uden* matrikelbetegnelse.

Kap. 1: Ejendomsbegrebet – hvad er fast ejendom?

Med henblik på at undgå reel opdeling af ejendomme i mindre dele uden gennemførelse af udstykning og matrikulær berigtigelse findes udstykningsloven § 16. Heri foreskrives, at der ikke må stiftes brugsrettigheder³ (f.eks. leje- eller forpagtningsaftaler) for et længere tidsrum end 30 år, hvis der er tale om et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom, eller for mere end 10 år, hvis arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.⁴ Af bestemmelsen kan modsætningsvis udledes, at der ikke i udstykningsmæssig henseende gælder tidsmæssige begrænsninger for udleje af en samlet fast ejendom eller af en umatrikuleret ejendom *i sin helhed*. Det er dog i et vist mindre omfang muligt at stifte tidsbegrænsede brugsrettigheder over dele af fast ejendom, nemlig hvor enkelte ejere tillægges en eksklusiv brugsret til mindre betydende dele af fællesarealer, f.eks. parkeringspladser, loftsrum m.v.⁵

Aftaler om brugsrettigheder for et længere tidsrum end hjemlet i udstykningsloven § 16 er ugyldige og giver ikke den berettigede et retskrav på brugsret for en længere periode end angivet i loven.

Se hertil UfR 1996.705 VLD. Sagen vedrørte en aftale om brugsret i 99 år indgået i 1971. Brugsretten var i strid med den daværende udstykningslov, der indeholdt et maksimum på 10 år, men blev trods dette efterlevet af parterne indtil efter 1990, hvor den nuværende grænse i udstykningsloven på 30 år trådte i kraft. Det statueredes, at aftalen gyldigt kunne løbe i 30 år i alt, altså indtil 2001.

Forbudet i udstykningsloven § 16 fortolkes dog normalt således, at der kan indgås aftaler om brugsrettigheder for længere perioder eller tidsubestemt, *blot ejeren kan opsige aftalen med 30 års eller et kortere varsel*.⁶ Det er i den

3 Efter § 16, stk. 2, kan boligministeren dog fastsætte regler om, at begrænsningen i § 16, stk. 1, ikke skal være til hinder for retten til anbringelse af tekniske indretninger, f.eks. elmast. Bemyndigelsen har ført til udstedelse af bkg. nr. 107 af 25/2 1991 om udstykningskravet, der tillige opstiller regler for vurderings- eller matrikelmyndighedernes påtegninger på dokumenter, der ønskes tinglyst.

4 I sommerhusloven – der er nærmere omtalt nedenfor i afsnit 3.4. – findes tillige en bestemmelse om, at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden miljøministerens tilladelse bl.a. erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år kan udleje eller fremleje hus eller husrum, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse. Loven tilsigter at undgå, at brugsretten til danske fritidshuse mere eller mindre permanent overgår til udlændinge.

5 Se hertil UfR 1981.142 VLD, hvor ejerforeningsvedtægter indeholdende en nærmere angiven fordeling af parkeringspladser på de enkelte ejerlejlighedsejere tillodes lyst. Se også UfR 1978.331 HKK og UfR 1978.1004 ØLK.

6 Se hertil Ramhøj: Udstykningsloven (1992), s. 89. Ved udløbet af en i 30 år uopsigelig aftale kan der endvidere mellem de samme parter aftales forlængelse i op til 30 år, jf.

henseende uden betydning, om lejerens efter udløbet af 30-årsperioden har en forlejeret, så længe der ikke er *pligt* for udlejer til at genudleje til den samme.⁷

1.3 Tinglysningsloven

For at kunne tinglyses, skal dokument vedrøre en "bestemt fast ejendom", jf. tinglysningsloven § 10, stk. 1. Det er ikke en betingelse, at den bestemte faste ejendom udgør ét matrikelnummer eller flere samnoterede matrikelnumre.

Af tinglysningsloven § 19 fremgår, at det er muligt at lyse dokumenter vedrørende bygninger, der ikke tilhører ejeren af den grund, hvorpå bygningerne er beliggende. I så fald oprettes et selvstændigt ejendomsblad for bygningerne, og bygningerne betragtes i hvert fald i relation til tinglysningsloven som en "selvstændig" fast ejendom.⁸

Salg af bygninger beliggende på fremmed grund kan imidlertid alene ske, såfremt bygningerne ikke på noget tidspunkt har tilhørt ejeren af grunden. Er dette tilfældet, er bygningerne nemlig blevet en del af ejendommen, jf. tinglysningsloven § 38, hvorfor særskilt salg er en disposition over en *del* af en fast ejendom i strid med tinglysningsloven § 10, stk. 1,⁹ og udstykningsloven § 14.

Anvendelsen af § 19 sker i nogle tilfælde med en vis usikkerhed, idet der *ikke* i tinglysningsloven eller i udstykningsloven stilles krav om, at det helt nøjagtigt mellem parterne skal være fastlagt, hvilke arealer der kan anvendes af ejeren af bygningerne. Endvidere kan det være et problem, at tinglysningsmyndighederne ikke får indsigt i det underliggende retsforhold, altså den aftale hvorved der stiftes brugsret over en del af den faste ejendom med henblik på opførelse og benyttelse af de særskilt ejede bygninger (grundlejeaftalen). Se herom nærmere *Ramhøj* i Fuldmægtigen 1991.19 f. og *samme*: Udstykningsloven (1992), s. 18 og 93.

Kravet i tinglysningsloven § 10, stk. 1, skal fortolkes således, at det kun er

FT 1989-90, tillæg A, sp. 389, og Bang-Pedersen: *Sameje om fast ejendom* (1996), s. 44.

7 Jf. således UfR 1997.1536 VLK.

8 Der gælder det samme for de formentlig forsvindende få bygninger opført på umatrikulerede arealer på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet.

9 Dette er fastslået i UfR 1983.449 VLK samt i UfR 1985.305 HKK, der er en stadfæstelse af UfR 1984.1000 VLK. Se tillige *Willumsen*: *Tinglysningsloven* (1997), s. 214 ff., *Krag Jespersen*: *Ejendomsbestanddele og tilbehørspant* (1986), s. 15 ff., og *Ramhøj* i *Fuldmægtigen* 1991.21

Kap. 1: Ejendomsbegrebet – hvad er fast ejendom?

muligt at lyse dokumenter, der vedrører en fast ejendom *i sin helhed*.¹⁰ Formålet hermed er bl.a. – ligesom formålet med udstykningsloven §§ 14-16 – at forhindre, at en fast ejendom reelt deles op i mindre stykker uden gennemførelse af en egentlig udstykning. Udgangspunktet er derfor, at der kun kan tinglyses salg af dele af ejendomme, såfremt de frasolgte dele efterfølgende udstykkes som selvstændig fast ejendom. Lysning sker i så fald med frist til gennemførelse af matrikulær berigtigelse. Lysning af brugsrettigheder over dele af en samlet fast ejendom vil kun kunne ske under iagttagelse af de i udstykningsloven § 16 opstillede betingelser.¹¹

Det er ikke en betingelse for tinglysning, at det solgte udgør et selvstændigt *matrikuleret* areal. Tinglysning af umatrikulerede arealer stiller dog særlige krav til angivelsen af det overdragne. Kan ejendommens udstrækning ikke præcist udledes af dokumenterne, må der ske afvisning, men er der f.eks. tale om et samlet umatrikuleret areal, der afgrænses mod matrikulerede arealer, vil lysning kunne tillades.¹² En anmodning om lysning af salg af eller brugsrettigheder over selv en præcist angivet *del af* et umatrikuleret areal vil blive afvist med henvisning til tinglysningsloven § 10 og udstykningsloven § 14. Der hersker således fuld overensstemmelse og nøje afhængighed mellem udstykningslovens og tinglysningslovens ejendomsbegreb.

Tinglysningsloven er ikke til hinder for, at der sker overdragelse af ideelle anparter af ejendomme. Et skøde, hvorved en ideel andel af en hel ejendom, f.eks. $\frac{1}{2}$, overdrages, kan indføres i tingbogen, da fast ejendom kan ejes i sameje i et hvilket som helst aftalt forhold.¹³ Retten skal på grund af reglen i tinglysningsloven § 10 imidlertid angå ejendommen i sin helhed.

Ideelle anparter kan pantsættes særskilt,¹⁴ jf. realkreditloven § 42, stk. 2, forudsætningsvist, medmindre pantsætteren ejer flere anparter eller ejen-

10 Jf. Illum: Dansk tingsret, 3. udg. (1976), s. 65 ff. At en ret skal angå ejendommen som helhed, betyder ikke, at det er udelukket at tinglyse rettigheder vedrørende en geografisk afgrænset del af ejendommen, f.eks. en vejret. Servitutter og andre rettigheder skal blot have ejendommen i sin helhed som hæftelsesobjekt, f.eks. ved pantsætning og tvangsauktion, jf. a.st., s. 66.

11 Jf. herved f.eks. UfR 1979.444 ØLK, hvor en lejekontrakt, der opdelte brugsretten til fællesarealer i en ejerforening, afvistes fra lysning, da dokumentet i strid med udstykningsloven indstiftede tidsubegrænsede rettigheder over en dele af matrikuleret fast ejendom.

12 Jf. UfR 1972.1047 VLK, der drejede sig om umatrikulerede og ikke længere benyttede banearaler tilhørende et privat jernbaneselskab. Se også Willumsen: Tinglysning (1997), s. 100, samt Illum: Tinglysning, 7. udg. (1994), s. 184 ff.

13 Jf. Willumsen: Tinglysning (1997), s. 102 f., og Illum: Tinglysning, 7. udg. (1994), s. 186 f.

14 Se nærmere herom Blok: Ejerlejligheder, 3. udg. (1995), s. 655 ff.

1.4 Ejerlejlighedsloven

dommen i sin helhed.¹⁵ Overdragelse af anparter kan være i strid med forbudet i andelsboligforeningsloven § 13 om overdragelse af anparter i fast ejendom med mere end to beboelseslejligheder, når der til anparten er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed. Andelsboligforeningsloven forbyder nu i § 14a endvidere salg af ejendomme med flere end to beboelseslejligheder til boliginteressentskaber og andre boligfællesskaber.¹⁶

Til en fast ejendom hører ejendomsbestanddele og tilbehør, der omfattes af tinglysningsloven §§ 37 og 38. Tilbehør er i princippet undergivet de samme begrænsninger med hensyn til frasal og stiftelse af brugsrettigheder som egentlige bestanddele såsom grund, beplantninger, murværk m.v., men det er naturligvis i praksis ikke muligt at håndhæve et forbud mod salg eller stiftelse af brugsrettigheder for længere perioder end tilladt i udstykningsloven § 16 i det omfang tilbehøret har karakter af løsøre, der let kan udskilles fra ejendommen, og for hvilket sikringsakten ved overdragelse ikke er tinglysning.

1.4 Ejerlejlighedsloven

Efter ejerlejlighedsloven § 4 er hver ejerlejlighed en selvstændig fast ejendom. Ejerlejlighedsejeren har særejendomsret til lejligheden og medejendomsret til de fælles bestanddele,¹⁷ der normalt betegnes som fællesejendom.¹⁸ Fællesejendommen er ikke en selvstændigt matrikuleret fast ejendom. Et ejerlejlighedskompleks består derfor alene af de enkelte nummerede ejerlejligheder, hvortil hører en ideel anpart af fælles ejendom.

1.5 Andre love

1.5.1 Vurderingsloven

Vurderingsloven § 8, stk. 1, foreskriver som hovedreglen, at arealer, der udgør en samlet fast ejendom efter udstykningsloven § 2, skal vurderes som

15 Se hertil UfR 1989.1028 VLK med henvisninger. Pantsætningen vil i så fald være i strid med tinglysningsloven § 10.

16 Se nærmere om de to bestemmelser *Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer*, 2. udg. (1998), s. 202 ff. og 221 ff.

17 Herunder hører foruden fælles lokaliteter såsom trappeopgange, kælderrum m.v. typisk den grund, hvorpå ejerlejlighederne er beliggende, medmindre der er tale om bygninger på lejet grund. Ejerforeningen kan som selvstændig juridisk person erhverve tinglyst adkomst over en tidligere lejet grund. Skal grunden sammenlægges med ejerlejlighederne, kræves en matrikulær berigtigelse, jf. UfR 1993.423 ØLK.

18 Jf. herved *Blok: Ejerlejligheder*, 3. udg. (1995), s. 117 ff. På s. 123 anføres med rette, at selv om der er tale om fællesejendom, kan en ejerlejlighedsejer være tillagt en *eksklusiv* brugsret, f.eks. til et kælder- eller loftsrum.

Kap. 1: Ejendomsbegrebet – hvad er fast ejendom?

en enhed. Imidlertid er der også mulighed for at vurdere arealer, der tilhører samme ejer, og som udgør en driftsenhed, under ét. Det er derfor ikke foreskrevet, at alle ejendomme i udstykningslovens forstand skal optages særskilt til ejendomsvurdering. Ejerlejligheder skal dog efter vurderingsloven § 8, stk. 2, i alle tilfælde vurderes for sig.

Ejes bygningerne på en ejendom af en anden end grundens ejer, vurderes bygninger og grund hver for sig, hvis der “foreligger to selvstændige ejendomme”, jf. vurderingsloven § 11. Denne bestemmelse må forstås i overensstemmelse med tinglysningsloven § 19, stk. 1, således at den kun finder anvendelse, hvor der er sket tinglysning af bygningsejerens adkomst, jf. herved vurderingsloven § 8, stk. 4. Heri foreskrives, at et overdraget areal først kan vurderes som tilhørende den ny ejer, når vedkommende har fået tinglyst sin ret.

1.5.2 Ejendomserhvervelsesloven

Efter § 1 i lov om erhvervelse af fast ejendom, kan personer, der ikke har bopæl¹⁹ i Danmark, og som ej heller tidligere har haft bopæl i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun med justitsministerens tilladelse erhverve “fast ejendom” beliggende i Danmark.²⁰ Det samme gælder selskaber, foreninger og andre juridiske personer, der ikke har hjemsted her i landet. Det er ikke i loven nærmere præciseret, hvad der ved anvendelsen af loven skal forstås ved begrebet fast ejendom. Den må derfor antages at gælde for det, der må betegnes som dansk rets almindelige ejendomsbegreb.

I kommentaren til loven i Karnov, 14. udg. (1995), s. 3851, n. 5, har *Marianne Nørregaard* anført, at loven ud over for bygninger på lejet grund, jf. UfR 1965.893 VLD, også gælder for “ejerlejligheder og andelslejligheder, ligesom timeshare-rettigheder også normalt vil være omfattet...” Vedrørende de to sidstnævnte former er der ikke dækning i ordlyden af lovens § 1 for det anførte. § 1 må imidlertid sammenholdes med lovens § 9, hvorefter også aftaler om langvarige brugs- og lejeforhold, der må antages at være indgået i omgængelseshensigt, er ugyldige. Loven indstifter derfor ikke et specielt ejendomsbegreb, men finder også anvendelse i andre situationer, end hvor der sælges og købes fast ejendom.

19 Det er ikke altid tilstrækkeligt, at en erhverver *rent faktisk* har bopæl i landet. I Justitsministeriets praksis er stillet forholdsvis strenge krav om fast tilknytning til Danmark, således at f.eks. et studieophold normalt ikke er tilstrækkeligt. Endvidere vurderes f.eks. karakteren af den pågældendes opholdstilladelse, jf. *Marianne Nørregaard* i Karnov, 14. udg. (1995), s. 3851, n. 1.

20 Loven har således hovedsageligt men ikke udelukkende virkning for udenlandske statsborgere.

1.5.3 Landbrugsloven

Ifølge landbrugsloven § 2, stk. 2, forstås ved en landbrugsejendom en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom.²¹ Det er således ikke jordens faktiske anvendelse eller egnethed som landbrugsareal, der er afgørende.

I overensstemmelse med udstykningsloven § 16 er det i landbrugsloven § 12 fastsat, at forpagtning eller leje af en del af en landbrugsejendom under visse nærmere angivne betingelser kan ske uden landbrugsministerens tilladelse for en periode på maksimalt 30 år.

Landbrugslovens ejendomsbegreb svarer således til udstykningslovens.

1.5.4 Lejelovgivningen

I lejeloven og i boligreguleringsloven anvendes som udgangspunkt, hvad der kan betegnes som dansk rets almindelige ejendomsbegreb, således som dette er beskrevet i de foregående afsnit. Lejeloven gælder næppe hus eller husrum, som ikke er knyttet til en bestemt fast ejendom, som dette begreb lader sig fastlægge i tinglysningsmæssig henseende, altså f.eks. ikke leje af husbåde, pølsekiosker m.v.²²

Visse steder i lejelovgivningen har man ud fra særlige overvejelser indsat nogle afvigende præciserende bestemmelser af, hvad der kan betragtes som én ejendom.

I lejeloven findes således § 53, stk. 4 og 5, om den ikke længere aktuelle adgang til at fravige de almindelige lejefastsættelsesregler for visse lejemål, § 64, stk. 7-9, der kun er gældende ved oprettelse af en beboerrepræsentation samt § 73, stk. 3, vedrørende reglerne om bytteret. I boligreguleringsloven § 4a findes en fra det almindelige ejendomsbegreb lettere afvigende bestemmelse, der efter sin ordlyd gælder for alle ejendomme, der reguleres af loven. En særlig – men ikke længere aktuel – udvidelse i forhold til den i § 4a givne findes indføjet i lovens § 15a, stk. 3. Se vedrørende de særlige lejeretlige regler *Krag Jespersen*: Karnov, 14. udg. (1995), n. 11, afs. II G, og *samme*: Lejeret 1, (1989), s. 27, Lejelovskommissionens betænkning 1331, 1997, s. 406 ff., samt for så vidt angår lejeloven § 64 og boligreguleringsloven § 4a *Blok*: Ejerlejligheder, 3. udg. (1995), s. 94 ff.

21 Se nærmere om landbrugsnotering *Jørgensen, Mortensen og Wulff*: Jordlovgivning (1997), s. 158 ff.

22 Se hertil *Krag Jespersen*: Lejeret 1 (1989), s. 26 ff., og *samme* i Karnov, 14. udg. (1995), s. 2655, n. 4.

Kap. 1: Ejendomsbegrebet – hvad er fast ejendom?

1.5.5 Ejendoms købsloven

Også ejendoms købsloven gælder for andet, end hvad der sædvanligvis forstås ved fast ejendom. Lovens kapitel 1 om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer gælder ifølge § 1, stk. 1, “køb af fast ejendom”, og i § 1, stk. 2, undtages visse kategorier af fast ejendom, herunder ubebyggede grunde. I motiverne (FT 1994-95, tillæg A, s. 2991) er nærmere specificeret, hvad der i relation til denne lov skal forstås ved fast ejendom. I den forbindelse henvises til udstykningsloven § 2, tinglysningsloven § 19, stk. 1, samt ejerlejlighedsloven § 4.

Det kan undre, at der ikke i motiverne er nævnt umatrikulerede arealer, som efter udstykningsloven § 4, stk. 2, betragtes som selvstændig fast ejendom. Om der kan slutes modsætningsvist ud fra opremsningen i motiverne, forekommer tvivlsomt. Se hertil *Theilgaard: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 64, der uden nærmere begrundelse antager, at loven også finder anvendelse for beboelsesbygninger på umatrikulerede arealer. Resultatet må være korrekt, og spørgsmålet har formentlig kun akademisk interesse.

Det er tillige i motiverne forudsat, at kapitel 1 finder anvendelse for bebyggede grunde, der udgør en *del af* et matrikelnummer, samt for salg af ideelle anpartar af ejendomme, altså for enheder, der ikke er omfattet af dansk rets almindelige ejendomsbegreb. Denne klare motivudtalelse må formodes at ville blive lagt til grund ved domstolenes afgørelse af en tvist.

Afgrænsningen er anderledes, når det gælder lovens kapitler om fortrydelsesret. Fortrydelsesretten gælder for overdragelse af alt, hvad der er omfattet af lovens kapitel 1. Herudover er det i motiverne²³ præciseret, at fortrydelsesretten også skal gælde for salg af andele i andelsboligforeninger og af aktier eller andre adkomstdokumenter med tilknyttet brugsret til en bolig.²⁴

Af Betænkning 1110, 1987, s. 133 f. fremgår tillige, at fortrydelsesretten skal gælde ved salg af umatrikulerede grundstykker, der klart kan identificeres

²³ FT 1994-95, tillæg A, s. 2998

²⁴ Det er i denne relation såvel som i forhold til ejendomsomsætningsloven uklart, i hvilket omfang overdragelse af andele i boligfællesskaber er omfattet, jf. *Edlund: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (1996), s. 91 f., og samme i JUR 1997.289. Det er jo langt fra i alle tilfælde, at der udstedes skriftlige andelsbeviser i bofællesskaber, ligesom der ikke er pligt til at udstede skriftlige aktie- eller anpartsbeviser i selskaber. Om der rent faktisk udstedes dokumenter eller ej, kan dog næppe være afgørende, jf. således også *Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (1997), s. 148.

1.5.6 Ejendomsomsætningsloven

og afgrænses. Også her må det antages, at forarbejderne vil have retskildeværdi, således at det i betænkningen anførte vil blive lagt til grund ved en domstolsafgørelse.

Herefter må det konkluderes, at lovens to hovedafsnit gælder andet og mere end, hvad der sædvanligvis henføres under betegnelsen fast ejendom.

1.5.6 Ejendomsomsætningsloven

I lov om omsætning af fast ejendom findes i § 1, stk. 6, en præcisering af, hvor loven gælder. Det anføres udtrykkeligt, at der ved fast ejendom “i denne lov [forstås] 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom, 2) en ideel andpart af en fast ejendom, 3) en andel i en andelsboligforening og 4) en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig”. Årsagen til det lidt bredere anvendelsesområde har formentlig været, at der ved formidling af salg af boliger til forbrugere i alt væsentligt bør gælde samme regler uanset ejerform.²⁵ Anvendelsesområdet for ejendomsomsætningsloven må i øvrigt formodes at være identisk med det for ejendoms-købsloven kapitel 2 om fortrydelsesret gældende, jf. forrige afsnit.

1.6 Konklusion

Hvad der generelt forstås ved begrebet fast ejendom i dansk ret kan variere fra et retsområde til et andet på grund af specielle forhold. Der findes derfor ikke en entydig definition, omend der er et væsentligt sammenfald af afgørende momenter.

Specielt med henblik på køb og salg af fast ejendom forekommer det rigtigst, at der ved fast ejendom alene forstås, hvad der *tinglysningsmæssigt* vil kunne anerkendes som en ejendom. Dette må samtidigt betegnes som *dansk rets almindelige ejendomsbegreb*.

I det følgende vil nedenstående herefter blive anset for at være fast ejendom:

1. Et matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ikke kan adskilles uden matrikelmyndighedernes samtykke (udstykningsloven § 2).
2. Umatrikulerede arealer, der klart lader sig identificere og afgrænse (udstykningsloven § 4, stk. 2).
3. Bygninger opført på fremmed grund eller søterritoriet af en anden end grundens ejer (tinglysningsloven § 19).
4. Ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven § 4).

²⁵ Bevæggrunden er imidlertid uomtalt i Betænkning 1241,1992. Se f.eks. s. 50, hvor der findes kommentarer til bestemmelsen i § 1, stk. 6.

Kap. 1: Ejendomsbegrebet – hvad er fast ejendom?

Dokumenter om overdragelse af andet end ovennævnte eller ideelle anparter heraf vil blive afvist fra tinglysning og vil ikke blive gjort til genstand for udførlig behandling i denne fremstilling. Her gælder i stedet f.eks. obligations- og panteretlige regler, og dispositioner over andele af selskaber eller andre sammenslutninger, der har tinglyst adkomst til fast ejendom, kan også have særlige skattemæssige konsekvenser.²⁶

26 F.eks. beskattes avance ved salg af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer i medfør af ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 4, mens avance ved salg af ejerboliger som udgangspunkt er skattefri.

Kapitel 2

Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

2.1 Indledning

Umiddelbart forekommer det måske overflødigt nærmere at omtale reglerne om aftaleindgåelse, da disse jo generelt er beskrevet udførligt og kompetent i mange aftaleretlige fremstillinger. En aftale om salg af fast ejendom er imidlertid på mange punkter speciel og giver anledning til en række komplekse problemstillinger, som der kan være behov for at analysere nærmere.

Der må nødvendigvis i forbindelse med aftaleindgåelsen tages stilling til en lang række detaljer, såsom overtagelsestidspunkt, købesummens størrelse og finansiering, hvilket tilhører, der medfølger, samt fordelingen af handelsomkostninger for blot at nævne nogle af de vigtigste. Hertil kommer en lang række særlige forhold vedrørende f.eks. ejerboliger, landbrugsejendomme, udlejningsejendomme m.v. Derfor er det i visse tilfælde særdeles vanskeligt at afgøre, om bindende aftale er indgået eller ej, selv om der kan konstateres enighed om mange af de drøftede detaljespørgsmål.

For salg af fast ejendom findes ikke – således som det f.eks. er tilfældet inden for købelovens eller lejelovens område – lovregler, der umiddelbart kan anvendes til udfyldelse af en ufuldstændig aftale. Almindelige obligationsretlige principper og kutymer på området vil i et vist omfang kunne supplere en utilstrækkelig aftale. Inden sådan udfyldning sker, er det dog naturligvis afgørende at fastlægge, om der overhovedet er truffet en aftale. I den forbindelse må det vurderes, hvilke af de væsentligste elementer af en overdragelsesaftale, der i det konkrete tilfælde skal være opnået enighed om, før end man kan statuere, at en ufuldstændig aftale er bindende for parterne.

Endvidere medvirker på området ofte mellemmand eller formidlere, hvis rolle ikke altid kan indpasses fuldt ud i de traditionelle juridiske rammer.

2.2 Mundtlige aftaler

Der er i teorien enighed om, at det fortsat ikke er udelukket, at fast ejendom

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

kan overdrages ved en mundtlig aftale¹. Endvidere er det senest i Betænkning 1276, 1994 blevet afvist at stille bestemte formkrav til aftaleindgåelsen.² Aftaler skal dog være nedfældet i et dokument for at kunne tinglyses, jf. tinglysningsloven § 9, stk. 1, men dette skriftlighedskrav har ikke betydning for aftaleindgåelsen.

Er købet af fast ejendom blevet formidlet af en tredjemand, må det være den altovervejende hovedregel, at der skal foreligge et af begge parter underskrevet dokument, før end endelig aftale kan anses for indgået. Er formidlingen omfattet af ejendomsomsætningsloven, hvilket alene er tilfældet, hvor formidlerens indsats er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. lovens § 1, stk. 3, foreskriver lovens § 17, at formidleren bl.a. skal udarbejde et udkast til købsaftale. Derfor må der være en forhåndsformodning for, at parterne først er bundet, når de væsentligste vilkår i købsaftaleudkastet er accepteret. Uden for ejendomsomsætningslovens område kan det samme formentlig antages, da der her må gælde en tilsvarende pligt for formidleren til at sikre, at aftalevilkårene nedfældes på papir. Det kan dog ikke udelukkes, at man i *ganske særlige situationer* vil kunne statuere, at endelig bindende aftale om køb anses for indgået på et tidspunkt, der ligger *før* parternes underskrivelse af en af formidleren udarbejdet købsaftale.

I retspraksis findes enkelte afgørelser, hvor mundtlige aftaler er blevet anset for at være bindende for parterne.

I UfR 1988.522 HD accepterede en befuldmægtiget revisor telefonisk et skriftligt købstilbud fra tre personer. Ejeren solgte imidlertid senere ejendommen til anden side, men blev enstemmigt i såvel landsret som Højesteret dømt til at tilskøde ejendommen til de oprindelige købere, idet den ved mellemmandens accept indgåede aftale fandtes at have en sådan bestemthed, at den kunne danne grundlag for udarbejdelse af skøde. Aftale blev derimod ikke anset for at være indgået i hverken UfR 1984.40 HD eller UfR 1979.799 HD. Begge domme indeholder dog en tilkendegivelse af, at mundtlige aftaler efter omstændighederne kan være tilstrækkelige. Se tillige

1 Se hertil *Palle Bo Madsen* i UfR 1987B.256 f. med udførlige henvisninger til domspraksis og litteratur, *Andersen, Madsen og Nørgaard*: Aftaler og mellemmand, 3. udg. (1997), s. 86 f., *Vinding Kruse*, *Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 29, *Theilgaard*: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 146, *Træff*: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 110 ff., og *Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (1996), s. 35. Der er imidlertid et stort praktisk behov for, at forhandlinger kan foregå mellem parter uden at det til stadighed er nødvendigt at præcisere, at man (endnu) ikke anser sig for at være retligt forpligtet, jf. *Stig Jørgensen*: Kontraktsret I (1971), s. 59.

2 Betænkning 1276, 1994, s. 106 f.

2.2 Mundtlige aftaler

UfR 1996.141 VLD, hvor køber ikke havde underskrevet et tilsendt tillæg til en købsaftale. Selve købsaftalen var underskrevet af parterne, men købers advokat havde i henhold til et indsat forbehold rettidigt meddelt, at aftalen ikke kunne godkendes, hvorfor den var bortfaldet. Såvel køber som købers advokat reagerede i en periode på 4-5 måneder ikke på henvendelser fra en af sælger antaget ejendomsformidler, hvori udtryktes den opfattelse, at sælger anså endelig aftale for indgået. På grund af den af købers advokat udviste langvarige passivitet ansås køber for at have erhvervet ejendommen trods den manglende underskrift på allongen til købsaftalen.

Praksis efterlader indtryk af, at man er særdeles tilbageholdende med at statuere, at endelig bindende aftale er indgået. Som udtrykt af *Vinding Kruse* må det være således, at “desto større betydning den pågældende kontrakt har for parterne, desto større sandsynlighed må vedkommende part tilvejebringe for, at kontrakten er endeligt indgået.”³

Se hertil f.eks. UfR 1978.799 HD, hvor det efter vidneforklaringerne med en stor grad af sikkerhed kunne antages, at der på et møde på ejendommen var opnået enighed om samtlige væsentlige vilkår for en overdragelse. Højesterets flertal fandt det imidlertid mod køberens benægtelse betænkeligt at fastslå, at de mundtlige forhandlinger havde ført til en bindende aftale. Yderligere (ældre) praksis på området er omtalt af *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 19 ff., hvortil henvises. Se også samme forfatters artikel i JUR 1956.235 ff.

Af praksis kan udledes følgende: Kun i de sjældne tilfælde, hvor det mod en parts benægtelse alligevel med fornøden sikkerhed lader sig gøre at bevise, at der er opnået enighed om samtlige væsentlige handelsvilkår, og skøde kan udarbejdes på grundlag heraf, vil det efter omstændighederne kunne statueres, at en købsaftale er indgået mundtligt. En sådan aftale kan have “løse ender”, men disse må afklares ved fortolkning og udfyldning af aftalen efter sædvanlige principper for ukomplette aftaler.⁴

I skattemæssig henseende kan det til tider være fordelagtigt for en part at postulere, at endelig bindende aftale først er indgået på det tidspunkt, hvor en ejendomshandel formaliseres ved underskrivelse af en skriftlig aftale, og ikke på det tidlige tidspunkt, hvor der i al væsentlighed er opnået enighed

³ Jf. *Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 19.

⁴ Se nærmere om ufuldstændige aftaler *Andersen, Madsen og Nørgaard: Aftaler og mellemmand*, 3. udg. (1997), s. 93 f., *Gomard: Almindelig kontraktsret*, 2. udg. (1996), s. 78 ff., og *Ussing: Aftaler*, 3. udg. (1950), s. 95 ff.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

om handelsvilkårene. Heller ikke her gælder et krav om skriftlighed.⁵ Se hertil f.eks. UfR 1957.1050 HD. En husejer erhvervede i 1943 en udlejnings-ejendom. Kort tid efter erklærede han mundtligt, at ejendommen blev overdraget til hans umyndige søn. I årene derefter opførtes ejendommen i sønnens selvangivelser, men overdragelsen tinglystes først i 1953, selv om sønnen blev myndig i 1945. Ejendommen blev i skatteretlig henseende betragtet som overdraget før skødeunderskrivelsen. Der kan næppe være tvivl om, at sønnen også civilretligt allerede i 1943 ved det afgivne gaveløfte havde erhvervet ejendommen. Se tillige UfR 1983.111 HD, hvor en ejendom ansås for afstået i det år, hvor der var sket mundtlig accept af et købstilbud og ikke i det efterfølgende år, hvor skøde blev underskrevet. Endvidere kan henvises til UfR 1970.518 HD og UfR 1965.280 HD. I begge de sidstnævnte tilfælde blev det ikke anset for bevist, at skatteyderne i familiehändler havde erhvervet ejendommene, før end skøde udstedtes. Der er, som det er fremgået, ikke sammenfald mellem den skatteretlige og den civilretlige vurdering af, hvornår endelig bindende aftale anses for at være indgået.

2.3 Skriftlige aftaler

2.3.1 Aftaler indgået uden bistand fra ejendomsformidler eller anden professionel rådgiver

Ved langt de fleste ejendomsoverdragelser sker aftaleindgåelsen af gode grunde skriftligt og normalt i form af købsaftaler udarbejdet af professionelle ejendomsformidlere, jf. herom nedenfor afsnit 2.3.2. I dette afsnit behandles alene de skriftlige aftaler, der udarbejdes af parterne selv, samt aftaler udfærdiget af personer antaget af køber eller sælger, f.eks. advokater, der ikke samtidig optræder som ejendomsformidlere.⁶

Forfattes en skriftlig aftale af en part eller en repræsentant for en part gælder almindelige principper for aftaleindgåelse og fortolkning. Det vil normalt være således, at bindende aftale først vil blive anset for at være indgået, når begge parter har underskrevet en skriftlig købsaftale. Der skal dog naturligvis gøres undtagelse herfra, hvor de i forrige afsnit nævnte (strengt) betingelser for at anse aftale for at være indgået på ikke-skriftligt grundlag er opfyldte.

5 Jf. herved *Edlund*: Vedligeholdelse af udlejningsejendomme, s. 89 f. Vedrørende periodisering generelt henvises til *Engsig*: Lærebog om indkomstskat, 8. udg. (1997), s. 127 ff., *Engholm Jacobsen* i Skatteretten 1, 2. udg. (1995), s. 142 ff. og *Jan Pedersen* sammesteds, s. 355 ff.

6 Er der tale om aftaler, der er rettet mod eller udføres for forbrugere, gælder en del af reglerne i ejendomsomsætningsloven, jf. dennes § 1, stk. 1, nr. 3, sammenholdt med stk. 2 og 4.

2.3.1 Aftaler indgået uden bistand fra ejendomsformidler

Er købsaftalen koncipieret af *sælger* selv, kan den efter omstændighederne blive betragtet som et bindende tilbud fra sælgers side, *selv om* den endnu ikke er underskrevet af ham. Dette har sammenhæng med, at ordlyden må antages at være udtryk for præcis de vilkår, som sælger føler sig forpligtet af. Der kan dog naturligvis i den uunderskrevne købsaftale være taget forbehold om det modsatte. Hvor der benyttes en professionel ejendomsformidler eller anden rådgiver, gælder det modsatte udgangspunkt, jf. nedenfor afsnit 2.3.2

Er købsaftalen udfærdiget af *køber* selv, må det samme gøre sig gældende. De i aftalen indeholdte vilkår må som udgangspunkt betragtes som indeholdende et bindende tilbud fra køber, trods det forhold, at selve aftalen endnu ikke er underskrevet af denne.

Er der ikke tale om en købsaftale, der indeholder hovedparten af de vilkår, der skal være gældende for overdragelsen, kan sælger eller køber efter omstændighederne alligevel være bundet. Er der f.eks. fra købers side afgivet et skriftligt købstilbud indeholdende samtlige væsentlige vilkår, kan en sådan erklæring, når den er accepteret af modparten, være tilstrækkelig i henseende til at statuere, at endelig bindende aftale er indgået.⁷ Dette gælder også, selv om der ikke efterfølgende kan opnås enighed om mindre væsentlige vilkår, når disse kan fastlægges ved fortolkning og udfyldning. Her gælder om ufuldstændige kontrakter det samme som i forrige afsnit om mundtlige aftaler anførte.

Selv om der foreligger en skriftlig aftale underskrevet af begge parter, kan det, hvor omstændighederne tilsiger det, alligevel stå klart, at der ikke er indgået en bindende aftale. Bevisbyrden herfor – og den vil der blive stillet strenge krav til løftelse af – påhviler dog naturligvis den, der vil påberåbe sig, at dokumentet ikke kan tages for pålydende.⁸

2.3.2 Aftaler indgået med bistand fra ejendomsformidler eller anden professionel rådgiver

Selv om det ikke er det normale, kan en aftale om salg af fast ejendom formidlet og/eller formuleret af en professionel rådgiver, herunder især professionelle ejendomsformidlere, tænkes indgået på skriftligt grundlag, uden

7 Se hertil UfR 1985.81 ØLD, hvor en sælger, der til 6 potentielle købere havde udsendt et detaljeret salgstilbud uden tilbagekaldelsesforbehold, ikke kunne tilbagekalde tilbudet efter modtagelse af en blank accept fra en køber. Derimod fandtes i UfR 1988.979 HD, at en "sælgers" underskrift på et af "sælgers" advokat udfærdiget overdragelsesforslag ikke kunne tillægges virkning som bindende accept, selv om forslaget med underskrift sendtes videre til køber. Den sidstnævnte afgørelse er imidlertid truffet på baggrund af nogle meget specielle konkrete omstændigheder.

8 Jf. Stig Jørgensen: Kontraktsret I (1971), s. 124.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

at der foreligger en egentlig og af begge parter underskrevet købsaftale. Ligesom det er tilfældet ved indgåelse af aftaler på mundtligt grundlag, kan der i form af skriftlige erklæringer fra parterne (købstilbud, betingede accepter o.l.) på et tidspunkt, der ligger før underskrivelsen af købsaftalen i dens endelige form, være opnået enighed om de væsentligste aftalevilkår, således at indgåelse af endelig og bindende aftale efter omstændighederne kan statueres.

Det er fast antaget, at købsaftaler/skødeudkast, der fremsendes til købers underskrift, ikke betragtes som et tilbud fra sælger, så længe sælger ikke har underskrevet dokumentet.

I Dansk Ejendomsmæglerforenings formularer for købsaftaler findes følgende ordlyd: "Indtil såvel købers som sælgers underskrift på denne købsaftale foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder, såfremt skriftlig accept ikke foreligger senest den ... hos sælgers ejendomsmægler." Omend upræcist formuleret må bestemmelsen fortolkes således, at købsaftalen bliver bindende for tilbudsgiver henholdsvis acceptant i det øjeblik, de hver især underskriver aftalen. Uanset den anvendte formulering må det tillige være således, at den accepterende part efter modtagelse af en købsaftale underskrevet af den ene part kan give en *særskilt* skriftlig accept. I så fald må aftale anses for at være indgået ved denne accepts fremkomst til modparten, selv om begge parter altså ikke har underskrevet selve købsaftalen.

Det kan diskuteres, om en køber, der afgiver tilbud ved underskrift af en købsaftale, samtidig bemyndiger formidleren til modtage besked om accept på sine vegne, altså om sælgers efterfølgende accept er nået frem til køber allerede på det tidspunkt, hvor den skriftlige accept når frem til formidleren. Om der gives en egentlig bemyndigelse til at modtage accept forekommer særdeles tvivlsomt, jf. herved også *Träff: Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 169. Hertil må kræves en mere udtrykkelig formulering. Spørgsmålet om, hvornår en accept er kommet frem, har naturligvis betydning for fastlæggelse af den nøjagtige tidspunkt for indgåelse af aftale og er specielt relevant i henseende til den udvidede adgang til tilbagekaldelse af tilbud i ejendomskøbsloven § 7, stk. 2, jf. nedenfor afsnit 2.6, og til beregning af begyndelsestidspunkt for en fortrydelsesfrist efter denne lov, jf. lovens § 8. Se nærmere om disse bestemmelser *Theilgaard: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 171 ff., *Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (1997), s. 156 ff., og *Edlund: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* (1996), s. 105 ff.

2.4 Aftaler indeholdende forbehold

Om en uunderskrevet købsaftale juridisk kan kategoriseres som en *opfordring til at gøre tilbud* fra sælgers side kan diskuteres. I så fald ville retsvirkningen være, at sælger tillige bindes, hvis han ikke med passende hurtighed meddeler afslag på et af køber fremsat tilbud, jf. herved aftaleloven § 9. Selv om købsaftalen ikke indeholder ordlyden “uden forbindtlighed” eller lignende udtryk, er købsaftalen jo typisk udformet af en rådgiver antaget af sælger, hvorfor der må gælde en formodning for, at de i et udkast til købsaftale indeholdte vilkår i alt væsentligt må siges at indeholde en tilkendegivelse af forhold, som sælger vil føle sig forpligtet af. I modsætning til den situation, hvor sælger selv formulerer købsaftalen, er der dog grund til at formode, at sælger ikke nødvendigvis kan indestå for samtlige vilkår. Der er dog næppe noget til hinder for at statuere, at en købsaftale kan betragtes som en opfordring til at gøre tilbud. Imidlertid vil aftaleloven § 9 næppe have nogen særlig praktisk betydning i denne henseende, idet såvel køber som ejendomsformidler eller andre rådgivere oftest vil have en selvstændig interesse i at afæske sælger en hurtig stillingtagen til et fremsat tilbud.

Hertil kommer den netop omtalte almindeligt anvendte ordlyd i Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftaleformularer, der i hvert fald må udelukke det resultat, at sælger forpligtes på baggrund af manglende stillingtagen til et fremsat købstilbud. Se hertil *Theilgaard: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 151 f., hvor det afvises, at en uunderskrevet købsaftale er en opfordring til at gøre tilbud. Der er efter hans opfattelse slet ikke tale om en viljeserklæring fra sælger.

2.4 Aftaler indeholdende forbehold

2.4.1 Typer af forbehold

Aftaler om erhvervelse af fast ejendom kan som alle andre aftaler gøres betingede. Der vil ikke i denne fremstilling blive sondret mellem forbehold og betingelser, idet grænsen mellem disse to begreber ikke er klar og i øvrigt ikke ses at have nogen retlig betydning. I det følgende bruges betegnelserne i flæng. Retsvirkningerne er derimod forskellige afhængig af *indholdet* af det tagne forbehold.

Det er helt sædvanligt, at der i købsaftaler tages forbehold om personers eller myndigheders tiltrædelse af aftalen eller af enkelte vilkår heri. Således er købsaftaler f.eks. ofte betinget af

- godkendelse fra købers og eventuelt tillige fra sælgers advokat,
- at køber kan opnå fornødne tilladelser til erhvervelse,

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

- en kreditforenings, et pengeinstituts eller en panthavers accept af at ville yde et i købsaftalen forudsat lån og/eller af køber som debitor på eksisterende lån,
- accept af køber som debitor på et i forbindelse med handlen aftalt sælgerpantebrev fra en erhverver af pantebrevet,
- at der kan tegnes en hus- og grundejerforsikring på sædvanlige vilkår,
- at en aftalt udstykning kan gennemføres,
- at ejendommen lovligt kan anvendes til et bestemt formål,
- at der lovligt kan gennemføres en af køber påtænkt ombygning,
- at sælger f.eks. inden et bestemt tidsrum får solgt en anden ejendom,
- at en tilstandsrapport, et kommunalt oplysningsskema og/eller en tingbogsattest ikke giver anledning til bemærkninger, samt
- at indehavere af forkøbsrettigheder eller lignende ikke ønsker at benytte sig af deres ret.

Et forbehold skal naturligvis være taget på en sådan måde, at det fremgår klart, at det er knyttet til indgåelsen af købsaftalen om en fast ejendom.

2.4.2 Retsstillingen, hvor forbeholdet ikke opfyldes

Visse – men ikke alle – forbehold medfører handlens bortfald, hvis de ikke opfyldes. Ved bortfald er begge parter frigjort, og der bliver ikke – således som det eventuelt kan være tilfældet ved ugyldighed – tale om betaling af erstatning til den skuffede part, medmindre sådan betaling er gjort til et vilkår i den betingede aftale, eller den ene part har handlet erstatningspådragende.

Må det f.eks. lægges til grund, at en erhvervelse er betinget af erhververens salg af en anden ejendom, bortfalder handlen i sin helhed, såfremt det ikke lykkes at sælge den pågældende ejendom, jf. UfR 1957.1040 HD og UfR 1988.500 HD. I UfR 1973.78 HD lykkedes det derimod ikke køberen at godtgøre, at købet var betinget af salg af sælgers hidtidige ejendom.⁹ Se også den noget specielle UfR 1953.736 HD. I købsaftalen var indsat en bestemmelse om, at køber “fordrer nogle dage til at ordne lån i”, og i forbindelse med angivelsen af købesummen stod, at “restkøbesummen ordnes ved lån kaution”. Aftalen blev fortolket som indeholdende et forbehold om, at køber omkostningsfrit kunne træde tilbage fra handlen, såfremt han ikke trods udfoldelse af rimelige bestræbelser herpå kunne skaffe kautionister til et lån af den pågældende størrelse.

⁹ En tilsvarende afgørelse findes i UfR 1993.928 HD, hvor det ikke lykkedes køber at bevise, at erhvervelsen af en fast ejendom var betinget af indgåelse af en entrepriseaftale. Køber var derfor bundet, selv om entrepriseaftalen ikke blev indgået.

2.4.2 Retssstillingen, hvor forbeholdet ikke opfyldes

Andre betingelser, der svigter, har alene som konsekvens, at et aftalevilkår må genforhandles, udfyldes efter sædvanlige aftaleretlige principper, eller at en af parterne tillægges misligholdelsesbeføjelser over for den anden, f.eks. således at sælger gøres ansvarlig for udbedring af mangler, hvis tilstedeværelse ikke var forudset.

Til illustration af den sidstnævnte situation henvises til UfR 1981.16 HD og UfR 1990.29 HD. I begge sager var i købsaftalerne indsat sædvanlige forbehold om, at der for ejendommene på normale vilkår kunne tegnes hus- og grundejerforsikring indeholdende insekt- og svampeskadedækning. De af køberne ønskede forsikringer kunne tegnes, men først efter udbedring af visse fejl på ejendommene. Der lagdes vægt på, at fornøden udbedring i begge tilfælde kunne udføres for forholdsvis beskedne beløb, at sælgerne tidligt i forløbene havde tilkendegivet ville foretage udbedring, samt at ingen af køberne havde lagt *afgørende* vægt på, at den fornødne forsikring kunne tegnes umiddelbart i forbindelse med overtagelsen af ejendommene. Derfor blev resultatet, at køberne ikke kunne træde tilbage, og at der ej heller var fornødent grundlag for at hæve handlerne.¹⁰

Betingede aftaler om ejendomsoverdragelse kan med en traditionel juridisk terminologi inddeles i opsættende (suspensive) og opløsende (resolutive) betingelser.¹¹ Til den førstnævnte kategori hører de aftaler, som først skal have virkning, når en bestemt betingelse *er* opfyldt, f.eks. en godkendelse. Til den anden henregnes aftaler, der er *indgået på grundlag af visse tilkendegivne forudsætninger*, men hvor det kan betyde en ændring af aftalen, hvis det efterfølgende viser sig, at forudsætningen ikke kan opfyldes, f.eks. at ejendommen alligevel ikke lovligt kan bruges til helårsbeboelse.¹² I begge tilfælde kan aftalen ikke betragtes som endelig, før end det er afklaret om betingelsen kan opfyldes/er opfyldt eller ej. I begge tilfælde gælder endvidere, at der må foretages en konkret fortolkning af aftalen, før det kan afgøres, om betingelsen skal medføre aftalens bortfald i sin helhed, eller om aftalen kan opretholdes. I sidstnævnte situation kan betingelsens svigten nødvendiggøre udfyldning eller genforhandling af den pågældende del af aftalen, eller også vil en af parterne blive berettiget til at udøve misligholdelsesbeføjelser.

10 Handlerne var reelt opfyldt på alle øvrige punkter, og indflytning var sket, hvorfor det forekommer terminologisk mest korrekt at betegne et forsøg på at træde tilbage fra handlen som en ophævelse.

11 Se herom nærmere *Ussing: Aftaler* 3. udg. (1950), s. 447 ff.

12 Det kan i grænsetilfælde være særdeles vanskeligt at afgøre, om en betingelse henhører under den ene eller den anden kategori, men der er så vidt ses ikke nogen retlig forskel på, om der vælges den ene eller den anden rubricering.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

2.4.3 Tidsfrister for opfyldelse af forbehold

Generelt gælder, at forbehold må afklares hurtigst muligt. Hvis der ikke er aftalt en tidsfrist for afklaring, må det vurderes, hvad der i den konkrete situation er passende.

Se i den forbindelse UfR 1994.13 VLD. Sælgers advokat meddelte ca. 1 måned efter sælgers underskrift på en købsaftale med godkendelsesforbehold, at aftalen ikke kunne godkendes. Landsretten udtalte, at advokatforbeholdet ikke fandtes at være gjort gældende inden rimelig tid. Sælger var derfor bundet.

Se også UfR 1998.34 HD. Køber havde den 10/9 1993 underskrevet en købsaftale betinget af sin advokats godkendelse. Samme dag afholdtes tvangsauktion over ejendommen, hvorpå sælger begærede afholdelse af 2. auktion, som blev berammet til 22/10. Den 14/10, altså mere end en måned efter underskrivelsen, anmodede købers advokat om at få tilsendt yderligere materiale. Efter modtagelsen af dette skrev advokaten den 20/10, at han ikke kunne godkende handlen, idet han ikke havde kunnet få bekræftet, om visse lejemål i ejendommen var lovlige. Der fandtes ikke her at være udvist en sådan passivitet, at køber havde fortabt sin ret til at gøre advokatforbeholdet gældende.

Er der angivet en frist for godkendelse, kan manglende iagttagelse heraf behandles på to måder afhængig af forbeholdets art. Enten anses *aftalen* for bortfaldet, hvis ikke forbeholdet dokumenteres at være opfyldt senest den fastsatte dato, eller også anses *forbeholdet* for bortfaldet, når fristen er udløbet. Et af disse resultater må i hvert fald blive følgen, hvor den, der har interesse i forbeholdet, har haft en rimelig mulighed for at handle. Har der ikke været den fornødne tid, f.eks. hvor en aftale er forbeholdt af en bortrejst advokats godkendelse inden ganske få dage, må en af modparten opstillet frist efter omstændighederne kunne kræves forlænget, også selv om anmodning herom ikke er fremsendt til modparten inden fristens udløb.¹³ Det må dog i så fald kræves, at der reageres passende hurtigt efter fristens udløb.

2.4.4 Økonomisk opgør ved en aftales bortfald

Har køber taget ejendommen i besiddelse inden aftalens bortfald p.g.a. manglende opfyldelse af et forbehold, vil det til tider volde vanskelighed at opgøre parternes økonomiske mellemværende. I den forbindelse må det tilstræbes, at parterne stilles, som om aftalen ikke var blevet opfyldt i den

¹³ Jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 26.

2.4.4 Økonomisk opgør ved en aftales bortfald

pågældende periode. De af køber til sælger og/eller panthaver indbetalte beløb må tilbagebetales,¹⁴ køber skal have refunderet eventuelle udgifter afholdt til vedligeholdelse og istandsættelse, sælger er berettiget til en vis husleje for den periode, hvor køber har anvendt ejendommen, stempelafgift må søges refunderet m.v.

Naturligvis vil en del omkostninger være afholdt forgæves, f.eks. gebyrer i forbindelse med gældsovertagelse, stempel og tinglysningsafgift, advokathonorarer m.v. Her må det normalt kunne udledes af forbeholdets karakter, hvem der skal bære risikoen for handlens bortfald og derfor må afholde omkostningerne endeligt. Den part, der bærer risikoen, må fuldt ud bære *egne* omkostninger. Der kan derimod næppe siges at bestå en generel pligt til at dække *modpartens* omkostninger, da begge parter jo har handlet i tillid til, at forbeholdet opfyldtes.

Er der tale om udgifter for ydelser, som alene den ene part har rekvireret, f.eks. købers advokatbistand, må det være udgangspunktet, at den rekvirerende part skal bære udgiften alene. Er handlen imidlertid bortfaldet p.g.a. manglende opfyldelse af en betingelse, som den ene part har haft afgørende indflydelse på, vil det måske konkret være mest relevant at pålægge denne part at afholde samtlige forgæves afholdte udgifter. Det må dog som udgangspunkt i denne situation nok kræves, at den pågældende har handlet erstatningspådragende.

Udgifter, som parterne skulle have delt ligeligt, såfremt handlen var blevet gennemført, kan vel efter omstændighederne også deles mellem parterne ved aftalens bortfald.

En køber, der træder tilbage i medfør af et forbehold, kan ikke sidestilles med en køber, der udnytter fortrydelsesretten efter ejendomsråbsloven. Der skal derfor ikke betales godtgørelse efter ejendomsråbsloven § 11. Det kan ej heller blive aktuelt at pålægge den, der træder tilbage, at svare negativ kontraktsinteresse, da der ikke er tale om en ugyldig viljeserklæring.

Skattemæssigt kan en handel, der bortfalder, blive behandlet på to forskellige måder. Enten giver den bortfaldne handel ingen skattemæssige konsekvenser, eller også bliver den behandlet som to selvstændige overdragelser (salg og genkøb). I sidstnævnte tilfælde vil f.eks. renteudgifter afholdt af køber kunne fradrages, mens rentebeløb, der ydes/betales tilbage til køber, vil være skattepligtige, og sælger vil blive forpligtet til at betale en eventuel avanceskat. Der kan også i visse tilfælde blive tale om, at de for skatteyderen allerede foretagne indkomstansættelser ikke revideres. I så fald vil der f.eks.

14 I UfR 1983.1016 HD fik køber medhold i en påstand om tilbagebetaling af købesum samt de ydelser, der var betalt til panthaverne i ejendommen.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

ikke blive ændret ved foretagne afskrivninger. I stedet vil skatteyderen kunne blive mødt med krav om beskatning af genvundne afskrivninger. Afgørende for, om den ene eller den anden fremgangsmåde vælges, må især være, hvem, der mens betingelsen endnu ikke er afklaret, er nærmest til at blive betragtet som ejer. Det har derfor stor betydning, hvor lang tid der er forløbet efter den aftalte overtagelsesdag, og i hvilket omfang parterne indtil bortfaldet har indrettet sig i tillid til, at aftalen ikke ville bortfalde. Endvidere spiller det en rolle, om den aftalte betingelses opfyldelse beror på parterne selv, eller om opfyldelsen af betingelsen ligger uden for parternes rådighed, altså om parterne har haft mulighed for at spekulere i de skattemæssige konsekvenser.¹⁵

2.4.5 Specielt om advokatforbehold

Effekten af et forbehold om en advokats godkendelse afhænger af, hvorledes forbeholdet er formuleret i købsaftalen. I det følgende fokuseres alene på køberadvokatens godkendelse, men de anførte principper gælder tilsvarende forbehold om godkendelse fra sælgers advokat.

Er advokatforbeholdet formuleret bredt – f.eks. “købers underskrift er betinget af advokats godkendelse” eller “købers underskrift er betinget af advokats godkendelse af købsaftalen i sin helhed” – kan det diskuteres, om købers advokat *uanset årsag* kan meddele, at aftalen ikke kan godkendes, med den virkning, at køber vil være frigjort. Forbeholdet kan i så fald betegnes som en (gratis) fortrydelsesret. Endvidere kan man spørge, om den pågældende advokat overhovedet behøver at begrunde en manglende tiltrædelse.

Se hertil *UfR 1984.471 HD*, hvor der efter aftaleindgåelsen opstod berettiget tvivl om den erhvervede ejendoms anvendelighed til dyrlægepraksis. Forbeholdet var her formuleret som “med forbehold af advokat S’s accept”. Højesteret udtalte, at køberen “efter råd fra sin advokat [underskrev] slutsedlen med et udtrykkeligt forbehold om, at den blev accepteret af advokaten. Dette generelle forbehold, som efter sagens oplysninger var velbegrundet, findes der ikke grundlag for at fortolke indskrænkende. Da advokaten ikke har godkendt slutsedlen, vil dommen allerede som følge heraf være at stadfæste.”

I *UfR 1989.748 HD* lød forbeholdet således: “Købers underskrift er betinget af berigtigende advokats godkendelse i sin helhed.” Efter købers underskrift konstateredes visse fejl ved ejendommen, hvorefter den berigtigende advokat med henvisning til manglerne meddelte, at køber ikke ønskede at vedstå

15 Jf. *Hulgaard: Lærebog om indkomstskat*, 8. udg. (1997), s. 330 ff. og *Engholm Jacobsen i Skatteretten* 1, 2. udg. (1995), s. 151.

2.4.5 Specielt om advokatforbehold

handlen. Højesterets begrundelse for at lade køber være fritstillet er stort set enslydende med de i UfR 1984.471 HD anvendte præmisser. Karakteren og omfanget af de senere konstaterede mangler fandtes således at være uden betydning for anvendelsen af et generelt advokatforbehold.

Derimod blev et generelt formuleret forbehold ikke anset for at være tilstrækkeligt til, at en køber kunne træde tilbage fra en handel om en ejerlejlighed i UfR 1983.224 ØLD. Landsretten vurderede her, det ikke var tilstrækkeligt, at der alene var rejst indvendinger beroende på køberens overvejelser vedrørende brugsret til et pulterrum.

Højesterets præmisser i UfR 1984.471 og UfR 1989.748 *udelukker ikke*, at et generelt formuleret godkendelsesforbehold konkret vil skulle fortolkes indskrænkende. Det er derfor formentlig for vidtgående at beskrive praksis således, at et advokatforbehold kan udnyttes helt vilkårligt. Der må efter alt at dømme kræves et vist minimum af berettigede indsigelser.¹⁶

Lægges det netop anførte til grund, må det også antages, at udnyttelse af et forbehold ikke kan ske uden at angive en begrundelse. Sker det ikke på et tidligere tidspunkt, må en begrundelse kunne fremprovokeres i forbindelse med en retssag, hvor sælger har nedlagt påstand om, at køber er bundet af den indgåede aftale.

Er det tagne *forbehold af mere specifik karakter* – f.eks. “købers underskrift er betinget af advokats godkendelse af aftalens juridiske indhold” – er retsstillingen i hvert fald således, at der må kunne påvises et eller flere forhold, som berettiger til at undlade godkendelse.

Også denne situation er belyst i retspraksis, jf. UfR 1991.393 HD. Køber havde her betinget sig, at en teknisk gennemgang af ejendommen ikke måtte give anledning til væsentlige bemærkninger, samt at købers advokat ikke måtte have “bemærkninger” til købsaftalens “juridiske indhold”. At købers advokat gjorde indsigelse mod den indgåede aftale med henvisning til et økonomisk ubetydeligt rådgang i tagkonstruktionen var *ikke* tilstrækkeligt til, at køber kunne kræve bortfald af aftalen.

På baggrund af den netop refererede højesteretsdom må det tillige være således, at det for påberåbelse af aftalebortfald er nødvendigt at kunne påvise en *ikke helt ubetydelig* indsigelse mod aftalens juridiske indhold. Der

16 Se i denne retning *Lynge Andersen, Madsen og Nørgaard: Aftaler og mellemmand*, 3. udg. (1997), s. 365, og vist nok tillige *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 25 og 28. *Blok* giver i UfR 1990B.297 udtryk for det modsatte og anfører den opfattelse, at afgørelsen UfR 1983.224 ØLD formentlig ville have fået et andet udfald, hvis sagen var blevet pådømt *efter* afsigelsen af UfR 1984.471 HD.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

skal på samme vis kunne påvises ikke-bagatelagtige fejl, hvis en køber skal kunne påberåbe sig en betingelse om, at en teknisk gennemgang af bygningerne ikke giver anledning til bemærkninger. Der behøver dog ikke nødvendigvis at skulle være tale om mangler, der tillige kunne være hævebegrundende, eller som ville give køber krav på erstatning eller forholds-mæssigt afslag.¹⁷

Konstaterer købers advokat, at det juridiske indhold er i orden, men at købers økonomi vil blive for anstrengt ved købet,¹⁸ forekommer det at være på sin plads, at også en sådan indvending af økonomisk karakter kan berettigige køber til at træde tilbage fra aftalen, selv om forbeholdet alene gælder aftalens juridiske indhold.¹⁹ Begrundelsen herfor er, at det kan være vanskeligt i en ejendomshandel at sondre klart mellem den økonomiske og den juridiske side af finansieringsvilkårene. Endvidere indsættes et forbehold oftest, fordi køber ikke selv kan overskue *alle* aftalens konsekvenser. Når et forbehold indsættes, må det tillige i mange tilfælde formodes, at det er tilfældigt, om forbeholdet formuleres generelt eller mere specifikt.

Giver den pågældende advokat sin godkendelse, men på betingelse af at visse nærmere præciserede betingelser opfyldes, må der gælde det samme, som hvis de pågældende betingelser havde været indføjet i selve købsaftalen. Det betyder, at handlen ikke i alle tilfælde bortfalder, selv om en af advokaten stillet betingelse, f.eks. om tegning af hus- og grundejerforsikring uden forbehold, ikke uden videre kan opfyldes, jf. foran afsnit 2.4.2.

2.5 Standardvilkår i købsaftaleformularer

I de fleste købsaftaler vedrørende fast ejendom indgår vilkår, der er fastsat på forhånd, og som ikke har været genstand for individuel forhandling mellem parterne. Især anvendes ofte købsaftaleformularer bilagt standardiserede vilkår udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening (p.t. standardbestemmelser 97, der er bogens bilag 1). Standardvilkårene kan hverken betragtes som ensidigt fastsatte standardvilkår (adhæsionskontrakter) eller som vilkår fastsat efter forhandling mellem ligestillede organisationer (agreed documents). Standardvilkårene har i vidt omfang neutral karakter, idet de afspejler ejendomsformidlernes pligt til at give *begge* parter, de oplysninger som er af betydning for handlen, jf. herved ejendomsomsætningsloven §§

17 Jf. *Theilgaard*: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 157.

18 En rådgivende advokat har over for en forbruger *pligt* til gennemgå købers økonomi i henhold til ejendomsomsætningsloven § 6, jf. nedenfor afsnit 4.3.3.

19 Se modsat *Theilgaard*: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 43.

13 og 17. Disse bestemmelser må tillige antages at have en vis vejledende karakter uden for lovens anvendelsesområde.

Standardvilkårene indeholder en blanding af rent informative bestemmelser, angivelser af parternes retsstilling, herunder af sædvaner og kutymer på området, egentlige aftalevilkår samt fravigelser fra deklaratoriske regler. Mere byrdefulde bestemmelser eller bestemmelser, der giver parterne færre rettigheder, set i forhold til deklaratoriske regler på området, er ikke specielt fremhævet.²⁰

Der gælder ikke specielle regler vedrørende standardvilkår i forbindelse med overdragelse af fast ejendom. Almindelige aftaleretlige fortolkningsprincipper skal derfor anvendes på *alle* aftaler vedrørende overdragelse, uanset om der anvendes standardvilkår eller ej. Gyldigheden af eventuelle standardvilkår må vurderes konkret og kan ikke forventes tilsidesat i det omfang, de indeholder en afbalanceret hensyntagen til begge parter interesser.

Indebærer et standardvilkår derimod byrdefulde forpligtelser eller en indskrænkning af rettigheder for køber, vil det efter omstændighederne kunne tilsidesættes på grund af manglende fremhævelse, jf. f.eks. om afskæring af modregningsadgang nedenfor afsnit 8.6.6.

2.6 Fortrydelsesret

Der gælder ingen generel fortrydelsesret ved køb eller salg af fast ejendom. Imidlertid er med ejendomskøbsloven indført en fortrydelsesret for boligkøbere.²¹ Lovens fortrydelsesret gælder ved erhvervelse af fast ejendom, andelsboliger samt (formentlig) køb af andele i alle øvrige former for boligfællesskaber opregnet i andelsboligforeningsloven § 1a, jf. foran afsnit 1.5.5. Undtaget fra reglerne om fortrydelsesret er dog bl.a. køb af ejendom på auktion, køb af landbrugsejendomme samt erhvervelse af brugsrettigheder på timesharebasis. Køber har endvidere kun ret til at fortryde, hvis det købte hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens § 6, stk. 1.

20 Ejendomsmæglerforeningens købsaftaleformularer er nærmere beskrevet i Betænkning 1276, 1994, s. 24 ff. På s. 107 f. afviser det såkaldte Brydesholtudvalg at indføre regler om offentlig godkendelse af standardkøbsaftaler.

21 Se detaljeret om lovens regler *Rosenmeier*: Mægler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 237-239, *Theilgaard*: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 165-196, *Træff*: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 116-119, *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 139-192, samt *Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (1996), s. 85-128.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

Fortrydelsesretten er undergivet visse i lovens §§ 8-11 nærmere angivne betingelser. Den skal bl.a. gøres gældende overfor sælger inden 6 dage efter aftalens indgåelse og kan kun udnyttes mod betaling af en godtgørelse på 1% af den aftalte nominelle købesum.

For køb af brugsrettigheder på timeshare-basis gælder EU-direktiv 1994/47 af 26/10 1994 implementeret i dansk ret ved lov nr. 234 af 2/4 1997.²² Også denne lov giver en fortrydelsesret for forbrugeraftaler, nemlig sådanne der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis. Det er yderligere en betingelse, at aftalen skal gælde i mindst tre år uden at give forbrugeren brugsretten for en sammenlagt periode på mere end et år, jf. lovens § 1. Fortrydelsesretten skal gøres gældende inden for en frist på 10 dage fra aftalens indgåelse – i visse situationer forlænges fristen til tre måneder – og forbrugeren skal ikke betale en godtgørelse til sælger ved udøvelse af retten.

Uden for timesharelovens område gælder alene alene almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler.

Fra tiden før timesharelovens ikrafttræden den 1/4 1997 findes UfR 1995.799 ØLD, hvor køber fik medhold i en påstand om ugyldighed med henvisning til aftaleloven § 36. Timeshare-direktivets nærmere indhold er bl.a. beskrevet af Edlund: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (1996), s. 95.

Lovhjemlet fortrydelsesret og godkendelsesforbehold kan påberåbes uafhængigt af hinanden. Udnyttes f.eks. et advokatforbehold til at træde tilbage fra en købsaftale, opstår ikke pligt til at betale godtgørelse, selv om forbeholdet udnyttes i fortrydelsesperioden.

Vedrørende tilbagekaldelse af tilbud gælder endvidere den fra aftaleloven § 7 afvigende regel i ejendomskøbsloven § 7, stk. 2. Tilbud fra en køber om erhvervelse af en bolig omfattet af ejendomskøbsloven kan tilbagekaldes, indtil tilbudet er "antaget" af sælgeren. Bestemmelsen må skulle forstås således, at tilbagekaldelsen skal være nået frem til sælger, inden underretning om sælgers accept kommer frem til køber.²³ Også tilbagekaldelse af købstilbud kan ske uden at udløse pligt til at svare godtgørelse efter ejendomskøbsloven § 11.

22 Loven er omtalt af *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 148 f.

23 Jf. *Theilgaard*: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 171, *Träff*: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 109 f., *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 156, og *Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (1996), s. 106.

2.7 Forkøbsret og køberet

2.7.1 Forkøbsret generelt

Ved en forkøbsret forstås normalt en aftale eller en lovbestemt ret, hvorefter den berettigede tillægges adgang til at købe en ejendom på de vilkår, som ejeren kan opnå ved salg af ejendommen til en anden køber.²⁴ Ved indrømmelse af en forkøbsret forpligter ejeren sig normalt ikke til at afstå ejendommen. Forkøbsretten bliver først aktuel, når ejeren på et af ham valgt tidspunkt ønsker at sælge, og her er ejeren så forpligtet til at tilbyde ejendommen til den berettigede normalt på samme vilkår, som kan dokumenteres²⁵ opnået ved salg til anden side. En forkøbsret er med andre ord en option, der tillader den berettigede frit at vælge mellem at afslå eller at acceptere et fremsat tilbud. Forkøbsretten pålægger således alene ejeren en forpligtelse, som kun aktualiseres, såfremt han ønsker at afhænde ejendommen.

Hvis intet er aftalt, er det den udfyldende regel, at forkøbsretten kun gælder ved overdragelse ad omsætningsvejen og ikke ved arveudlæg eller afhændelse til livsarvinger²⁶ og næppe heller ved tvangsauktion, medmindre forkøbsretten er tinglyst, og der er dækning til de rettighedshavere, der står foran forkøbsretten i prioritetetsordenen.²⁷ Derimod skal forkøbsretten naturligvis respekteres af retsforfølgende kreditorer f.eks. et konkursbo.

En forkøbsret kan være tidsbegrænset til kun at gælde i en bestemt periode, eller indtil en bestemt begivenhed indtræder. Den kan også være indskrænket, så den alene gælder i særlige situationer. Som eksempel herpå kan nævnes tilbagekøbsret ved kommuners salg af grunde. Her indføres normalt en klausul om, at kommunen har forkøbsret, hvis grunden videre-sælges i ubebygget stand.

Ved indgåelse af aftale om forkøbsret kan der være taget stilling til, hvilken acceptfrist den berettigede skal tillægges. Hvis aftalen ikke giver nogen vejledning desangående, er den udfyldende regel, at tilbudet skal accepteres inden "rimelig tid".²⁸ Er der ikke på forhånd aftalt en acceptfrist, vil ejeren næppe vilkårligt kunne fastsætte en sådan ved tilbudsafgivelsen. Ejeren må her være forpligtet til at indrømme den berettigede en rimelig betænkningss-

24 Jf. *Illum*: Dansk tingsret, 3. udg. (1976), s. 316.

25 Se hertil UfR 1973.494 HD, hvor en forpagter, der udnyttede sin forkøbsret, ikke ansås for at være forpligtet til at honorere en mundtlig aftale indgået mellem ejeren og en potentiel køber.

26 Jf. UfR 1959.360 VLD og *Illum*: Dansk tingsret, 3. udg. (1976), s. 316.

27 Jf. *Illum*: Dansk tingsret, 3. udg. (1976), s. 321. Se tillige UfR 1991.70 ØLD. Her blev forkøbsretten for en lejer ikke aktualiseret ved ejendommens overdragelse i forbindelse med en skattefri fusion.

28 Jf. *Illum*: Dansk tingsret, 3. udg. (1976), s. 321.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

tid. Omvendt må også den berettigede have pligt til på loyal vis at tage hensyn til, at ejeren af hensyn til salg til anden side typisk vil have behov for en hurtig afklaring.

Aftaler om forkøbsret kan indeholde vilkår om speciel prisfastsættelse, selv om ejendommen vil kunne sælges mere fordelagtigt i fri handel. I så fald får forkøbsretten i højere grad karakter af en køberet, jf. herom nærmere straks nedenfor i afsnit 2.7.3. Det karakteristiske for forkøbsretten er imidlertid, at den alene kan gøres gældende, hvor ejeren *ønsker* at afhænde ejendommen, og at ejeren kan *frit* kan vælge, hvornår salg skal ske. Der gælder imidlertid fuld aftalefrihed på området, hvorfor der ikke kan trækkes klare skel mellem de to begreber. Indholdet af den indgåede aftale er under alle omstændigheder det afgørende, fremfor den af parterne valgte overskrift for aftalen.²⁹ F.eks. er der i den situation, hvor det er pålagt ejeren *under alle omstændigheder* at tilbyde ejendommen til den berettigede inden en bestemt dato, begrebsmæssigt tale om en køberet, også selv om aftalen er betegnet som en forkøbsret. Derfor er det også aftalens indhold, der er afgørende for, hvilke almindelige obligationsretlige principper der skal anvendes ved udfyldning af en ufuldstændig aftale.

En forkøbsret kan være formuleret således, at den skal gælde ved ethvert senere salg af ejendommen. Hvis ikke der findes fortolkningsmomenter i denne retning, må den udfyldende regel være, at forkøbsretten bortfalder, hvis den ikke udnyttes, første gang ejendommen tilbydes den berettigede.³⁰

2.7.2 Lejelovens tilbudspligtregler

Forkøbsrettigheder kan tillige være fastsat ved lov. F.eks. er udlejere af visse større ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse, i lejeloven kapitel XVI pålagt pligt til at tilbyde ejendommen til de heri værende lejere til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.³¹

Tilbudspligten gælder, hvor ejendommen overdrages ved salg, gave, mageskifte eller fusion. Endvidere udløses den, når der sker overdragelse af aktier eller anparten i et selskab, der ejer ejendommen, når køberen opnår

29 *Illum* har argumenteret for, at der i tvivlstilfælde må gælde en formodning for, at det er en forkøbsret, der er aftalt, jf. Dansk tingsret, 3. udg. (1976), s. 317. Om opstilling af en formodningsregel har nogen selvstændig betydning forekommer tvivlsomt.

30 Jf. *Illum*: Dansk tingsret, 3. udg. (1976), s. 317 f.

31 For en udførlig gennemgang af tilbudspligtreglerne henvises til *Krag Jespersen* i Karnov, 14. udg. (1995), s. 2720, n. 717 ff., *Kallehauge & Blom*: Kommentar til lejelovene bd. I (1980), s. 383 ff. og *samme*: Tillæg til kommentar til lejelovene (1984), s. 128 ff.

majoritet af stemmer i selskabet. Undtaget fra tilbudspligten er visse familieoverdragelser og ejerskifte ved arv.

Har udlejer ikke over for tinglysningdommeren erklæret, at lejelovens regler om tilbudspligt er iagttaget, vil tinglysning af en overdragelse normalt blive afvist fra lysning, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.2. Der foretages almindeligvis ikke en materiel prøvelse af erklæringens rigtighed.³²

2.7.3 Køberet

Ved en køberet forstås almindeligvis, at en ejer har fraskrevet sig retten til at sælge en ejendom til en anden end den berettigede i henhold til køberetsaftalen. Køberetten indebærer en *pligt* for ejeren til at sælge efter påkrav fra den berettigede,³³ medmindre et andet tidspunkt for køberettens udøvelse er aftalt. Køberetten kan være begrænset til kun at gælde i en forud fastlagt periode. I aftalen *kan* tillige være indeholdt en *pligt* for den berettigede til at erhverve ejendommen (købspligt).

En aftale om køberet indeholder normalt vilkår om fastsættelse af salgspris. Denne kan f.eks. være et forud fastlagt beløb, der pristalsreguleres, eller den værdi i handel og vandel, som en uvildig valuar ansætter ejendommen til på det tidspunkt, hvor køberetten aktualiseres.

Se UfR 1996.1058 HD (TfS 1996.469) hvor der i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse blev indgået en lejeaftale indeholdende en køberet for lejeren til en fast pris, der reguleredes efter pristal. Der var samtidig tale om en købepligt, idet lejeren *skulle* overtage ejendommen inden 7 år. Ejendommen blev overtaget af lejeren efter 5 år. I relation til ejendomsavancebeskatningsloven, der hjemler en vis lempelse af skattebetalingen jo længere tid, skatteyderen har ejet ejendommen, blev ejendommen anset for erhvervet på skødeudstedelsestidspunktet og ikke på tidspunktet for indgåelse af aftale om køberet og -pligt. Afgørelsen er begrundet med, at lejeren i lejekontrakten var tillagt en afståelsesret ved videresalg af virksomheden, hvorfor købspligten ikke nødvendigvis påhvilede lejeren personligt. Samtidigt udøvede udlejer – alene begrænset af køberetten – en ejers råden over ejendommen, indtil denne blev tilskødet lejeren. Endvidere bestod jo i hele lejeperioden en vis usikkerhed om den fremtidige overtagelse p.g.a. risikoen

³² Jf. UfR 1981.766 ØLK.

³³ Se hertil UfR 1975.163 HD, hvor en ret, der benævntes forkøbsret, måtte fortolkes som et ret til at (gen)overtage en aktie i et ejendomsaktieselskab med dertil hørende brugsret til en lejlighed. Prisen var aftalt på forhånd og lå væsentligt under markedsværdien. Retten kunne udøves efter påkrav, *selv om* den afdøde ejers hustru ikke ønskede at sælge.

Kap. 2: Indgåelse af aftale om salg af fast ejendom

for retsforfølgelse mod ejendommen og misligholdelse fra lejers side. Derimod kunne der naturligvis ikke være tvivl om – men det var ikke sagens genstand – at udlejer over for lejer kunne gøre de for en sælger af fast ejendom sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, såfremt lejer misligholdt sin købspligt.

2.8 Ugyldighed

De almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler finder ligefuldt anvendelse på aftaler om overdragelse af fast ejendom. Ejendomshandler kan således f.eks. tilsidesættes helt eller delvist i medfør af aftaleloven § 36³⁴ eller tilsidesættes efter aftaleloven § 33.³⁵ Der henvises herom nærmere til almindelige aftaleretlige fremstillinger.³⁶

Efter omstændighederne vil tilbagetrædelse endvidere kunne ske efter reglen i aftaleloven § 39.³⁷ Anvendelse af denne bestemmelse inden for ejendomsområdet må dog være begrænset væsentligt efter indførelsen pr. 1/1 1996 af fortrydelsesret i ejendomskøbsloven.

Også aftalelovens øvrige ugyldighedsregler vil kunne anvendes. Specielt svigsbestemmelsen i § 30 og fejlskriftsreglen i § 32, stk. 1, påberåbes fra tid til anden. Fejlskriftsreglen kunne f.eks. tænkes anvendt i den situation, hvor der er uoverensstemmelse mellem købsaftale og skøde. Udgangspunktet må være, at det er købsaftalens vilkår, der er afgørende, medmindre det senere kan godtgøres, at der mellem parterne er opnået enighed om ændring heraf.

I UfR 1989.273 VLD findes dog et eksempel på, at en sælger blev bundet af indholdet et skøde, der ved en fejl fra den berigtigende advokats side havde fået et andet indhold, end det aftalte. I skødet var i strid med de faktiske forhold blevet indføjet en passus om, at afgifter til tilslutning af el og vand

34 Jf. hertil f.eks. UfR 1978.847 ØLD, hvor en købsaftale blev delvis tilsidesat, og UfR 1979.225 ØLD, hvor købsaftalen fandtes ugyldig i sin helhed. Se tillige UfR 1992.460 HD og UfR 1994.698 HD, hvor køberne ikke blev frigjort i medfør af aftaleloven § 36.

35 Jf. UfR 1990.168 HD, hvor en ordblind sælger, der i første omgang havde afslået at sælge, ved et senere uanmeldt besøg fra køber på sin private bopæl blev overtalt til at underskrive købsaftale. Købsaftalen blev fundet uforbindende for køber med henvisning til aftaleloven § 33. Se også UfR 1949.941 VLD, hvor to berusede personers ejendomshandel blev tilsidesat.

36 Se f.eks. *Ussing: Aftaler*, 3. udg. (1950), s. 115-261, og *Andersen, Madsen og Nørsgaard: Aftaler og mellemmand*, 3. udg. (1997), s.145-268.

37 Jf. UfR 1989.561 HD kommenteret af *Wendler Pedersen* i UfR 1990B.29 ff. Her blev køber frigjort i medfør af aftaleloven § 39. Dette blev derimod ikke resultatet i UfR 1992.460 HD.

2.8 Ugyldighed

var betalt. I købsaftalen stod blot, at tilslutning ikke var sket. Landsretten stadfæstede – omend med dissens – byrettens afgørelse, hvorefter bestemmelsen i skødet fandtes at kunne opfattes som en præcisering og ikke en ændring af købsaftalen, og samtidig måtte køber anses for at have været i god tro.

Ved ugyldige løfter kan det efter omstændighederne pålægges den ene af parterne at svare negativ kontraktsinteresse.³⁸ Noget sådant kan normalt alene komme på tale, hvor et løfte er fremkaldt af en part ved en adfærd, der almindeligvis medfører erstatningsansvar. Beror ugyldigheden på, at den ene part ikke var i god tro, kan det sjældent pålægges den anden part at erstatte eventuelt forgæves afholdte udgifter.³⁹

Ugyldighed adskiller sig væsentligt fra *ophævelse*, der kun kan finde sted, hvor der er indgået en gyldig aftale. Anvendelse af hævebeføjelsen fra købers og sælgers side er omtalt nedenfor især i afsnittene 7.2.1.1 og 8.6.1.

38 Se herom f.eks. *Gomard*: Obligationsret 2. del, 2. udg. (1995), s. 199-205, og *Ussing*: Obligationsret, 4. udg. (1967), s. 154-161.

39 Jf. *Stig Jørgensen*: Kontraktsret I (1971), s. 128 og 164f.

Kapitel 3

Begrænsninger i adgangen til at købe eller sælge fast ejendom

3.1 Indledning

Selv om der mellem parterne er indgået en gyldig aftale om ejendoms-overdragelse, vil lovgivning eller tredjemands rettigheder alligevel kunne være til hinder for, at erhververen kan opnå den ved aftalen indstiftede retsstilling. Det følgende indeholder en gennemgang af den vigtigste privat- og offentligretlige regulering af adgangen til at erhverve fast ejendom og vedrører begrænsninger gældende for bestemte typer af *købere* såvel som for bestemte typer *ejendomme*.

3.2 Forkøbsrettigheder o.l. samt godkendelsesbeføjelser

Er der på ejendommen tinglyst en forkøbs- eller køberettighed, eller gælder der en lovbestemt tilbudspligt, og er et til tinglysning anmeldt skøde ikke udstedt til den berettigede i henhold til forkøbs- eller køberetten, skal det over for tinglysningskontoret dokumenteres, at den aftalte overdragelse ikke strider mod de allerede tinglyste eller lovhjemlede rettigheder. Medfølger den fornødne dokumentation,¹ der f.eks. kan være en erklæring fra den berettigede, ikke, må reaktionen fra tinglysningskontorets side være lysning med frist eller afvisning og ikke en retsanmærkning, jf. herved tinglysningsloven § 15 stk. 2, og § 16, stk. 1.² § 15, stk. 2, anvendes normalt, hvor den udstedende parts tinglysningsmæssige legitimation ikke er i orden³, hvilket også må siges at være tilfældet her. Skete lysning med retsanmærkning, ville følgen blive, at erhververen reelt opnåede tinglys-

1 I UfR 1997.631 VLD fandtes en ejendomsværdipåtegning at være dokumentation for, at en ejendom var bebygget. En kommunes tilbagekøbsret af grunden i ubebygget stand kunne derfor ikke længere være aktuel, og skødet kunne antages til tinglysning uden yderligere bevis.

2 Se således f.eks. tinglysningsdommerens afgørelse i UfR 1997.631 VLD

3 Jf. Willumsen: Tinglysningsloven (1997), s. 180.

3.2 Forkøbsrettigheder o.l. samt godkendelsesbeføjelser

ningsmæssig legitimation og derfor ville kunne råde over ejendommen i strid med forkøbs- eller køberettigheden.

Om forkøbs- eller køberetten materielt er til hinder for en overdragelse, bør således afklares, f.eks. ved en retssag, inden der sker lysning overhovedet.⁴

Det netop anførte harmonerer med de regler, der udtrykkeligt er foreskrevet med hensyn til iagttagelse af lejelovens tilbudspligtregler. Af § 31 i bekendtgørelse nr. 1024 af 15/12 1993 om tinglysning i tingbogen fremgår, at det er en betingelse for lysning af et adkomstdokument, at det *enten* indeholder ejerens erklæring om, bl.a. at tilbudspligten ikke finder anvendelse, *eller* om at ejendommen er blevet tilbudt lejerne, og at disse har afslået at erhverve den. Medfølger ingen erklæring, vil skødet blive afvist.⁵

Når det derimod drejer sig om en *tinglyst* forkøbs- eller køberet, er en ejererklæring ikke tilstrækkelig. Her må kræves en erklæring fra den ifølge tingbogen berettigede eller anden sikker dokumentation for, at forkøbs- eller køberetten ikke er til hinder for overdragelsen.

Er forkøbs- eller køberetten ikke tinglyst, vil en erhverver i god tro kunne ekstingvere retten i medfør af tinglysningsloven § 1.

Ud over at iagttage forkøbs- og køberettigheder må parterne i en ejendoms-handel tillige være opmærksomme på, om overdragelsen kræver godkendelse af medejere eller andre.

Ved overdragelse af andele i traditionelle andelsboligforeninger findes en bestemmelse i andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, hvorefter andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende overdragelsen. Nægtelse af at godkende en erhverver skal være sagligt begrundet, også selv om dette ikke udtrykkeligt fremgår af loven, jf. herved UfR 1997.622 VLD. Bestemmelsen må derfor skulle fortolkes på samme vis som reglerne i lejeloven §§ 70, stk. 2, litra c, og 73, stk. 2, litra d, hvorefter en udlejer kan modsætte sig indgåede aftaler om fremleje eller bytte, såfremt han har "rimelig grund" hertil. Se nærmere om de sidstnævnte bestemmelser Kallehauge & Blom: Kommentar til Lejelovene, bd. I (1980), s. 247 og 253 f.⁶

4 Der kan dog ske lysning af en stævning, når den pågældende ret har truffet beslutning herom, jf. tinglysningsloven § 12, stk. 4. En overdragelse kan derfor, hvor der skønnes at være behov, lyses indirekte, så længe retssagen verserer. Den berettigede i henhold til en forkøbsret eller lignende kan altså ikke blokere fuldstændig for lysning af en erhververs ret.

5 Se dog en undtagelse hertil UfR 1997.1588 ØLK, hvor handlen tillige var betinget af, at ejendommen blev udstykket i ejerlejligheder. Opfyldtes denne betingelse ikke, ville handlen bortfalde, og tilbudspligten ville så alligevel ikke blive udløst. Efter omstændighederne kunne skødet lyses med frist.

Kap. 3: Begrænsninger i adgangen til at købe eller sælge fast ejendom

I forbindelse med etablering af samejer om mindre ejendomme gives medejere naturligt nok ofte i vedtægter eller samejeoverenskomster en godkendelsesbeføjelse, som svarer til den i andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, indeholdte. Også her kan godtroende erhververe ek스팅vere ikke tinglyste vedtægtsbestemmelser eller lignende.

Sådanne vedtægtsbeføjelser må antages at give forholdsvis vide rammer for at nægte at meddele godkendelse, men (også) her må retssystemet kunne sætte ind over for chikanøs udøvelse af en tillagt ret og tilsidesætte afslag, såfremt der ikke findes at være vægtige grunde hertil.

I den netop nævnte UfR 1997, 622 VLD var der tale om, at medlemmerne af en andelsboligforening med tre boliger ud over andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, havde en vedtægtsmæssig beføjelse til at godkende nye andels-havere. Landsretten fandt, at en denne vedtægtsbestemmelse måtte fortolkes således, at andelshaverne *også* af personlige og subjektive grunde kan nægte at meddele godkendelse. Da en sådan vetoret kan medføre, at medejere, der ønsker at sælge, på det nærmeste stavnsbindes, skal der dog naturligvis fra domstolens side kunne foretages en vis censurering af udøvelsen af godkendelsesbeføjelsen. I den konkrete sag blev afslaget tilsidesat.

Kræves godkendelse, vil det være naturligt at gøre handlen betinget heraf, også selv om godkendelsen på forhånd alene vurderes som værende en ren formalitet.

3.3 Ejendomserhvervelsesloven

Med lov om erhvervelse af fast ejendom⁷ er der givet visse begrænsninger med hensyn til, hvem der kan købe fast ejendom beliggende i Danmark. Har erhververen ikke den fornødne tilknytning til Danmark, er den indgåede købsaftale ikke dermed ugyldig. Der gives i stedet en frist til at indhente den fornødne tilladelse, og opnås den ikke, kan der gives påbud om, at afhænde ejendommen inden for en nærmere angivet frist, jf. lovens § 8. Et sådant pålæg kan naturligvis alene gives til erhververen af ejendommen, og denne vil typisk ikke kunne gøre noget ansvar gældende overfor sælgeren i den anledning.

6 Er lejereren tillagt *afståelsesret*, vil han frit kunne afstå lejemålet, "medmindre udlejereren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekundskab, til at modsætte sig dette," jf. lejeloven § 74 a. Se herom nærmere *Krag Jespersen: Lejeret I* (1989), s. 84 f. og *Vesterdorf* i UfR 1980B.390 f.

7 Loven findes som lbkg. nr. 566 af 28/8 1986 som ændret ved lov nr. 1102 af 21/12 1994. Om baggrunden for loven og dens forhold til EU-traktaterne henvises til *Gomard* i *Julebog 1996* fra Juridisk Institut ved Handelshøjskolen i København, s. 147 ff.

3.3 Ejendomserhvervesloven

Afgørende i relation til om en ejendom lovligt kan købes, er erhververens *bopæl*. Personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i sammenlagt mere end 5 år, kan kun med justitsministerens tilladelse erhverve adkomst. Det er således personer, der endnu ikke (lovligt) har bopæl i landet, samt personer bosiddende i udlandet, som ikke sammenlagt har haft bopæl i landet i mere end 5 år, der skal søge om tilladelse. Erhververens statsborgerskab har ikke nogen direkte betydning for lovens anvendelse.

Lovens overholdelse kontrolleres af tinglysningskontorerne. Erhververen skal, *hvis han ikke har bopæl i landet*, i adkomstdokumentet have afgivet en erklæring på tro og love om, at han tidligere har haft bopæl i landet i mere end 5 år, eller også skal dokumentet være ledsaget af behørig tilladelse fra justitsministeren.⁸ Er den første af disse to betingelser ikke opfyldt, bør skødet som udgangspunkt afvises. Foreligger justitsministerens tilladelse ikke, vil skødet kunne lyses med frist til indhentelse af tilladelsen, jf. lovens § 6, stk. 1, sidste pkt.

Det er *forholdene på erhvervestidspunktet, der er afgørende*, jf. herved UfR 1996.1247 VLK. Her indleveredes i begyndelsen af 1996 et skøde med overtagelse i december 1991. Køber opfyldte formentlig på tidspunktet for skødets indlevering til lysning kravene i ejendomserhvervesloven, men det statueredes, at skødet på trods heraf alene kunne lyses med frist til indhentelse af Justitsministeriets tilladelse, da køber på tidspunktet for overtagelse af ejendommen ikke opfyldte de i loven stillede krav.

Der gælder en frist på 6 måneder fra det aftalte overdragelsestidspunkt, til ansøgningen om tilladelse skal være indgivet, jf. § 3. Er denne frist oversiddet, vil skødet imidlertid også kunne lyses med frist, jf. § 6, stk. 2.

I praksis er det næppe muligt at vurdere, om en i udlandet bosiddende person har forsømt at afgive en erklæring på tro og love, eller om det er indhentelse af justitsministerens tilladelse, der ikke har fundet sted. Derfor vil der i almindelighed ske lysning med frist af adkomstdokumentet, hvor det af dokumentet fremgår, at erhververen har bopæl uden for landets grænser og ikke har afgivet behørig erklæring.

8 Tilladelse kan forventes givet, hvor der er tale om etablering af erhvervsvirksomhed her i landet, og hvor køb af en helårsbolig er begrundet med, at erhververen fremover har til hensigt at bo og arbejde her. Tilladelse til erhvervelse af fritidsejendomme gives kun, hvor erhververen kan dokumentere en *ganske særlig* tilknytning, jf. herved *Holger Hansen*: Regulering af fast ejendom, 3. udg. (1997), s. 27, og *Marianne Nørregaard* i Karnov, 14. udg. (1995), s. 3851, n. 11, med henvisninger.

Kap. 3: Begrænsninger i adgangen til at købe eller sælge fast ejendom

Fremgår det derimod af skødet, at *erhververen er bosat i Danmark*, vil lysning kunne ske, *selv om* overdragelsen er i strid med erhvervsloven. Tinglysningsdommeren har ikke mulighed for i ethvert tilfælde at påse, om erhvervslovens bopælskrav er opfyldt. Har tinglysningsdommeren imidlertid en konkret viden vedrørende erhververens specielle forhold, skal denne viden dog efter omstændighederne lægges til grund ved lysningen, således at f.eks. en formodning om forsøg på omgåelse af reglerne, kan medføre, at der alligevel alene sker lysning med frist, selv om skødet formelt set kunne lyses umiddelbart, jf. herved også omgåelsesbestemmelsen i lovens § 9.

Se hertil UfR 1996.1292 VLK, hvor erhververens ægtefælle var straffet for overtrædelse af loven og var blevet meddelt pålæg om afhændelse af ejendommen, jf. UfR 1996.147 VLD. Skødet, der var en opfølgning af pålægget, indeholdt en bestemmelse om, at ægtefællen skulle kunne erhverve ejendommen påny, så snart dette lovligt kunne ske. Der var med andre ord en kraftig formodning for, at overdragelsen alene skete med henblik på omgåelse. Se også UfR 1997.638 VLK. Her havde erhververen været tilmeldt folkeregisteret med adresse på en fritidsbolig i mere end tre år og gjorde derfor gældende, at han frit kunne erhverve en anden fritidsbolig, da han havde bopæl i landet. Et flertal i landsretten fandt, at tinglysningsdommeren berettiget havde lyst skødet med frist til indhentelse af Justitsministeriets tilladelse, da der kunne være tvivl, om bopælskravet i loven var opfyldt. En dommer fandt, at sagen burde hjemvises til tinglysningsdommerens fornyede prøvelse af dette spørgsmål. Højesteret ændrede kendelsen i UfR 1998.29 HKK, idet man lagde til grund, at det var tilstrækkeligt, at den pågældende havde bopæl i landet og der ikke var noget der tydede på, at han ikke havde til hensigt at blive boende.

Vedrørende selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, der ikke har hjemsted i Danmark, gælder tilsvarende begrænsninger i adgangen til køb af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 2. Her er det umiddelbart væsentligt nemmere at kontrollere overholdelsen af lovens regler, da der alene fokuseres på hjemstedet for den juridiske person. Tinglysningsdommeren skal derfor foretage lysning med frist, hvis ikke sammenslutningen har hjemsted i Danmark. Der stilles dog ikke krav om, at f.eks. stifterne eller de personer, der har afgørende indflydelse i selskabet, skal have bopæl her i landet, jf. herved f.eks. aktieselskabslovens § 3, stk. 2, hvorefter kun én af stifterne skal være en i Danmark bosat person, og anpartsselskabsloven § 4, der ikke foreskriver, at stifterne skal have bopæl et bestemt sted. Ved stiftelse af et dansk selskab er det således kun omgåelsesreglen i ejendomserhvervsloven § 9, der eventuelt kan stille sig hindrende i vejen for en ejendoms-handel.⁹

3.3 Ejendomserhvervelsesloven

Fra lovens krav om tilladelse eller hidtidig bopæl gælder visse praktisk vigtige *undtagelser*:

For det første følger det af lovens § 2, at tilladelse er uforuden, hvor en ejendom skifter ejer i forbindelse med arv, henseende i uskiftet bo m.v. En ejendom kan også i denne henseende frit gives som gave til slægtninge i ret op- og nedstigende linje.

For det andet er der med hjemmel i lovens § 1, stk. 3, fastsat lempelige regler for såvel personer som selskaber m.v., hvor ejendommen skal tjene som helårsbolig for erhververen eller udgør en nødvendig forudsætning for udøvelse af selvstændig virksomhed eller levering af tjenesteydelser. Reglerne herom findes i bkg. nr. 764 af 18/9 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EU-statsborgere og EU-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS). Som bekendtgørelsens titel antyder, gælder erhvervelseslovens regler derfor ikke for arbejdstagere eller erhvervsdrivende, der i medfør af EU-reglerne frit kan arbejde/drive erhverv i hele EU og i de lande, der har tætte samarbejdsrelationer med EU. Endvidere gælder der en undtagelse for pensionister og studerende med opholdsret her i landet, jf. bekendtgørelsens § 2.

Undtagelserne fra kravene i erhvervelsesloven gælder kun for erhvervelse af helårsboliger eller erhvervsejendomme, herunder landbrugsejendomme, jf. landbrugsloven § 16, stk. 1, nr. 2, hvorfor de undtagne persongrupper fortsat ikke frit kan erhverve fritidsboliger. Bekendtgørelsen indeholder i øvrigt et bilag med erklæringsformularer til indføjelser i overdragelsesdokumenter.¹⁰

I alle tilfælde, hvor det kan konstateres, at en erhvervelse er i strid med, eller indeholder en omgåelse af reglerne i erhvervelsesloven, jf. herved dennes § 9¹¹, kan der blive tale om bødestraf, jf. § 10, samt afgivelse af påbud om videreoverdragelse af ejendommen inden en bestemt frist i overensstemmelse med § 8.¹² Overholdes fristen ikke, kan også dette, jf. § 10, stk. 2, straffes med bøde, og adressaten for påbudet kan pålægges ugentlige bøder, indtil ejendommen er solgt.¹³

9 Jf. *Træff*: Køb og salg af fast ejendom, (1996) s. 40.

10 Reglerne er nærmere omtalt hos *Holger Hansen*: Regulering af fast ejendom, 3. udg. (1997), s. 27 ff.

11 F.eks. ved køb gennem stråmand suppleret med langtidsleje, jf. UfR 1976.846 VLD, hvor såvel den reelt handlende som den medvirkende advokat straffedes. Se tillige UfR 1972.794 VLD og UfR 1962.140 HKK.

12 Jf. f.eks. UfR 1996.147 VLD.

13 Se her til UfR 1964.742 VLD, hvor påbud blev givet til en erhverver i henhold til en mundtlig utinglyst aftale og ikke til adkomsthaveren ifølge tingbogen.

Kap. 3: Begrænsninger i adgangen til at købe eller sælge fast ejendom

Loven kan som anført foran i afsnit 1.5.2 tillige være til hinder for udlændinges eller andres erhvervelse af f.eks. andelsboliger eller for sådanne personers indgåelse af lejekontrakter i det omfang, der kan statueres at foreligge omgåelse.¹⁴

3.4 Sommerhusloven

Såvel ejendomserhvervelsesloven som dele af sommerhusloven har til formål at hindre udlændinge i at erhverve ejendomme beliggende i Danmark til fritidsformål. Sommerhusloven¹⁵ indeholder i § 8 en regel om, at selskaber, foreninger m.v. ikke må erhverve fast ejendom uden tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.¹⁶ Foreligger tilladelsen ikke ved anmeldelse af skøde til tinglysning, eller indeholder skødet ikke erhververens¹⁷ erklæring om, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden tilladelse er opfyldt,¹⁸ kan skødet alene lyses med frist, jf. lovens § 8, stk. 2 og 3. Der er med andre ord tale om, at juridiske personer ikke kan erhverve fritidsejendomme uden tilladelse. Sommerhusloven har altså til konsekvens, at det i hvert eneste tilfælde af en juridisk persons erhvervelse af fast ejendom er nødvendigt at afgive erklæring eller indhente tilladelse.

Der foruden indeholder sommerhusloven i § 1 en regel om, at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt *eller* for et længere tidsrum end et år kan udleje/fremleje hus eller husrum til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse. Kun ejere af et eller

14 Träff anfører i *Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 40, n. 5, at omgåelsesbestemmelsen ikke kan anvendes på køb af andelsboliger og indgåelse af "almindelige boliglejekontakter". Dette er dog næppe rigtigt, da lovens § 9, stk. 2, udtrykkeligt hjemler ret til anvendelse af lovens §§ 3-8 på andre retshandler, hvorved lovens bestemmelser søges omgået. Da indgåelse af sådanne kontrakttyper kan ske, uden at dokumenterne passerer offentlige myndigheder, er det dog i praksis uhyre vanskeligt at konstatere omgåelse af denne art.

15 Loven findes som lbkg. nr. 920 af 22/12 1989 om sommerhuse og camping m.v. som ændret ved lov nr. 388 af 6/6 1991. Om lovens indhold i øvrigt henvises til *von Eyben: Miljørettens grundbog* (1986), s. 61 f. og 82 ff.

16 Virksomheders anskaffelse af fritidshuse til udlejning til ansatte betragtes ikke som værende i erhvervsøjemed i lovens forstand og kræver derfor tilladelse, jf. *Due Jensen i Karnov*, 14. udg. (1995), s. 3854, n. 22.

17 Det skal være en for erhververen tegningsberettiget eller udtrykkeligt befuldmægtiget, der underskriver erklæringen, jf. UfR 1994.508 ØLK. En advokat, der var bemyndiget til at udstede endeligt skøde, kunne ikke afgive erklæringen på selskabets vegne.

18 Krav til indholdet af erklæringer i henhold til sommerhusloven findes i bkg. nr. 182 af 29/3 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.v.

to sommerhuse, som vedkommende selv bruger, kan i henhold til gældende praksis udleje fritidshuse i indtil et år,¹⁹ omend kun i begrænset omfang i vinterhalvåret.²⁰

3.5 Landbrugsloven

Adgangen til erhvervelse af landbrugsejendomme har gennem tiderne været undergivet en restriktiv regulering. De seneste års ændringer har dog generelt indebåret en ikke ubetydelig lempelse af de krav, der stilles til erhververen.²²

Den nuværende landbrugslov²¹ gælder for al fast ejendom, der i matriklen er noteret som landbrug, jf. § 2, stk. 2, og foran afsnit 1.7, og indeholder fortsat en række begrænsninger, der bl.a. er forskellige afhængig af størrelsen af landbrugsejendommen.

I lovens § 16 er opregnet en række krav, som erhververen skal opfylde, for at kunne erhverve ejendommen *uden* landbrugsministerens tilladelse. Er landbrugsejendommens størrelse 30 ha. eller derunder, kræves i medfør af § 16 stk. 2, alene,

- at erhververen er fyldt 18 år,
- at han er dansk statsborger eller EU-/EØS-borger,
- at erhververen, dennes ægtefælle eller børn ikke i forvejen ejer landbrugsejendomme, og
- at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på ejendommen.

Er ejendommen større end 30 ha. gælder som *yderligere* krav,

- at erhververen selv driver ejendommen, og
- at erhververen skal have gennemgået en (i bkg. nr. 770 af 24/8 1994 nærmere præciseret) landbrugsmæssig uddannelse.

Til kravet om, at erhververen eller dennes nærmeste ikke i forvejen må eje landbrugsjord, findes en undtagelsesregel i § 16, stk. 3, og efter §§ 17 og

19 Se nærmere om Skov- og Naturstyrelsens praksis vedrørende sommerhusloven samt lovens forhold til planloven cirk. nr. 32 af 27/2 1996 om information om sommerhusreglerne samt *Vægter Rasmussen* i JUR 1997.185 ff.

20 Se hertil UfR 1997.883 HD, hvor en sommerhusejer blev pålagt en bøde på 5.000 kr., fordi et hus var udlejet uafbrudt i perioden 1/10 – 5/12 og igen fra 19/12 til 2/1.

21 Jf. lbkg. nr. 769 af 24/8 1994 om landbrugsejendomme.

22 For en mere udførlig gennemgang af reglerne henvises til *Jørgensen, Mortensen og Wulff: Jordlovgivning* (1997), s. 515-707.

Kap. 3: Begrænsninger i adgangen til at købe eller sælge fast ejendom

17a gælder kravene til erhververen ikke ved arv, hensiddende i uskiftet bo, visse familiesalg m.v. Også selskaber og andre sammenslutninger kan under nærmere angivne betingelser købe landbrugsejendomme i henhold til §§ 20-22. I alle andre tilfælde kan erhvervelsen alene ske med landbrugsministerens tilladelse, jf. herved især landbrugsloven § 18.²³

Om en erhverver opfylder kravene i landbrugsloven påses i forbindelse med tinglysningen. Der skal ikke indføres erklæring i skødet, om at kravene er opfyldte. I stedet skal til lysning medsendes en eventuel tilladelse fra landbrugsministeren, eller også skal skødet være forsynet med en påtegning fra den pågældende kommunalbestyrelse om, at erhververen over for de kommunale myndigheder har afgivet en erklæring om at opfylde landbrugslovens erhvervelseskriterier.²⁴ Er aftalen indgået mindre end 4 uger før skødets anmeldelse, kan det lyses med frist. Er dette ikke tilfældet, vil skødet blive afvist, jf. bekendtgørelsens § 4, men *kun hvor erhvervelsen kræver landbrugsministerens godkendelse*. I andre tilfælde – hvor arealet ikke overstiger 30 ha. – kan skødet også på et senere tidspunkt lyses med frist til indhentelse af kommunalbestyrelsens påtegning.²⁵

Opfylder en ejer af en landbrugsejendom ikke de i landbrugsloven stillede krav, kan det pålægges vedkommende at afstå ejendommen inden for en frist på mindst 6 måneder og højst 1 år. Manglende iagttagelse af et sådant påbud kan straffes med bøde efter § 32, stk. 1, nr. 3. Der er her ikke mulighed for at pålægge dagbøder, indtil ejendommen er overdraget, således som det er tilfældet ved overtrædelse af ejendomserhvervelsesloven.

3.6 Skovloven

Heller ikke fast ejendom bestående af skov kan erhverves af enhver. Påhviler der samtidig skovarealet landbrugspligt, gælder de ovenfor beskrevne regler i landbrugsloven fuldt ud. Skovloven stiller imidlertid ikke selvstændige krav til erhververen. Er en fast ejendom bestående af skov ikke noteret som landbrug i matriklen, kan den under iagttagelse af erhvervelses- og sommerhusloven erhverves frit. Der stilles i skovloven § 22 alene krav om, at der inden 3 måneder efter den aftalte overtagelsesdag gives en meddelelse til det stedlige statsskovdistrikt om ejerskiftet. Herudover indeholder skovloven bl.a. regler om, hvorledes ejeren skal drive ejendommen.

23 I bkg. nr. 772 af 24/8 1994 om ansøgninger i henhold til landbrugsloven er stillet en lang række krav m.v. til ansøgningers indhold.

24 Jf. nærmere (med hjemmel i landbrugsloven § 26) bkg. nr. 771 af 24/8 1994 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

25 Jf. således UfR 1996.1651 HKK.

3.7 Andre specielle bestemmelser

Ud over de ovennævnte regelsæt findes enkelte spredte specialbestemmelser om køb og salg af fast ejendom. Her skal yderligere kort omtales følgende:

Lov om folkekirkens økonomi § 21, stk. 3,²⁶ foreskriver, at køb og salg af kirker og præsters embedsboliger alene kan ske efter beslutning af menighedsrådet og med godkendelse fra kirkeministeren eller eventuelt fra stiftsøvrigheden, hvis kirkeministeren har delegeret sin beføjelse hertil.

Almene boligorganisationer kan alene *erhverve* fast ejendom med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. lov om almene boliger m.v. § 26²⁷. Efter lovens § 27 gælder som udgangspunkt samme godkendelseskrav ved *salg*, men sælges *boliger*, skal tillige boligministerens samtykke indhentes, medmindre det drejer sig om overdragelse til en anden enhed inden for den pågældende boligorganisation eller om salg til en anden almen boligorganisation.

Salg i strid med de netop nævnte bestemmelser vil ikke kunne tinglyses, da tinglysningsdommerne er forpligtede til at iagttage, om der foreligger de fornødne godkendelser. Skøder vil dog i givet fald kunne lyses med frist til indhentelse af samtykke, jf. således lov om almene boliger § 27, stk. 5.

Kommunestyrelsesloven § 68 pålægger en kommune pligt til at foretage offentligt udbud, såfremt der sælges fast ejendom, der ikke er omfattet af de med hjemmel i bestemmelsen givne undtagelser i bkg. nr. 472 af 20/6 1991 § 2. Manglende iagttagelse af bestemmelsen kan ikke være til hinder for tinglysning af en overdragelse.

²⁶ Jf. lbkg. nr. 537 af 24/6 1997.

²⁷ Jf. lbkg. nr. 514 af 19/6 1997 som ændret ved lov nr. 969 og 970 af 17/12 1997.

Kapitel 4

Regler for ejendomsformidlernes virke

4.1 Indledning

Aftaler om overdragelse af fast ejendom indgås langt fra i alle tilfælde på baggrund af en ejendomsformidlers indsats. Hvor der optræder en formidler, kan dennes ageren imidlertid have væsentlig betydning for købers og/eller sælgers retsstilling. I det følgende gives derfor en redegørelse for de skrevne og uskrevne regler, der fastlægger rammerne for ejendomsformidlers erhvervsudøvelse. Der vil alene blive fokuseret på *erhvervsmæssig* formidling af fast ejendom, hvorved forstås, at en erhvervsdrivende med vederlag påtager sig at formidle køb eller salg af fast ejendom.

4.2 Lov om omsætning af fast ejendom

Den 1/1 1994 er datoen for ikrafttrædelse af ejendomsomsætningsloven, som erstattede tidligere regulering på området.¹ Loven er tilblevet på baggrund af to betænkninger afgivet af det såkaldte Børge Dahl-udvalg.² Reglernes anvendelsesområde er ikke alene formidling af fast ejendom men tillige erhvervsmæssigt *udbud og salg* samt anden erhvervsmæssig *rådgivning og bistand* vedrørende omsætning af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 1. I lovens kapitel 3 findes dog en række væsentlige bestemmelser, som alene gælder formidling, jf. § 1, stk. 3.

Hvad der præcist skal forstås ved begrebet formidling er ikke helt klart, men det må antages, at den erhvervsmæssige aktør skal have foretaget eller tilsigtet

1 Loven er ikke anvendelig på aftaler indgået med en ejendomsformidler før denne dato, selv om ejendommen først er solgt efter lovens ikrafttræden, jf. FED 1996.1317 VLD og FED 1996.1420 VLD.

2 Der er tale om Betænkning 1231, 1992, med titlen "Omsætning af fast ejendom. En statusoversigt og et problemkatalog" samt Betænkning 1241, 1992, med titlen "Lov om omsætning af fast ejendom."

4.2 Lov om omsætning af fast ejendom

en sammenføring af to parter, før den pågældendes bistand omfattes af lovens kapitel 3. Derfor er det formentlig ubegrundet, når *Holm & Spang-Hanssen: God advokatskik* (1997), s. 111, anfører usikkerhed med hensyn til, om en advokat, der berigtiger en mellem parterne allerede indgået aftale, skal opfylde de krav, der stilles til en formidler. Det skal han næppe.

Ejendomsomsætningslovens § 25 foreskriver, at alene personer, der er optaget i et register hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, må betegne sig som ejendomsmæglere. For at blive optaget i dette register skal man bl.a. opfylde visse krav om teoretisk og praktisk uddannelse, jf. nærmere § 25, stk. 2.³ Lovens regler gælder dog tillige for ejendomsformidlere, der ikke er optaget i registeret. Ejendomsformidlingsvirksomhed må kun drives af registrerede ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter samt forsikringsselskaber, jf. § 8.⁴

Generelt om ejendomsformidlerens rolle foreskrives i ejendomsomsætningsloven § 21, at formidleren ikke uden særskilt fuldmagt kan forpligte opdragsgiveren over for tredjemand. Dette princip gælder ligefuldt uden for ejendomsomsætningslovens område.⁵

Ejendomsomsætningsloven *regulerer ikke al erhvervsmæssig formidling* af fast ejendom. Reglerne finder kun anvendelse, "når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere", jf. lovens § 1, stk. 3. Forbrugerbegrebet er her identisk med det i dansk ret almindeligt gældende. Afgørende kriterium ved vurdering af, om loven gælder eller ej, er, om ejendommen hovedsagelig har været anvendt eller skal anvendes ikke-erhvervsmæssigt for vedkommende, jf. § 1, stk. 5.

Ejendomsformidlingsvirksomhed, der ikke er forbrugerorienteret, er ikke reguleret ved en speciel lov og kan frit udøves af alle.⁶ På dette område finder lovgivningens almindelige regler, herunder f.eks. reglerne om erstatningsansvar, anvendelse. Det må dog antages, at en lang række af de

3 Det nærmere indhold af uddannelsen fremgår af bkg. 559 af 30/6 1997 om uddannelsen til ejendomsmægler og kursus i ejendomsvurdering.

4 Spørgsmålet om finansielle institutioner lovligt kan drive ejendomsformidlervirksomhed er besvaret bekræftende af *Lynge Andersen* i UfR 1995B.278 ff.

5 Jf. hertil *Lynge Andersen, Madsen og Nørgaard: Aftaler og mellemænd*, 3. udg., (1997), s. 336 ff. og *Samuelsson: Ejendomsmægleransvar* (1990), s. 63. Se endvidere FED 1996.1368 VLD, hvor formidlerne blev fundet at have handlet erstatningspådragende ved at angive over for en køber, at ejendommen kunne erhverves til en pris, der lå væsentligt under den, som ejeren var indstillet på at sælge til. Der var under sagen enighed om, at formidlernes rolle i sagen alene var at være bud.

6 Dog må ingen benytte betegnelsen ejendomsmægler eller betegnelser, der er forvekselige hermed, uden at være optaget i ejendomsmæglerregisteret, jf. ejendomsomsætningsloven § 25, stk. 1, 3. pkt., sammenholdt med § 1, stk. 3.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

forskrifter, der er indeholdt i ejendomsomsætningsloven, gælder analogt for formidlervirksomhed *uden for* lovens område, idet loven i væsentligt omfang udtrykker krav, der almindeligvis må stilles til en udøver af den pågældende profession.⁷ Man bør dog være opmærksom på, at der uden for ejendomsomsætningslovens område gælder aftalefrihed,⁸ således at der gyldigt kan være aftalt fravigelser fra reglerne i ejendomsomsætningsloven.⁹

I det følgende vil der først blive fokuseret på reglerne i ejendomsomsætningsloven (afsnit 4.3), og derefter vil det blive beskrevet, på hvilke punkter de ulovbestemte regler for anden ejendomsformidling adskiller sig herfra. Er formidleren medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, kan det forventes, at DE's standardbestemmelser for erhvervs ejendomsmægler-ydelser vedrørende vurderings-, salgs-, udlejnings-, projekt- og konsulent-opgaver er anvendt. Disse bestemmelser findes som bogens bilag 2 og er omtalt nærmere nedenfor i afsnit 4.4.

4.3 Ejendomsformidlerens pligter efter ejendomsomsætningsloven

Ejendomsformidlers pligter følger især af ejendomsomsætningsloven, når det drejer sig om formidling i forhold til forbrugere, men loven indeholder *ikke* en udtømmende opregning af formidlerens pligter. Ud over de nedenfor omtalte forpligtelser vil en ejendomsformidler naturligvis til enhver tid være undergivet bl.a. de almindelige obligationsretlige regler samt gældende offentlig regulering på området, herunder f.eks. markedsføringsloven.

Ejendomsomsætningsloven pålægger i grove træk formidleren følgende:

- Oplysningspligt (§§ 4, 5, 7, 13, 16, stk. 2 og 3 og 19).
- Undersøgelsespligt (§ 14).
- Rådgivningspligt (§§ 3, stk. 2, 6, 13, stk. 2, nr. 1, 15, stk. 2, 16, stk. 1, og 17, stk. 2, nr. 6).
- Pligt til loyal hensyntagen begge parter i en ejendomshandel (§ 9).
- Pligt til at foretage visse beregninger og udarbejde dokumenter og opstillinger (§§ 10, 17, stk. 2, 19 og 20).

7 Jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7726, hvor der tillige gives udtryk for, at reglerne i ejendomsomsætningsloven må forventes at få en afsmittende effekt på kravene til god skik i relation til anden formidling.

8 At ejendomsomsætningsloven er ufravigelig til skade for forbrugeren følger udtrykkeligt af lovens § 29.

9 Der er ikke med ejendomsomsætningslovens ikrafttræden opstået et retligt tomrum for ejendomsformidling uden for lovens område som anført af *Träff*: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 81.

4.3.1 Oplysningspligt

- Visse begrænsninger ved erhvervsudøvelsen (§§ 8, 11, 12, 15, 22, 23 og 25).
- Skærpet ansvar (§ 24).

Generelt gælder, at overtrædelse af forskrifterne i ejendomsomsætningsloven kan sanktioneres med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. ejendomsomsætningsloven § 32. I det følgende omtales hovedsageligt *civilretlige* konsekvenser af manglende iagttagelse af de forskellige bestemmelser.

4.3.1 Oplysningspligt¹⁰

I en ejendomshandel, der involverer en eller flere forbrugere, er ejendomsformidleren forpligtet til at beregne en kontantpris for ejendommen, da der ikke må ske udbud og annoncering m.v., uden at en kontantpris for ejendommen er angivet, jf. lovens §§ 4 og 5. Kontantprisen beregnes efter § 3, stk. 1, under hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes tilstand og alder.¹¹ Fastsættelse af prisen sker naturligvis under udstrakt anvendelse af skøn baseret på den pågældende formidlers erfaringsgrundlag. Afviger den skønnede kontantpris væsentligt¹² fra ydergrænserne for en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse¹³ af forskellen, jf. § 24, stk. 2, 3. pkt., der er nærmere omtalt nedenfor i afsnit 4.3.7.

I ejendomsomsætningsloven § 7 findes en regel, der pålægger *enhver* rådgiver i en ejendomshandel at oplyse, om han har en særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugerens valg af finansieringsform, forsikring eller andet. Formålet hermed er naturligvis at give forbrugeren det bedst mulige grundlag for at vurdere rådgiverens anbefalinger. De pågæl-

¹⁰ Se generelt om formidlerens oplysningspligt før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden *Samuelsson: Ejendomsmægleransvar* (1990), s. 100-145.

¹¹ Om baggrunden for indførelse af kontantprisprincippet henvises til betænkning 1241, 1992, s. 15 ff. Hovedformålet har været, at angivelse af en kontantpris og en prioriteret pris i højere grad vil henlede forbrugerens opmærksomhed på betydningen af, hvorledes købesummen finansieres.

¹² Væsentlighedskriteriet er der redegjort nærmere for i Betænkning 1241, 1992, s. 70 f. Det er her anført, at der skal være tale om et "markant værdispring i forhold til den relevante *ydergrænse* [min fremhævelse] for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for."

¹³ I Betænkning 1241, 1992, er på s. 72 oplyst, at udtrykket "godtgørelse" er valgt frem for "erstatning" for at markere, at forbrugeren ikke nødvendigvis skal kunne bevise at have lidt et økonomisk tab. Det er de skuffede forventninger, der skal kompenseres for. Se om erstatningsudmåling UfR 1993.52 HD, der er omtalt nedenfor afsnit 4.4.7.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

dende oplysninger skal afgives såvel til formidlerens opdragsgiver som til dennes medkontrahent, jf. § 16, stk. 2 og 3. Manglende iagttagelse af disse forskrifter kan have civilretlige konsekvenser for rådgiveren, såfremt dennes undladelse giver anledning til at statuere erstatningsansvar. I sådanne tilfælde påhviler bevisbyrden for, at formidleren har opfyldt de i loven stillede krav, ikke forbrugeren, men formidleren, jf. § 24, stk. 1, 2. pkt.

Oplysningspligten i lovens § 13 er en meget generelt formuleret regel om, at en ejendomsformidler skal rådgive såvel sin opdragsgiver som modparten bedst muligt om relevante forhold vedrørende handlen. I forhold til opdragsgiveren pålægger loven ikke formidleren pligter, ud over hvad der følger af almindelig fortolkning og udfyldning af den indgåede formidlingsaftale.

Også i forhold til opdragsgiverens modpart er formidleren ved bestemmelsen i § 13, stk. 1, udtrykkeligt blevet pålagt en generel oplysningspligt. Indtil ikrafttrædelsen af § 13, stk. 1, var området kun reguleret af de erstatningsretlige regler, hvorfor undladelse af at give oplysninger alene kunne sanktioneres, når der var udvist culpøs adfærd.¹⁴ Nu må oplysningspligten imidlertid antages at være udvidet, men det forekommer vanskeligt at fastlægge, hvori udvidelsen består, når der bortses fra de oplysninger, som det udtrykkeligt i andre bestemmelser i ejendomsomsætningsloven er pålagt formidleren at give.

Den civilretlige sanktion ved manglende iagttagelse af oplysningspligten og ved misinformation er erstatningsansvar,¹⁵ og den udtrykkelige oplysningspligt over for modparten vil i hvert fald have betydning ved bedømmelsen af, om der er handlet culpøst, idet eksistensen af en konkret handlingsnorm har umiddelbar betydning for afgørelsen af spørgsmålet om, hvorvidt der er handlet erstatningspådragende.¹⁶

Manglende afgivelse af oplysninger kan måske tillige have betydning for retsstillingen for formidlerens opdragsgiver, idet denne f.eks. efter omstændighederne ikke vil kunne siges at have opfyldt sin loyale oplysningspligt over for modparten.

Der kan ikke anføres generelle retningslinjer for, hvornår og på hvilket grundlag sælger kan gøres ansvarlig for sælgerformidlerens undladelse af at give de fornødne oplysninger. Dette må afhænge af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. I visse situationer vil alene formidleren kunne gøres

¹⁴ Jf. nærmere herom *Samuelsson og Søgaard: Rådgiveransvaret* (1993), s. 136 f.

¹⁵ Se hertil FED 1996.495 VLD hvor sælger og formidler blev gjort solidarisk ansvarlige over for køberne af tre andelsboliger, som berettiget havde ophævet de indgåede aftaler på grund af misinformation med hensyn til hæftelsen og de med købet forbundne udgifter.

¹⁶ Jf. *von Eyben, Nørgaard og Vagner: Lærebog i erstatningsret*, 3. udg. (1995), s. 61 ff.

4.3.1 Oplysningspligt

ansvarlig, nemlig f.eks. hvor der er tale om oplysninger, som han i sin egenskab af sagkyndig burde have fremskaffet, og hvor det ikke kan forlanges, at den pågældende sælger skal have samme indsigt. I andre tilfælde vil begge parter kunne gøres solidarisk ansvarlige. Måske dog således, at sælger har regres over for formidleren. Endvidere vil der kunne være situationer, hvor alene sælger kan gøres ansvarlig, nemlig hvor han hverken over for formidler eller køber har afgivet den information, som kan forlanges. Se nærmere om sælgers identifikation med en formidler, der har begået fejl eller udvist forsømmelse, *Samuelsson: Ejendomsmægleransvar* (1990), s. 66 ff., *samme* i UfR 1991B. 196 ff., *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 57 f., samt *Blakstvedt* i Jussens Venner 1997.285 ff. Rosenmeier hælder til den opfattelse, at sælger bliver ansvarlig for *alle* urigtige oplysninger, der gives fra en formidlers side, og som har karakter af en garanti.

Ejendomsomsætningsloven § 13, stk. 1, medfører næppe, at *opdragsgiveren* efter ejendomsomsætningslovens ikrafttræden pålægges en *udvidet* oplysningspligt, såfremt han vælger at benytte sig af en ejendomsformidler. Sælgers oplysningspligt må være den samme, uanset om der medvirker en ejendomsformidler eller ej. Formidlerens oplysningspligt betyder imidlertid, at der i en formidlet handel typisk vil være et bedre beslutningsgrundlag for parterne.

Det nærmere indhold af oplysningspligten afhænger af de konkrete omstændigheder og kan ikke beskrives generelt. I § 13, stk. 2, er dog specificeret, at formidleren skal oplyse begge parter om indholdet af en eventuel tilstandsrapport.

Kravene til ejendomsformidleren i lovens §§ 17 og 19 om bl.a. salgsopstilling og oplysninger om udgifter forbundet med erhvervelse af ejendommen er nærmere omtalt nedenfor afsnit 4.3.5.

Formidleren har også pligt til at forelægge *andre implicerede* alle relevante oplysninger og kan ifalde erstatningsansvar ved undladelse heraf. Se hertil f.eks. FED 1995.1482 VLD, hvor formidleren holdtes ansvarlig for ikke at have orienteret en pantebrevskøber om pantedebitors dårlige økonomi.

4.3.2 Undersøgelsespligt¹⁷

Den formidleren påhvillende undersøgelsespligt er ligesom oplysningspligten i § 13 formuleret bredt, idet han i "fornødent omfang" skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på at sikre,

¹⁷ Se generelt om formidlerens undersøgelsespligt før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden *Samuelsson: Ejendomsmægleransvar* (1990), s. 82-99.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

at udkast til købsaftaler indeholder “betryggende regulering” af forholdet mellem parterne, jf. ejendomsomsætningsloven § 14. Som anført i § 14 skal det tilstræbes, at den efterfølgende berigtigelse af handlen alene vil være af ekspeditions-mæssig karakter. Overtrædelse af bestemmelsen kan *ikke* give anledning til bødestraf efter § 32, men vil efter omstændighederne have civilretlige konsekvenser.

Se f.eks. UfR 1978.56 HD, hvor en formidler fandtes erstatningsansvarlig. Vedkommende havde undladt at undersøge nærmere vedrørende værdien af et pantebrev, som gjordes til en del af købesummen i en handel. Derimod frifandtes en formidler med en konkret begrundelse i FED 1996.774 ØLD, selv om der ikke i forbindelse med formidlingen var foretaget nærmere undersøgelser vedrørende el- og vandtilslutning på en spansk grund.

Jo mere utilstrækkeligt formidlerens forarbejde er, des større uklarhed vil den indgåede aftale være behæftet med. Vedrører manglerne væsentlige aftalevilkår, kan dårligt forarbejde medføre, at der ikke kan antages at være indgået en bindende aftale, fordi det ikke lader sig gøre at foretage udfyldning af “hullerne” i aftalen, eller fordi det solgte er behæftet med hævebegrundende retlige eller faktiske mangler. Noget sådant vil naturligvis kunne medføre erstatningsansvar for den pågældende formidler.

Dette blev tilfældet i UfR 1984.721 HD, hvor en formidler lod en sælger erklære, at bygningerne var lovligt indrettede, og at sælger ville fremskaffe ibrugtagningstilladelse. Denne viste sig efterfølgende ikke at kunne udstedes uden videre. Det fandtes at være formidlerens ansvar, at dette forhold ikke var klarlagt før handlens indgåelse. Derimod har formidleren næppe en selvstændig pligt til at undersøge bygningernes lovlighed og anvendelsesmuligheder, hvor der ikke er speciel anledning hertil. Se som eksempel den norske højesteretsafgørelse i NDS 1996.583, hvor en formidler blev frifundet for ansvar, selv om det ikke var klargjort for køberen, at underetagen ikke var godkendt til beboelse.

I mindre graverende tilfælde opstår “kun” ubehageligheder i form af, at parterne efterfølgende er nødt til at genåbne forhandlingerne med deraf følgende usikkerhed, forsinkelse og måske fordyrelse til følge. Også her kan formidleren efter omstændighederne ifalde erstatningsansvar.

Der kan næppe siges at gælde en egentlig pligt for ejendomsformidleren til at indhente et kommunalt oplysningsskema. Fremskaffelse af de fleste af de heri indeholdte oplysninger, jf. nærmere nedenfor afsnit 5.3.1, på anden vis må dog anses for at være krævet efter god ejendomsformidlerskik.

Formidlere er i bekendtgørelse nr. 1055 af 17/12 1993 om ejendomsformidling § 19, stk. 2, pålagt at undersøge, hvorvidt købers økonomiske

4.3.3 Rådgivningspligt

forhold er til hinder for at omsætte et eventuelt sælgerpantebrev til sædvanlig kurs, og om køber kan opnå en i handlen aftalt gældsovertagelse eller i øvrigt kan opfylde handlen. Disse undersøgelser skal foretages senest umiddelbart efter indgåelse af købsaftalen. Sker det ikke, kan formidleren blive erstatningsansvarlig efter de almindelige regler herom.

4.3.3 Rådgivningspligt¹⁸

I ejendomsomsætningsloven § 16, stk. 1, er ejendomsformidlerne pålagt pligt til at give en rådgivning, der opfylder de krav, der til enhver tid kan "stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold." Der er med andre ord tale om en kodificering af, at ejendomsformidlere til enhver tid skal honorere kravene til "god ejendomsformidlerskik". Forpligtelsen gælder i forhold til *begge parter* i en ejendomshandel, altså såvel formidlerens opdragsgiver som dennes modpart. Hvad der er det nærmere indhold af denne rådgivningsforpligtelse lader sig vanskeligt beskrive præcist.

Det er dog i bestemmelsens forarbejder (Betænkning 1241, 1992, s. 63) anført, at "formidlerens rådgivning kvalitetsmæssigt [skal] leve op til de krav, der stilles til uhildet rådgivning. Rådgivningen skal baseres på professionelt markedskendskab og relateres til forbrugerens præferencer. Det er udbudet på markedet og forbrugerens interesser og forhold, ikke rådgiverens eventuelle særlige interesser i, hvilket valg forbrugeren træffer, som skal styre rådgivningens indhold."

I tilfælde af en tvist om, hvad der er god ejendomsformidlerskik, kan sagen indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling (Ejendomsmæglernævnet), der er sammensat af repræsentanter fra Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation. Nævnet kan ifølge sine vedtægter tage stilling til "samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsmæglerskik." Vejledning kan også hentes hos Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, der udtaler sig om kutyper, sædvaner samt fast praksis i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Ejendomsmæglernævnets kendelse eller er responsum fra Responsumudvalget vil have en betydelig bevisværdi – svarende til værdien af en skønserklæring – under en retssag.

Da rådgivningsforpligtelsen gælder i forhold til begge parter, må rådgiveren til stadighed foretage en til tider vanskelig afvejning af, i hvilket omfang opdragsgiverens interesser skal varetages *fremfor* opdragsgiverens

¹⁸ Se generelt om formidlerens rådgivningspligt før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden Samuelsson: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 187-222.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

modparts interesser. Støtte til løsning af disse interessekonflikter vil på mange punkter kunne udledes fra reglerne om sælgers loyale oplysningspligt, idet formidleren i hvert fald skal varetage modpartens interesser, så længe det også tjener opdragsgiveren bedst.¹⁹ Formidleren skal derfor – endda på trods af en udtrykkelig instruktion om det modsatte fra opdragsgiveren – videregive information, som sælger kan gøres ansvarlig for ikke at have givet til køber. Alternativt – og det vil måske være det klogeste – kan formidleren vælge at udtræde af sagen. Formidleren er således f.eks. ikke – bortset fra i helt ekstreme tilfælde – forpligtet til at rådgive en køber om, at kontantprisen for ejendommen ligger over markedsværdien.²⁰ Derimod skal han rådgive om, at køberen efter hans opfattelse ikke lovligt vil kunne anvende ejendommen til det påtænkte formål, jf. herved også lovens § 14.

En vis konkretisering af den generelle rådgivningsforpligtelse er givet andetsteds i ejendomsomsætningsloven. Ejendomsformidlere og andre rådgivere omfattet af ejendomsomsætningsloven skal i medfør af § 3, stk. 2, rådgive deres opdragsgivere om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Endvidere skal formidlere – men ikke andre rådgivere – give *opdragsgiverens modpart* samme rådgivning, jf. § 13, stk. 2, nr. 1. Formidleren er herudover forpligtet til at rådgive sin opdragsgiver om betydningen af reglerne i ejendomskøbsloven, da sælger jo efter denne lov har mulighed for at opnå en vis ansvarsfrihed for mangler ved ejendommens fysiske tilstand.²¹

Rådgiver formidleren ikke sin opdragsgiver, er den civilretlige sanktion erstatningsansvar.²² Det samme gælder, hvis formidleren ikke rådgiver opdragsgiverens modpart.

Enhver professionel rådgiver omfattet af ejendomsomsætningsloven skal ifølge dennes § 6 på baggrund af et detaljeret budget rådgive om, hvor store brutto- og nettoudgifterne for en fast ejendom må være, for at køberen har råd til at erhverve den. Det skal endvidere samtidigt oplyses, hvilket

19 Jf. bemærkningerne til lovens § 9 i Betænkning 1241, 1992, s. 56.

20 Formidlerens *opdragsgiver* har derimod krav på at blive gjort bekendt med, at udbudsprisen overstiger den kontantpris, der skal ansættes efter lovens § 3. Pligten følger udtrykkeligt af, at såvel udbudspris som den *afformidleren anslåede* kontantpris skal fremgå af formidlingsaftalen, jf. § 4 i bekendtgørelsen om ejendomsformidling.

21 Se nærmere om samspillet mellem ejendomskøbsloven og ejendomsomsætningsloven på dette område *Theilgaard*: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 94, og *Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (1996), s. 22 f.

22 Se som eksempel herpå UfR 1985.142 HD, hvor en formidler undlod at oplyse sælger om den risiko, der kunne være forbundet med at modtage pantebreve med rykningsklausul som en del af købesummen for en ejendom.

4.3.3 Rådgivningspligt

kontantprisniveau budgettet for den pågældende lægger op til. Rådgivningspligten i § 6 omfatter tillige køberens muligheder for at finansiere anskaffelsen af en ejendom. Den her beskrevne regel gælder for ejendomsmæglere såvel som for berigtigende advokater antaget af køber samt købers pengeinstitut. For formidlere gælder pligten, selv om køber ikke er formidlerens opdragsgiver.

Det må antages, at § 6 indeholder en *forpligtelse* for erhvervsudøveren, således at den i bestemmelsen nævnte rådgivning skal gives, uanset om forbrugeren anmoder herom eller ej. At f.eks. en advokat nøjes med at konstatere, at ejendomsformidleren allerede har rådgivet herom, eller at køberen har modtaget den fornødne vejledning i sit pengeinstitut, må dog efter omstændighederne være tilstrækkeligt til opfyldelse af rådgivningspligten. Det kan ikke antages, at det med reglen er tilsigtet, at forbrugeren skal modtage den samme rådgivning flere gange.²³ Derimod er det formentlig næppe tilstrækkeligt, at advokaten blot henviser køberen til at få vejledning andetsteds.²⁴

Mangelfuld eller undladt privatøkonomisk rådgivning kan påføre rådgiveren erstatningsansvar og/eller eventuelt give forbrugeren ret til et forholdsmæssigt afslag i rådgiverens honorar.²⁵ Manglende iagttagelse af § 6 er på grund af bestemmelsens vage formulering ikke behæftet med bødestraf efter § 32.²⁶

I § 15, stk. 2, er formidleren pålagt at rådgive opdragsgiverens modpart om behov og mulighed for at søge rådgivningsbistand andetsteds. Manglende iagttagelse vil formentlig kun under helt ekstraordinære omstændigheder kunne påføre formidleren erstatningsansvar.

Sluttelig er formidlere pålagt en rådgivningspligt i § 17, stk. 2, nr. 6. Forpligtelsen består i at give fornøden bistand til sælger i forbindelse med efterfølgende berigtigelse af handlen. Dette skal ikke forstås som en pligt til at foretage berigtigelsen, men alene som pligt til at bistå sælger ved stillingen til de forskellige spørgsmål, der måtte opstå i forbindelse med den berigtigelse, der udføres af andre.²⁷ Der er med andre ord tale om, at formidlere, hvor sælger vælger ikke at benytte advokat, skal rådgive sælger i

23 Se hertil også *Edlund* i JUR 1997.290.

24 Jf. således uden forbehold Holm & Spang-Hanssen: *God advokatskik* (1997), s. 114.

25 IFED 1996.564 VLD frifandt et pengeinstitut, der ved udarbejdelse af et køberbudget havde begået en klar og væsentlig fejl. Undladelsen af at statuere erstatningsansvar skyldes, at det ikke ansås for tilstrækkeligt godtgjort, at det fejlbehæftede budget havde været afgørende for den pågældendes beslutning om at erhverve en ejerlejlighed.

26 Jf. Betænkning 1241, 1992, s. 52.

27 Jf. Betænkning 1241, 1992, s. 65.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

alle faser af ejendomshandlen, uden at dette giver anledning til særskilt salærkrav, jf. herom nærmere nedenfor afsnit 4.3.6.2. Det aftalte formidlerhonorar kan dog forhøjes, såfremt det klart fremgår af formidlingsaftalen, at der er adgang til at beregne særligt salær for bistand til berigtigelse. Begås der fejl af formidleren i forbindelse med rådgivning i berigtigelsesfasen, er formidleren erstatningspligtig efter de almindelige regler herom.

4.3.4 Pligt til loyal hensyntagen til begge parter i en ejendomshandel

Som anført i de foregående afsnit har ejendomsformidlere – men ikke andre rådgivere omfattet af ejendomsomsætningsloven – pligt til at varetage begge parters interesser. Vedrørende undersøgelsespligt og rådgivning følger dette udtrykkeligt af de i forrige afsnit omhandlede bestemmelser i §§ 14 og 16, stk. 1. Herudover fremgår forpligtelsen udtrykkeligt af reglen i § 9, hvorefter den erhvervsdrivende formidler med omsorg for begge parters interesse skal virke for, at der bliver handlet. Det følger dog samtidigt, at formidlerens primære forpligtelse er rettet mod opdragsgiveren, idet formidleren tillige skal sikre, at der handles inden for den periode, til den pris og på de vilkår, som er aftalt med opdragsgiveren.

Manglende iagttagelse af § 9 kan alene sanktioneres med et civilretligt erstatningsansvar. Hensyntagen til opdragsgiverens modpart kan ske både ved fremlæggelse af oplysninger, foretagelse af undersøgelser og egentlig rådgivning.

Vedrørende afgivelse af oplysninger henvises til UfR 1997.1337 HD. En ejendomsmægler fandtes at have handlet erstatningsansvarligt ved ikke omkring årsskiftet 1990-91 at have (undersøgt og) oplyst køberne om, at et lån, der overtoges, var inkonverterbart. Formidleren blev derfor pålagt at erstatte forskellen mellem indfrielse af lånet til kurs 124 (kursen på det tidspunkt, køberne blev opmærksomme på de specielle indfrielsesvilkår) og parikursen. I samme retning findes afgørelserne FED 1995.1410 ØLD og UfR 1996.621 ØLD, hvor rådgivningen havde fundet sted i 1992. Derimod frifandtes formidleren i FED 1995.970 VLD, selv om han i 1990 ikke havde oplyst køber om, at et overtaget lån var inkonverterbart. På baggrund af Højesterets præmisser i den førstnævnte sag må det konkluderes, at det *til enhver tid* har været god ejendomsformidlerskik at påpege over for køber, at der består en risiko ved inkonverterbare lån i form af, at man afskæres fra at opnå gevinst ved en senere låneomlægning. Det synspunkt, der var fremherskende i de øvrige sager – om det på det aktuelle tidspunkt var *sædvanligt* at foretage låneomlægninger på det tidspunkt, hvor rådgiverydelsen udførtes – er dermed trængt i baggrunden. Se således UfR 1997.1582 ØLD. En advokat i en handel, hvor der ikke var

4.3.5 Pligt til at udarbejde særlige dokumenter og opstillinger

anvendt ejendomsformidler, fandtes erstatningsansvarlig over for en køber, der i 1986 optog et inkonverterbart lån, uden at den pågældende fik nærmere information om konsekvenserne heraf.

4.3.5 Pligt til at udarbejde særlige dokumenter og opstillinger

Som supplement til og præcisering af de foran beskrevne undersøgelses-, oplysnings- og rådgivningsforpligtelser, skal en ejendomsformidler sikre sig, at der udarbejdes visse dokumenter, navnlig en formidlingsaftale, en salgsoptilling samt et udkast til en købsaftale. Herudover skal formidleren lave et forslag til finansiering og beregne brutto- og nettoudgift samt det forventede salgsprovenu. Finansieringsforslaget og beregningerne skal ikke alle nødvendigvis foreligge i skriftlig form, men bl.a. af bevismæssige grunde vil de formentlig i praksis altid gøre det.

4.3.5.1 Formidlingsaftale

Kravene til formidlingsaftalen er angivet i § 10. Den skal indeholde oplysning om varigheden af opdraget og prisen for formidlerens ydelser. Endvidere er indholdskravene i henhold til den i § 10, stk. 1, givne bemyndigelse præciseret i §§ 1-8 i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens bekendtgørelse (nr. 1055 af 17/12 1993) om ejendomsformidling.

I ejendomsomsætningsloven §§ 10, stk. 2, 11 og 12 er indeholdt visse begrænsninger vedrørende formidlerens vederlag og den maksimale længde af opdragsperioden. Disse bestemmelser er omtalt i afsnit 4.3.6.3.

Er der ikke indgået en skriftlig formidlingsaftale, eller indeholder aftalen ikke en angivelse af størrelsen af formidlerens vederlag, har formidleren ikke krav på betaling for sin indsats.²⁸ Det er vanskeligt at forestille sig, at manglende iagttagelse af kravet om en skriftlig formidlingsaftale kan have andre civilretlige konsekvenser såsom erstatningsansvar, når bortses fra, at der ved fortolkning af en mundtlig aftale må forventes at ville blive taget vidtgående hensyn til forbrugeren. Derimod kan den erhvervsdrivende pålægges straf i form af bøde, jf. § 32.

4.3.5.2 Salgsoptilling

Efter lovens § 17, stk. 2, nr. 4, skal der udarbejdes en salgsoptilling indeholdende "de for en købsbeslutning nødvendige oplysninger med ejendommens nøgletal". Kravene til salgsoptillingen er nærmere præciseret i § 16 i bekendtgørelsen om ejendomsformidling. Det fremgår heraf, at bl.a. følgende skal være indeholdt i opstillingen:

28 Jf. herved Betænkning 1241, 1992, s. 57, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7744.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

- Kontantprisen, jf. lovens § 3.
- Finansieringsforslag og oplysninger om indestående lån, jf. lovens § 18.
- Den årlige ejerudgift brutto og netto, jf. lovens §§ 19, stk. 1 og 2, såvel ved finansieret som ved kontant handel.
- Anvendelsesudgiften (forventede udgifter til el, vand, varme m.v.), jf. lovens § 19, stk. 3.

Herudover skal der gives en række oplysninger vedrørende ejendommen, som ikke udtrykkeligt er nævnt i ejendomsomsætningsloven, og det sidste punkt i bekendtgørelsens § 16 er en opsamlingsbestemmelse med ordlyden “andre forhold af væsentlig betydning.”

Indeholder salgssopstillingen ikke de i bekendtgørelsen krævede oplysninger, kan formidleren ifalde ansvar i forhold til sin opdragsgiver såvel som i forhold til opdragsgiverens modpart. Ansvar i forhold til opdragsgiveren (sælger) ifaldes i de situationer, hvor undladelse af at give den nødvendige information kan gøres gældende direkte over for sælgeren, f.eks. fordi denne ikke anses for at have opfyldt sin loyale oplysningspligt. I de fleste tilfælde vil det dog formentlig forekomme mere naturligt, at køberen rejser sit krav over for formidleren fremfor over for sælger. Køber har her ret til erstatning efter de almindelige regler om erstatning (uden for kontraktsforhold), jf. lovens § 24, stk. 1, medmindre der er tale om fejl i beregningen af ejerudgiften eller en forkert kontantprisansættelse, hvor § 24, stk. 2, 2. og 3. pkt. gælder. Her kan der i stedet gives en rimelig godtgørelse, jf. nedenfor afsnit 4.3.7.

Er salgssopstillingen udarbejdet i overensstemmelse med de netop beskrevne forskrifter, vil formidleren have opfyldt pkt. 1, 2 og 5 i lovens § 17, stk. 2.

4.3.5.3 Beregning af salgsprovenu

Det følger af lovens § 17, stk. 2, nr. 4, sammenholdt med § 20, at formidleren skal beregne det forventede salgsprovenu ved gennemførelse af handlen, hvilket vil sige det beløb, som sælger vil få til fri rådighed efter endt ekspedition af ejendomshandlen. Af § 20 fremgår tillige, at der skal udarbejdes en provenuberegning for salg såvel for kontant som finansieret handel.

Provenuberegningen skal i henhold til § 17 i bekendtgørelsen om ejendomsformidling “overgives” til sælger umiddelbart efter indgåelse af formidlingsaftalen. Også her gælder derfor et skriftlighedskrav. Det er sammesteds foreskrevet, at provenuberegningen skal være et “specificeret salgsbudget”, men det er *ikke* præciseret, hvad der forstås herved. Det må antages, at følgende elementer skal fremgå af provenuberegningen:

4.3.5.3 Beregning af salgsprovenu

- Sælgers kontante nettoprovenu hidrørende fra optagelse af ejerskiftelån, salg af sælgerpantebrev samt den kontante udbetaling.
- Sælgers udgifter i forbindelse med indfrielse af eksisterende gæld, der ikke overtages af køber.²⁹
- Øvrige med handlen forbundne udgifter såsom stempelafgift, tinglysningsgebyr, udgift til udarbejdelse af en eventuel tilstandsrapport, salærer til formidler og eventuel advokat, forventede annonceringsudgifter m.m.

Formidleren må i provenuberegningen tage fornødent forbehold for størrelsen af de omkostninger, der ikke på forhånd med sikkerhed lader sig beregne. Endvidere bør det af provenuberegningen fremgå, hvilke udgifter der ikke er indregnet, herunder f.eks. renter af indfriet gæld (difference-renter), udgifter forbundet med kurssikring, beløb, der skal betales over refusionsopgørelsen, skattemæssige konsekvenser f.eks. i form af avancebeskatning eller beskatning af genvundne afskrivninger.

Aftales der ændrede udbudsvilkår, skal der udarbejdes en ny provenuberegning, der tager højde herfor, jf. bekendtgørelsen om ejendomsformidling § 18, ligesom der forinden salg skal være overgivet en provenuberegning til køber udarbejdet på grundlag af købsaftalens vilkår, jf. lovens § 20, 3. pkt., sammenholdt med Betænkning 1241, 1992, s. 68.

Formidlerens ansvar for fejl i provenuberegningen er *objektivt*, jf. § 24, stk. 2, 1. pkt. Formidleren skal godtgøre differencen mellem det beregnede og det faktiske provenu, uanset om han har handlet culpøst, og *uden hensyn til om forbrugeren har lidt et tab*. Dette gælder dog ikke, hvis forbrugeren er i ond tro.

I UfR 1997.488 VLD blev en formidler således pålagt at betale erstatning til en sælger, fordi der i provenuberegningen var kalkuleret med en fejlagtig lav indfrielseskurs på en del af et kreditforeningslån. Fejlen opstod på grund af en trykfejl i den officielle kursliste fra Københavns Fondsbørs. Den pågældende formidler havde altså ikke handlet culpøst, og sælgeren havde ikke lidt et tab i traditionel juridisk forstand. Dommen er omtalt af Bente Naver i Ejendomsmægleren 1997, nr. 5, s. 14. Se også FED 1996.938 VLD. Her blev formidleren pålagt at betale en skønsmæssigt ansat erstatning som følge af, at han i provenuberegningen havde anført en indfrielseskurs for et inkonverterbart lån uden at specielt at fremhæve, at obligationerne var illikvide og derfor handledes sjældent. Den anførte kurs var af ældre dato og

²⁹ Dog er det i bekendtgørelsens § 17, stk. 2, tilkendegivet, at den bag et ejerpantebrev, skadesløsbrev eller udlæg liggende gæld kan holdes uden for beregningen, såfremt der udtrykkeligt er taget forbehold herfor.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

en senere kursstigning medførte, at det provenu på 100.000 kr., som sælger forventede, stort set reduceredes til 0 kr.

Vedrørende den før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden gældende retstilstand henvises til UfR 1990.405 VLD, hvor en ejendomsformidler havde begået en klar faglig fejl. Opdragsgiveren led ikke et egentligt tab, men da den fejlbehæftede provenuberegning kendeligt for formidleren havde haft afgørende betydning for opdragsgiverens beslutning om overhovedet at sælge, fandtes det efter omstændighederne berettiget at tilkende opdragsgiveren en erstatning svarende til differencen mellem det fejlagtigt beregnede og det faktiske provenu. Se tillige UfR 1990.692 VLD. Her blev det i øvrigt bl.a. konstateret, at en provenuberegning *ikke* kan opfattes som en garanti fra formidlerens side. Opdragsgiveren i denne sag måtte formodes at ville have solgt sin ejendom under alle omstændigheder, hvorfor der ikke her blev tilkendt erstatning eller godtgørelse, på trods af at der var udvist en lige så klar faglig fejl som i UfR 1990.405 VLD. Se endvidere meget udførligt om spørgsmålet og om tidligere praksis *Samuelsson* i UfR 1989B.431 ff.

Har formidleren helt undladt at lave en provenuberegning til sælger, vil sidstnævnte næppe af den grund få krav på godtgørelse eller erstatning fra formidleren, medmindre det efterfølgende viser sig, at sælger, f.eks. fordi provenuet bliver negativt, helt burde have afholdt sig fra at sælge. Bestemmelsen i § 24, stk. 2, 1. pkt., tager ikke højde for denne formentlig sjældent forekommende situation.

Det fremgår desværre ej heller udtrykkeligt af regelgrundlaget, hvad der er den civilretlige konsekvens, såfremt formidleren forsømmer at udarbejde en revideret provenuopgørelse, der tager højde for ændrede aftalevilkår set i forhold til de oprindeligt mellem sælger og formidler opstillede vilkår. Sælges ejendommen med et mindre provenu til sælger på grund af specielle aftaler med køber, og er sælger ikke i besiddelse af særlige forudsætninger for umiddelbart at kunne vurdere de økonomiske konsekvenser heraf, f.eks. provenuets reduktion ved optagelse af et 30-årigt i stedet for et tyveårigt obligationslån, må sælger også her kunne tilkendes en godtgørelse, såfremt formidleren ikke i den anledning har udarbejdet en revideret provenuopgørelse til sælger. Denne vil i så fald skulle beregnes som forskellen mellem det provenu, der fremgår af den beregning, sælger har modtaget, og det faktisk opnåede provenu. Dette resultat er nærliggende, selv om der måske ikke som foreskrevet i § 24, stk. 2, foreligger en "*forkert* [min fremhævelse] beregning af provenu". Burde sælger derimod have haft viden om, at provenuet som følge af specielle aftalevilkår vil blive reduceret, opfylder han ikke det i bestemmelsen stillede krav om god tro. Om situationen er omfattet af ordlyden i § 24, stk. 2, 1. pkt., eller om sælger alene har

4.3.5.4 Udkast til købsaftale

krav på erstatning efter de almindelige regler, er indtil videre ikke afklaret i retspraksis.

Undladelse af at udarbejde de foreskrevne provenuberegninger giver ikke anledning til strafferetlige sanktioner.

4.3.5.4 Udkast til købsaftale

Kravet om udarbejdelse af udkast til købsaftale fremgår af § 17, stk. 2, nr. 5. Bestemmelsen ses ikke at kunne give anledning til tvister, bortset fra i de situationer, hvor udkastet ikke indeholder alle relevante og væsentlige vilkår. Disse tilfælde er omtalt ovenfor i afsnit 4.3.2.

Udarbejder formidleren slet ikke en skriftlig købsaftale, kan forsømmelsen alene tænkes give anledning til erstatningsansvar i de tilfælde, hvor det kan godtgøres, at sælger eller køber lider tab som følge af, at køber bestri-der, at visse vilkår er aftalt. Kan det i en erstatningssag mod en formidler bevises, at et vilkår er aftalt mundtligt, vil det imidlertid også kunne bevises i en sag mellem køber og sælger. Sælger eller køber vil derfor næppe kunne lide et tab som følge af en forsømmelse af denne art.

4.3.6 Visse begrænsninger ved udøvelsen af ejendomsformidler-virksomhed

4.3.6.1 Adgang til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

Som omtalt i afsnit 4.2 er der ikke fri adgang til at drive virksomhed som ejendomsformidler, og der stilles visse krav om virksomheden til de personer, forsikringsselskaber eller finansielle institutioner, der er berettigede hertil. De nærmere regler herom findes i ejendomsomsætningsloven §§ 8 og 25, jf. også foran afsnit 4.2.

4.3.6.2 Berigtigelse af ejendomshandler

For ejendomsformidlere betød vedtagelsen af ejendomsomsætningsloven en ophævelse af det tidligere gældende skødeskrivningsforbud (§ 34). Fra og med 1/1 1997 har ejendomsformidlere og disses ansatte ligesom de fleste andre måttet forestå udarbejdelsen af dokumenter til tinglysning i forbindelse med berigtigelse af en ejendomshandel. I hvilket omfang ejendomsformidlerne fremover vil udfærdige skøder og sælgerpantebreve m.v., står indtil videre hen i det uvisse.

Det er normalt således, at det er køber(s advokat), der sørger for ejendoms-handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af de i forbindelse med overdragelsen nødvendige dokumenter m.v. Efter ejendomsomsætningsloven § 17, stk. 2, nr. 6, har ejendomsformidleren *pligt* til at bistå *sælger*³⁰ med berigtigelsen, hvilket indebærer, at formidleren, hvis ikke sælger har anta-

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

get en advokat eller anden rådgiver, skal gennemgå skødeudkast, refusionsopgørelse m.v. på sælgers vegne. Det forekommer i strid med hensynet til formidlerens uvildighed, såfremt den samme formidler tillige antages af køber til at forestå berigtigelsen af den formidlede handel. Ejendomsomsætningsloven § 15 løser *måske* denne problemstilling. Af § 15 følger, at ingen kan være "formidler" for begge parter i samme handel. Ved formidling må her skulle forstås såvel formidling af en købers interesse til en sælger, som formidling af en sælgers interesse til en køber. Det er med bestemmelsen tilsigtet, at man ikke kan være *betalt* købsformidler og salgsformidler vedrørende samme ejendom.³¹ Modtager formidleren således salgslær fra sælger for formidlingen og fra køber for berigtigelsen i samme handel, vil formidleren altså komme i strid med de gældende regler³² og risikere strafansvar efter ejendomsomsætningsloven § 32. Den civilretlige sanktion i den forbindelse er erstatningsansvar efter de almindelige regler og afhænger derfor af, om parterne har lidt tab. At en formidler udfører berigtigelsen for begge parter kan næppe i sig selv forårsage et tab.

Formidleren kan således kun berigtige handlen uden direkte at komme i strid med lovens § 15, såfremt berigtigelsen udføres *uden vederlag*, og selv i sådanne tilfælde må adfærden efter omstændighederne kunne anses for at være stridende mod god ejendomsformidlerskik.

Se i den forbindelse tillige Dansk Ejendomsmæglerforenings standard-købsaftale pkt. 17 i.f., hvor der er indføjet følgende passus: "Parterne er gjort opmærksom på, at ejendomsmægleren ikke må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel". Advokater derimod kan i et vist omfang være eneadvokater og mod salgslær fra begge repræsentere såvel køber som sælger, jf. herved *Vinding Kruse: Advokatansvaret*, 6. udg. (1990), s. 30 ff. At noget sådant indebærer en risiko for alle parter er FED 1996.91 VLD et eksempel på. Her blev en eneadvokat erstatningsansvarlig, da han ikke fandtes at have repræsenteret køber forsvarligt.

4.3.6.3 Grænser for opkrævning af vederlag for formidling

En formidler er kun berettiget til vederlag, såfremt det er aftalt i formidlingsaftalen, jf. § 10, stk. 2. Er der ikke heri fastsat et vederlag, eller er der ikke indgået en skriftlig formidlingsaftale, har formidleren uanset omfanget og resultatet af det udførte arbejde ikke et retsbeskyttet krav på vederlag.

30 Bestemmelsen må formentlig forstås således, at den kun gælder, hvor *sælger* er formidlerens opdragsgiver. Er der tale om køberformidling, er der næppe uden aftale herom pligt til at bistå køber med berigtigelsen endsige forestå den.

31 Jf. Betænkning 1241, 1992, s. 62 f.

32 Jf. således også *Holm & Spang-Hanssen: God advokatskik* (1997), s. 110.

4.3.6.3 Grænser for opkrævning af vederlag for formidling

Hertil kommer en yderligere begrænsning, nemlig det i lovens § 11 indeholdte såkaldte no cure – no pay-princippet. En formidler må kun afkræve forbrugeren vederlag, såfremt der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør. Formidleren kan dog også have krav på vederlag, hvis der indgås købsaftale *efter* formidlingsaftalens ophør; dog kun såfremt aftaleindgåelsen sker på grundlag af formidlerens indsats – f.eks. ved salg til en af formidleren anvist køber – *og* alene såfremt det må antages, at indgåelse af købsaftalen er blevet udsendt af hensyn til at undgå at skulle betale vederlag til formidleren, jf. § 11, stk. 1, nr. 2.³³

Bortfalder en købsaftale med en af formidleren anvist person på grund af, at forbehold i købsaftalen ikke opfyldes, har formidleren krav på vederlag, hvis årsagen til bortfaldet beror på opdragsgiverens forhold, jf. § 11, stk. 2. Det samme er tilfældet, hvor en sælger alligevel ikke ønsker at sælge på de med formidleren aftalte vilkår. Omvendt har formidleren ikke krav på salær, såfremt aftalens bortfald skyldes forhold vedrørende opdragsgiverens modpart, f.eks. hvor denne ikke kan godkendes af en kreditforening. Udnytter køber sin fortrydelsesret efter ejendomsfølsloven, fremgår det direkte af dennes § 20, at formidleren ikke har krav på vederlag.³⁴

Således som § 11, stk. 3 og 4, er formuleret, forledes man umiddelbart til at tro, at formidleren ikke har krav på *nogen form for betaling* i de tilfælde, hvor der ikke indgås købsaftale inden for formidlingsperioden. Foranstaltninger, som indgår i formidlingsopdraget, kan kun kræves betalt som en del af det aftalte vederlag, siges det i stk. 3. I stk. 4 står, at det kan aftales, at vederlaget omfatter nærmere angivne nettoudgifter, som formidleren afholder til betaling for opgaver, der udføres af tredjemand, altså f.eks. hvor det er formidleren, der bestiller og betaler for udarbejdelse af en tilstandsrapport. Det må fra sidstnævnte bestemmelse modsætningsvis udledes, at det er udgangspunktet, at formidleren under alle omstændigheder – altså uanset om der indgås en købsaftale – kan forlange betaling af positive udlæg afholdt i opdragsgiverens interesse.

33 Efter omstændighederne kan en kommissionsaftale anses for at være forlænget ud over den aftalte kommissionsperiode, selv om skriftlighedskravet i ejendomsomsætningsloven § 10 ikke er opfyldt, jf. UfR 1997.1109 ØLD, hvor formidleren omend med dissens blev tillagt salær for indgåelse af en salgsaftale få dage efter kommissionsperiodens udløb.

34 Se hertil *Theilgaard: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 191 f., hvor det tillige antages, at formidleren ved købers anvendelse af fortrydelsesretten ej heller har krav på godtgørelse af afholdte udlæg til attester m.v. Dette udsagn er næppe holdbart i de tilfælde hvor formidlingsaftalen indeholder adgang til særskilt opkrævning af sådanne positive udgifter, jf. herom straks nedenfor. Se således *Hjortnæs: Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (1997), s. 220.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

Således fremgår det også klart af § 8 i bekendtgørelsen om ejendomsformidling, at det kan aftales, at forbrugeren uafhængigt af salg skal betale, hvad formidleren har måttet betale til tredjemand for dennes afgivelse af nødvendigt dokumentationsmateriale. I stk. 2 er nærmere præciseret, at der ved nødvendigt dokumentationsmateriale forstås følgende: "Tingbogsattest, kommunalt oplysningsskema, BBR-ejermeddelelse, skatte- og vurderingsattest, ejerlejlighedskort og -skema, matrikelkort, bygningstegninger, pantebrevskopi, restgældsopgørelse, varmesynsrapport³⁵ og byggeteknisk gennemgang, men *ikke* [min fremhævelse] tilbud om lån og forsikring.³⁷ Samtidig er foreskrevet, at hvis sådanne ydelser skal vederlægges resultatafhængigt, skal formidlingsaftalen indeholde et maksimum for størrelsen af sådanne udlæg. Overstiger de faktiske udlæg det angivne maksimum, må formidleren selv bære differencebeløbet, medmindre der aftales en tilføjelse til formidlingsaftalen. Derimod er det tvivlsomt, hvad der er retsfølgen af, at der ikke er angivet et maksimum i aftalen. Overtrædelse af bestemmelserne i bekendtgørelsen kan alene straffes med bøde, jf. § 20. Så længe der ikke udtrykkeligt er angivet andre retsfølger, ses der ikke ved manglende angivelse af maksimum at kunne pålægges formidleren civilretlige forpligtelser ud over et forholdsmæssigt afslag i det aftalte vederlag, og kun hvis de foretagne udlæg er eksorbitant høje og må siges at ligge uden for, hvad forbrugeren berettiget måtte forvente ud fra den indgåede aftale. Denne indeholder jo trods alt et forbehold om adgang til at kræve særskilt refusion af positive udlæg.

Af det netop anførte kan modsætningsvis udledes, at positive udlæg til annonceringsudgifter, der typisk vil være den største udlægspost, *kun kan kræves refunderet, såfremt der indgås købsaftale*. Udgiften er med andre ord resultatafhængig.³⁶ Er der indgået aftale om, at sælger oven i honoraret særskilt skal betale annonceringsudgifter, kan formidleren alene kræve dækning af de *faktisk afholdte* udgifter, d.v.s. udgiften med fradrag af (forholdsmæssige andele af) eventuelle rabatter og bonuser.

Fra ejendomsomsætningslovens § 11, stk. 1, nr. 1, kan udledes, at formidleren også kan kræve helt eller reduceret formidlingsvederlag i den situation, hvor der indgås købsaftale i formidlingsperioden, men hvor aftalen indgås med en sælger/køber, *som formidleren ikke har anvist*. Dette gælder

35 Reglerne om varmesynsrapport er pr. 1/1 1997 erstattet af lov nr. 485 af 12/6 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser. Heri foreskrives foretagelse af energimærkning og udarbejdelse af energiplan.

36 Jf. herved Betænkning 1241, 1992, s. 59.

37 Formidleren vil i hvert fald efter en ordlydsfortolkning ikke kunne kræve dækning af en eventuel udgift til fremskaffelse af et tilbud om ejerskifteforsikring. Dette resultat forekommer dog at være en urimelig konsekvens.

4.3.6.3 Grænser for opkrævning af vederlag for formidling

imidlertid kun, hvor adgang hertil udtrykkeligt fremgår af formidlingsaftalen. § 11 skal nemlig ikke betragtes som en udfyldningsregel, hvilket ses af, at det af bestemmelsens stk. 1 indledningsvis fremgår, at formidleren “i aftalen” kun *kan* betinge sig vederlag i de i nr. 1 og 2 nævnte situationer.³⁸

Udtrykkelig aftale må også være indgået, såfremt formidleren skal være berettiget til at opkræve arbejdsvederlag for udført bistand i de tilfælde, hvor forbrugeren opsiger formidlingsaftalen til ophør *før udløbet af den aftalte formidlingsperiode*, jf. § 12, stk. 2. Vederlaget kan ved salgsoptag i så fald kun under særlige omstændigheder overstige 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, såfremt der var blevet indgået en købsaftale til den kontantpris, hvortil ejendommen var udbudt.

Vederlagsfastsættelsen ved ejendomsformidling er fri. Der findes hverken maksimalpriser eller vejledende takster. Det kræves, som tidligere nævnt, at der skal være aftalt et vederlag i formidlingsaftalen. Vederlaget kan være et fast beløb og/eller et beløb, der er sat i relation til salgsprisen for ejendommen. I så fald skal det i aftalen udtrykkeligt være angivet, hvorledes vederlagets størrelse beregnes, og vederlaget må ikke være afhængigt af valg af finansieringsform. Beregningen af et vederlag skal med andre ord sættes i relation til kontantprisen, jf. bekendtgørelsen om ejendomsformidling § 6.

Uenighed om salærfastsættelse kan indbringes for Ejendomsmæglernævnet. Nævnet er godkendt af Forbrugerklagenævnet, og en for de almindelige domstole indbragt sag kan på begæring udsættes på forelæggelse af tvisten for nævnet i overensstemmelse med retsplejeloven § 361.³⁹

Forfaldstiden for formidlerens krav på honorar kan være aftalt på forhånd, f.eks. i kommissionsaftalen. Forfaldstidspunktet vil normalt være sat i relation til tidspunktet for indgåelse af endelig bindende købsaftale. I mangel af udtrykkelig aftale må den deklatoriske regel være, at formidlerens krav på vederlag forfalder ved indgåelse af købsaftale, når denne ikke indeholder forbehold og betingelser, der kræver nærmere afklaring. Ellers må forfaldstiden være det tidspunkt, hvor det er konstateret, at de i aftalen indeholdte betingelser er opfyldt. Dette gælder dog ikke ubetinget, f.eks. ikke hvor det aftales, at betaling af en del af købesummen skal finde sted langt ud i fremtiden.⁴⁰ Fastlæggelse af forfaldstidspunktet kan derfor i visse tilfælde give anledning til tvivl, men volder sjældent særlige problemer i praksis.

38 Jf. Betænkning 1241, 1992, s. 58. Se tillige UfR 1981.319 VLD, hvor formidleren tillagdes salær, selv om han ikke havde anvist køberen.

39 I et tilfælde, hvor der måtte forventes lang sagsbehandlingstid i nævnet, og hvor tvistens afgørelse især beroede på vidneførsel og partsafhøring, fandtes det berettiget *ikke* at stille sagen i bero på en nævnskendelse, jf. UfR 1997.1264 VLK.

40 Jf. Betænkning 1241, 1991, s. 59.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

Købsaftaler indeholder normalt vilkår om, at (en del af) den kontante udbetaling skal indbetales til formidleren. Når det ligger fast, at handlen bliver til noget, "frigiver"⁴¹ formidleren det deponerede beløb med fradrag af den del af sit tilgodehavende, der kan modregnes efter de almindelige regler, jf. nedenfor afsnit 5.7. Kun i de formentlig få situationer, hvor handlen efterfølgende går tilbage, kan der således blive tale om, at formidleren skal tilbagebetale beløbet.

Sker der ikke indbetaling af en kontant del af købesummen direkte til formidleren, eller er den deponerede sum ikke tilstrækkelig, må kravet på (rest-) vederlag siges at være optjent, når det ligger endeligt fast, at handlen er bindende for begge parter, f.eks. efter udløbet af en fortrydelsesfrist, eller når alle stillede betingelser er opfyldte. Forfaldstidspunktet er her ikke aftalt i forvejen, så formidleren må efter almindelige obligationsretlige regler sende et påkrav (faktura) til sælger, før end denne bliver forpligtet til at betale.⁴² Tilskrivning af renter af formidlerens tilgodehavende kan i denne situation først ske en måned efter afgivelse af rentepåkrav efter renteloven § 3, stk. 2.

4.3.6.4 Varigheden af formidlingsaftaler

Formidlingsaftaler omfattet af ejendomsomsætningsloven kan ikke indgås for en periode på mere end 6 måneder og kan derfor heller ikke være tidsubegrænsede. Der kan dog ske forlængelse af den tidsbestemte formidlingsaftales løbetid med op til tre måneder ad gangen, jf. lovens § 12. En formidlingsaftale kan således i princippet løbe i årevis. Den skal blot forlænges med jævne mellemrum. Samtidig er det i § 12, stk. 2, foreskrevet, at aftalen *fra begge sider* kan opsiges uden varsel. Det kan dog, jf. herved præceptivitetsbestemmelsen i § 29, være aftalt, at formidlingsaftalen ikke skal kunne opsiges i den aftalte gyldighedsperiode fra *formidlerens* side.

Som alle andre tidsbestemte aftaler ophører formidlingsaftalen uden opsigelse ved udløbet af den aftalte formidlingsperiode. Aftaler i strid med det her anførte er ugyldige, men ikke i deres helhed. Kun vilkåret om aftalens løbetid kan tilsidesættes, og da aftaler alligevel frit kan opsiges af forbrugeren, kan der kun blive tale om erstatningsansvar, hvor forbrugeren lider tab som følge af, at han er af den fejlagtige opfattelse, at han er bundet i en længere periode end tilladt. At bevise et tab i denne situation kan formentlig

41 Der er ikke tale om en egentlig frigivelse, da det normalt aftales, at købesummen deponeres, indtil der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde. Derfor overfører formidleren et eventuelt overskydende beløb til den depositar, der har resten af købesummen deponeret hos sig.

42 Jf. *Ussing*: Obligationsretten, alm. del. 4. udg. (1967), s. 46, og *Gomard*: Obligationsret, 1. del, 2. udg. (1989), s. 91 f.

4.3.6.4 Varigheden af formidlingsaftaler

kun lade sig gøre, såfremt det med sikkerhed kan godtgøres, at en anden formidler kunne have formidlet indgåelse af en købsaftale i det aktuelle tidsrum.

Opsiger opdragsgiveren formidlingsaftalen før dennes udløb, fremgår det af lovens § 12, stk. 3, at formidleren kun har krav på vederlag for det indtil opsigelsen udførte arbejde, såfremt noget sådant er aftalt, og såfremt formidleren ikke har tilsidesat sine forpligtelser. Et arbejdsvederlag ved salgsopdrag kan efter samme bestemmelse kun under særlige omstændigheder⁴³ overstige 1/4 af det samlede vederlag, der ville være blevet udløst ved salg til den aftalte kontantpris for ejendommen.

I Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformular for salgsformidlingsaftaler findes følgende bestemmelse i pkt. 10: "Opsiges aftalen af sælger, betaler denne salær, medmindre opsigelsen kan lægges ejendomsmægleren til last. Salæret udgør *mindst* [min fremhævelse] 1/4 af det salær, sælger skulle have betalt, hvis ejendommen var solgt til den aftalte kontantpris." I praksis vil arbejdsvederlaget derfor formentlig stort set altid blive fastsat til kvart salær, men ret beset er der vel tale om en fravigelse af ejendomsomsætningsloven til skade for opdragsgiveren og derfor i strid med lovens § 29. Opdragsgiveren forpligtes jo herved til at betale en ikke ubetydelig del af salæret *under alle omstændigheder*, altså også hvor det udførte arbejde på opsigelsestidspunktet ikke berettiger hertil. Det er dog formentlig kun uhyre sjældent, at formidlingsaftaler opsiges, før end formidleren når at udføre arbejde af betydning. Alene drøftelser med opdragsgiveren, besigtigelse af ejendommen, gennemgang af dokumenter, værdiansættelse samt udarbejdelse af formidlingsaftale, provenuberegning og salgsopstilling, hvilke arbejdsopgaver jo normalt præsteres på et meget tidligt tidspunkt, berettiger vel almindeligvis til et arbejdsvederlag på størrelse med 25% af det maksimalt opnåelige salær.

I § 12, stk. 3 sættes maksimum for et arbejdsvederlag til 1/4 af det aftalte *vederlag*, og efter § 11, stk. 3 og 4, inkluderer vederlag tillige udlæg, der afholdes for opdragsgiverens regning samt annonceringsomkostninger m.v. Lovens ordlyd betyder altså, at den fjerdedel, der normalt er maksimum, er sammensat af følgende poster: Afholdte positive udlæg, markedsføringsomkostninger samt salær. Derfor kan den ovenfor i småtrykket citerede

⁴³ Der findes ingen særlig praksis m.h.t. en præcisering af, hvilke omstændigheder, der kan berettige til et vederlag, der overstiger 1/4. Har der været tale om meget langvarige og komplicerede salgsbestræbelser med et betydeligt tidsforbrug, må betingelsen efter omstændighederne kunne anses for at være opfyldt.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

bestemmelse i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformidlingsaftale, der jo alene anvender begrebet salær, ikke gyldigt fortolkes i overensstemmelse med sin ordlyd, hvis formidleren *samtidig* forlanger det kvarte salær plus dækning af *samtlige* omkostninger ud over salæret. Maksimum må altid være det i loven angivne, nemlig 1/4 af det samlede *vederlag*. Kræves derimod udelukkende 1/4 salær og altså ikke hel eller delvis dækning af afholdte udgifter, opnår formidleren normalt ikke et beløb, der svarer til 1/4 af det aftalte vederlag.

4.3.6.5 Habilitetsregler

Som berørt oven for i afsnit 4.3.6.2 indeholder § 15, stk. 1, en regel om, at ingen kan være betalt formidler for begge parter i samme handel. I givet fald skal formidleren dog ikke udtræde af sagen over for begge parter. Han kan i stedet vælge at repræsentere den ene af parterne over for den anden og skal samtidig rådgive begge om at søge særskilt rådgivning. Der er heller intet til hinder for, at en formidler fører en køber fra sit køberkartotek sammen med en sælgende opdragsgiver, så længe der kun er indgået vederlagsaftale med sælgeren. Under samme forudsætninger er det muligt at medvirke til indgåelse af en købsaftale, hvor den ene af parterne vælger ikke at være repræsenteret ved en anden rådgiver.⁴⁴ Pligten til loyal varetagelse af begge parters interesser skærpes dog naturligvis i sådanne tilfælde. Forsømmelser herimod kan efter omstændighederne udløse erstatningsansvar efter de almindelige regler herom.

4.3.6.6 Forbud mod aftaler om brug af bestemt formidler

En forbruger kan ikke gyldigt på forhånd give afkald på sin fri valgt med hensyn til, hvilken formidler den pågældende skal anvende ved et fremtidigt salg eller køb af fast ejendom, jf. ejendomsomsætningsloven § 22, stk. 1.⁴⁵ Herved er det tilstræbt at undgå situationer, hvor opnåelse af f.eks. lån eller forsikring på favorable vilkår kædes sammen med en forpligtelse til senere at vælge en bestemt formidlerkæde, der er interesseforbundet med långiver eller forsikringsselskabet. Sanktionen ved manglende overholdelse af forskriften er, at forbrugeren bevarer sit frie valg, og at modparten fortsat er bundet af den øvrige del af den indgåede aftale.

⁴⁴ Se hertil Betænkning 1241, 1992, s. 63.

⁴⁵ Der gælder dog i følge bestemmelsens stk. 2 en undtagelse hertil, nemlig hvor aftalen er led i en gældsordning vedrørende pantesikret gæld i ejendommen, og visse nærmere i bestemmelsen opregnede betingelser er opfyldt.

4.3.6.7 Forbud mod sammenkædning af ydelser

4.3.6.7 Forbud mod sammenkædning af ydelser

I supplement til den i forrige afsnit omhandlede bestemmelse findes § 23, der fastslår, at bortset fra aftaler om byggeteknisk gennemgang, må en formidlingsaftale ikke betinges af aftagelse af ydelser, der ikke er nødvendige for udførelse af formidlingen. Der kan således ikke gyldigt i formidlingsaftalen indføres bestemmelser om, at forbrugeren er forpligtet til at vælge en bestemt form for finansiering eller at tegne forsikring i et bestemt selskab. Reglen er en naturlig forlængelse af reglerne om oplysningspligt, hvor formidleren har interesse i forbrugers valg af bestemte accessoriske produkter, jf. §§ 7 og 16, stk. 2, omtalt foran i afsnit 4.3.1.

Er der tale om, at en forbruger, der har valgt en bestemt mægler(kæde), får adgang til specielt favorable biydelser, f.eks. lån eller forsikringer, som andre er afskåret fra at benytte, er dette næppe i strid med ejendomsomsætningsloven. Det kan derimod efter omstændighederne være i strid med markedsføringslovens regler om ulovlig tilgift.

Den civilretlige sanktion i tilfælde af overtrædelse af forbudet er angivet i § 23, stk. 2. Formidleren fortaber sit krav på vederlag, men – må det antages – ikke retten til en aftalt særskilt refusion af positive udlæg, jf. bekendtgørelsen om ejendomsformidling § 8. Lider forbrugeren tab her ud over, vil dette i givet fald kunne kræves kompenseret efter de almindelige erstatningsregler.

4.3.7 Skærpet ansvar

Formidleren er som udgangspunkt ansvarlig for fejl i forhold til opdragsgiveren efter de almindelige regler om erstatning i kontraktsforhold og i forhold til opdragsgiverens modpart efter reglerne om erstatning uden for kontraktsforhold. Dette siges udtrykkeligt i ejendomsomsætningsloven § 24. Herudover gælder dog følgende særlige bestemmelser:

I § 24, stk. 1, 2. pkt., omlægges bevisbyrden for de tilfælde, hvor forbrugeren har fulgt et råd fra en formidler, der har en særlig interesse i forbrugers valg. Bestemmelsen er tillige omtalt foran i afsnit 4.3.1.

I § 24, stk. 2, 1. pkt., statueres, at formidleren er erstatningsansvarlig på objektivet grundlag for forskelle mellem et beregnet og et faktisk opnået sælgerprovenu. Ansaret påhviler formidleren, uanset om forbrugeren har lidt et tab eller ej, men kun hvis forbrugeren er i god tro. Se også foran afsnit 4.3.5.3.

Er der over for en køber foretaget en forkert beregning af ejerudgiften ved køb, jf. § 19, stk. 2, er formidleren på objektivet grundlag forpligtet til at betale en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte beregning og de faktiske udgifter, jf. § 24, stk. 2, 2. pkt. Også her skal forbrugeren være i god tro for at kunne gøre ansvar gældende. At der i bestemmel-

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

sen foreskrives en godtgørelse og ikke erstatning er sket i den hensigt, at det ikke i al fremtid skal være muligt at bo til den i salgsopstillingen beregnede forkerte udgift. Godtgørelsen må derfor udmåles skønsmæssigt⁴⁶.

Bestemmelsen i § 24, stk. 2, 2. pkt., har taget sit udgangspunkt i UfR 1981.410 HD. En sælger fandtes her objektivt ansvarlig for, at en salgsopstilling fejlagtigt angav den årlige ydelse på et pantebrev til 7.089 kr. i stedet for det dobbelte beløb 14.178 kr. Køber blev tilkendt en skønsmæssigt udmålt godtgørelse på 20.000 kr. Ved udmålingen blev der bl.a. taget hensyn til rentefradragsretten. Fejlen var begået af to i forbindelse med handlen medvirkende ejendomsformidlere. Disse blev i det indbyrdes forhold mellem sælger og formidlerne anset for eneansvarlige. Sidstnævnte kan dog muligvis være en følge af de processuelle forhold, idet sælgers tab ikke nødvendigvis har været af samme størrelse som købers, jf. *Samuelsson: Ejendoms-mægleransvar* (1990), s. 152.

Sluttelig indeholder § 24, stk. 2, 3. pkt., den skærpelse, der består i, at forbrugere (såvel købere som sælgere), der i god tro handler i tillid til en værdiansættelse af en ejendom, i de tilfælde, hvor værdiansættelsen afviger væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har krav på en rimelig godtgørelse af forskellen. Denne regel er nærmere omtalt ovenfor i afsnit 4.3.1. Se også nedenfor i afsnit 4.4.7.

Med hjemmel i ejendomsomsætningsloven § 8, stk. 3, er i bkg. nr. 1010 af 12/12 1994, som ændret ved bkg. 1123 af 13/12 1996, stillet krav om, at ejendomsformidlerne til imødegåelse af erstatningskrav i forbindelse med betroede midler stiller en garanti på mindst 2,5 mio. kr. pr. kalenderår, samt at der tegnes en ansvarsforsikring på mindst 2 mio. kr. Også advokater, der virker som ejendomsformidlere, skal stille den pågældende sikkerhed, jf. nærmere herom *Lund Nielsen og Søgaard i Advokaten* 1997, s. 146-147 henholdsvis s. 148-149.

Reduktion eller bortfald af honoraret kan efter omstændighederne også såvel indenfor som udenfor ejendomsomsætningslovens område anvendes som sanktion over for en forsømmelig ejendomsformidler. Se herom nærmere nedenfor afsnit 4.4.8.

46 Jf. bemærkningerne i Betænkning 1241, 1992, s. 70 f. Det udtales her, at godtgørelsen alene skal "kompensere i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne."

4.4 Pligter uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde

Når ejendomsformidlerens indsats ikke er rettet mod eller udføres for forbrugere, gælder ejendomsomsætningslovens regler ikke, jf. § 1, stk. 3. En stor del af de ovenfor omtalte regler finder dog alligevel anvendelse også her, da de er udtryk for krav, der normalt må stilles til alle erhvervsudøvende ejendomsformidlere. Sådanne skal til enhver tid leve op til den retlige standard “god ejendomsformidlerskik”, som er den norm, formidlernes pligter skal vurderes i forhold til. Ejendomsmæglernævnet kan også afgøre tvister, der ikke involverer forbrugere, og Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg udtaler sig også om kutymer m.v. uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde.

I det følgende foretages derfor en kort gennemgang af, hvilke regler og principper der må antages at være gældende for ejendomsformidlere uden for ejendomsomsætningslovens område. Manglende iagttagelse af disse regler vil efter omstændighederne kunne medføre et professionsansvar for den pågældende.⁴⁷

Det gælder generelt, at i det omfang andet udtrykkeligt og gyldigt er aftalt, går en sådan vedtagelse forud for de i det følgende beskrevne almindelige principper. Endvidere vil Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser vedrørende vurderings-, salgs-, udlejnings-, projekt- og konsulentopgaver (bilag 2) – i det følgende betegnet som standardbestemmelser for erhvervsmæglerydelser – ofte være vedtaget mellem parterne, i hvilke tilfælde de deri indeholdte regler finder anvendelse fremfor for uskrevne principper.

4.4.1 Oplysningspligt

Når formidlerens indsats alene retter sig mod eller udføres for juridiske eller fysiske personer uden forbrugerstatus, gælder der en pligt til at oplyse sagen bedst muligt, således at udkast til en købsaftale indeholder en udtømmende regulering af forholdet mellem parterne. Hvad der nærmere kan kræves oplyst afhænger af omstændighederne, men de juridiske og økonomiske forhold skal i videst muligt omfang være afklaret. Pligten i ejendomsomsætningsloven § 13, 1. pkt., til at give de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse, må gælde med samme styrke også uden for lovens anvendelsesområde. Således må formidleren, hvis han f.eks.

⁴⁷ I øvrigt henvises generelt til den detaljerede gennemgang hos *Samuelsson*: Ejendomsmægleransvar (1990), som behandler retsstillingen før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

er bekendt med, at der er udarbejdet en rapport af en byggesagkyndig, være forpligtet til at gøre begge parter bekendt med rapporten.

Der gælder ikke nogen udtrykkelig pligt til at fastsætte en kontantpris, til at oplyse om formidlerens eventuelle personlige eller økonomiske interesser eller til at give samtlige de oplysninger, der er nævnt i ejendomsomsætningsloven § 19.

Er standardbestemmelserne for erhvervsmæglerydelser vedtaget, gælder dog efter disses pkt. 4.3, at formidleren "ikke [må] have anden personlig eller økonomisk interesse i objektet/opdraget, end udførelsen af det hverv, som fremgår af opdragsaftalen." Bestemmelsen giver næppe hjemmel til, at en opdragsgiver kan kræve erstatning, såfremt formidleren f.eks. oppebærer vederlag for formidling af låne- eller forsikringsaftaler uden at have oplyst herom.

4.4.2 Undersøgelsespligt

Også med hensyn til undersøgelsespligt må det kræves af en erhvervsdrivende ejendomsformidler, at han i alle tilfælde foretager de fornødne undersøgelser og indhenter og kontrollerer oplysninger, således som det inden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde udtrykkeligt er foreskrevet i ejendomsomsætningsloven § 14. Dette følger også udtrykkeligt af pkt. 4.1. i standardbestemmelserne for erhvervsmæglerydelser.

Endemålet må i alle tilfælde være, at parterne har det bedst mulige beslutningsgrundlag, inden der indgås købsaftale. Dårligt forarbejde kan efter omstændighederne medføre pligt til at betale erstatning.

4.4.3 Rådgivningspligt

Princippet i ejendomsomsætningsloven § 16 om, at formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til sagkyndig ejendomsformidling, og som alene er bestemt af parternes interesser og forhold, gælder klart også uden for lovens anvendelsesområde. Det nærmere indhold af rådgivningspligten må beskrives som en pligt til at rådgive sin opdragsgiver vedrørende alle relevante og betydningsfulde forhold i forbindelse med ejendomshandlen. Derimod gælder næppe uden for ejendomsomsætningsloven en generel rådgivningspligt over for opdragsgiverens medkontrahent. Der gælder heller ikke en udtrykkelig generel pligt til at rådgive om byggeteknisk gennemgang, købers økonomi, finansieringsmuligheder, muligheden for at søge rådgivningsbistand andetsteds og om den berigtigelse af handlen, der udføres af andre. Det vil dog efter en konkret vurdering i mange tilfælde formentlig alligevel være ansvarspådragende, såfremt sådan rådgivning ikke er givet.

I standardbestemmelserne for erhvervsmæglerydelser pkt. 4.5 findes en

4.4.4 Pligt til loyal hensyntagen til begge parter i en ejendomshandel

opfordring til opdragsgiveren om at søge skattemæssig rådgivning andets-steds, og det anføres udtrykkeligt, at formidlerens ydelse ikke omfatter skattemæssige forhold. Er standardbestemmelserne ikke vedtaget mellem parterne, må det derimod være udgangspunktet, at rådgivningen *også* inkluderer i hvert fald de mest indlysende skattemæssige følger af en ejendomshandel. Standardbestemmelsernes pkt. 4.5. kan derfor siges at være et byrdefuldt vilkår for opdragsgiveren, hvorfor det formentlig må kræves, at opdragsgiverens opmærksomhed specielt henledes herpå i forbindelse med aftaleindgåelsen, for at vilkåret kan anses for gyldigt vedtaget mellem parterne. I alle andre tilfælde vil vilkåret ikke kunne fritage formidleren for et eventuelt erstatningskrav som følge af undladelse af at give skatterådgivning.

4.4.4 Pligt til loyal hensyntagen til begge parter i en ejendomshandel

Uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde gælder vel også et almindeligt princip om ikke unødigt at påføre opdragsgiverens medkontrahent skade. Grænserne for formidlerens ageren sættes her af de almindelige regler om erstatning uden for kontraktsforhold, hvorfor der må være et temmeligt vidt spillerum. Reglerne om biforpligtelser, herunder pligten til loyal hensyntagen til modpartens interesser, gælder kun i kontraktsforhold.

I tilfælde, hvor undladelse af at give oplysninger medfører, at opdragsgiveren anses for at have forsømt sin loyale oplysningspligt i forhold til sin modpart, vil opdragsgiverens medkontrahent næppe rette et krav direkte mod formidleren. Her må princippet om, at ansvar normalt kun kan gøres gældende mod ens kontraktspart, formodes at ville slå igennem. Opdragsgiveren vil dog i så fald efter omstændighederne kunne gøre regres mod formidleren.

4.4.5 Pligt til at udarbejde særlige dokumenter og opstillinger

Uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde gælder formentlig ikke en generel pligt for formidleren til at udarbejde en skriftlig formidlingsaftale, salgsopstilling, foretage beregning af salgsprovenu og udfærdige udkast til købsaftale. De fleste formidlere vil dog på trods heraf anse det for at være et nødvendigt og naturligt led i formidlerydelsen at udføre dette arbejde, jf. således også pkt. 4.1 i standardbestemmelser for erhvervsmæglerydelser. Det vil sandsynligvis også blive anset for at være i strid med god ejendomsmæglerskik, såfremt opdragsgiveren ikke gives den information, som disse dokumenter bør indeholde. Lider sælger tab som følge af, at dokumenterne ikke foreligger, vil formidleren derfor blive erstatningsansvarlig. Det samme vil blive tilfældet, hvis faktisk udarbejdede dokumenter og foretagne beregninger er fejlbehæftede.

4.4.6 Beregning af vederlag for formidling

En formidler er uden for ejendomsomsætningslovens område berettiget til honorar efter almindelige obligationsretlige principper. Er vederlaget eller dets beregning ikke aftalt på forhånd, må opdragsgiveren betale, hvad der inden for branchen og under hensyn til de konkrete omstændigheder må betegnes som en *sædvanlig og rimelig pris*.⁴⁸

Af standardbestemmelserne for erhvervsmæglerydelser pkt. 5.3. fremgår, at et salgssalær beregnes af den samlede *nominelle* overdragelsessum for ejendommen, men det er overladt til indføjeelse i den individuelle aftale at angive en konkret procentsats for beregningen.

Udenfor ejendomsomsætningslovens område gælder no cure – no pay-princippet ikke. Derfor er formidleren – medmindre andet er aftalt – berettiget til et arbejdsvederlag, også hvor hans indsats ikke fører til det ønskede resultat. Endvidere må formidleren ved aftaleophør kunne kræve refusion af afholdte udlæg til fornøden dokumentation og markedsføringsomkostninger.⁴⁹ Har formidleren misligholdt formidlingsaftalen i så væsentlig grad, at opdragsgiveren bliver berettiget til at ophæve aftalen, vil formidleren formentlig – i det omfang opdragsgiveren ikke er berettiget til erstatning – også kunne kræve refusion af positive udlæg, men ikke arbejdsvederlag.⁵⁰

I ejendomsomsætningsloven § 11, stk. 1, nr. 2, er der givet en regel for, i hvilke situationer en formidler har krav på vederlag *efter* formidlingsaftalens ophør. Det heri udtrykte princip må antages også at gælde uden for ejendomsomsætningslovens område, selv om der ikke er indgået en udtrykkelig aftale herom. Det må følge af almindelige kontraktretlige principper og pligten til loyal optræden over for sin medkontrahent, at denne skal have et vederlag, hvis en aftale bringes i stand på grundlag af formidlerens indsats, og hvis indgåelse af købsaftale må antages at være blevet udskudt for at holde formidleren ude.⁵¹

48 Jf. herved *Gomard*: Obligationsret, 1. del, 2. udg. (1989), s. 34, og f.eks. UfR 1995.757 HD med de i note 1 givne henvisninger. Sagen omhandlede fastsættelse af konsulanthonorar på et område (hotelvirksomhed), hvor det ikke var muligt at indhente oplysninger om, hvad der sædvanligvis betaltes for tilsvarende ydelser.

49 I standardbestemmelser for erhvervsmæglerydelser pkt. 3.5 findes en bestemmelse, hvorefter annoncerabatter o.l. tilfalder *formidleren* og ikke opdragsgiveren, således som det er tilfældet på forbrugerområdet. Også vedrørende denne bestemmelse må det formentlig kræves, at opdragsgiverens opmærksomhed specielt skal være henledt herpå, for at vilkåret kan anses for at være gyldigt aftalt.

50 Jf. *Samuelsson*: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 180.

51 Af bestemmelserne i § 10, stk. 1 og 4, i den før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden gældende bkg. nr. 973 af 18/12 1986 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers

4.4.7 Formidlingsaftalens varighed og opsigelse

Pkt. 5.9 i standardbestemmelserne for erhvervsmæglerydelser indeholder en særlig regel, hvorefter opdragsgiveren er forpligtet til at betale formidleren fuldt honorar, såfremt der i en periode på op til 6 måneder efter formidlingsaftalens udløb indgås aftale med en køber, som formidleren har ført forhandlinger med i kontraktperioden. Bestemmelsen foreskriver dog samtidig, at pligten til at betale honorar kun udløses, hvis den pågældende køber findes på en liste med maksimalt 5 anviste køberemner. Denne liste skal formidleren have udarbejdet og fremsendt til opdragsgiveren efter formidlingsaftalens ophør.

Tvister om salærberegning kan også uden for forbrugerområdet indbringes for Ejendomsmæglernævnet.

4.4.7 Formidlingsaftalens varighed og opsigelse

Der findes ingen regler, der regulerer længden af formidlingsaftaler uden for ejendomsomsætningslovens område. Dette er overladt til parternes aftale. Kan aftalen ikke fortolkes som værende af tidsbegrænset karakter, vil den blive betragtet som et vedvarende kontraktforhold. Er der ej heller indgået aftale om vedrørende adgang til opsigelse, kan hver af parterne opsiges aftalen med *passende* varsel.⁵² Længden af varslet kan her næppe overstige 1-2 måneder, jf. således også standardbestemmelser for erhvervsmæglerydelser pkt. 6.1, hvor opsigelsesvarslet er fastsat til 30 dage. I øvrigt er det standardbestemmelsernes udgangspunkt, at formidlingsaftalen *ikke* er tidsbegrænset, altså modsat formidlingsaftaler indenfor ejendomsomsætningslovens område, jf. dennes § 12, stk. 1.

En *tidsbestemt* aftale er normalt uopsigelig, medmindre andet måtte være aftalt. Kan aftalen opsiges, før den udløber, må formidleren – også selv om noget sådant ikke udtrykkeligt er aftalt – have krav på et rimeligt arbejdsvederlag samt på refusion af positive udlæg, herunder også af markedsføringsomkostninger. Har aftalen ikke været tidsbegrænset, må det også være den deklaratoriske regel, at formidleren kan kræve et rimeligt arbejdsvederlag. Anvendes standardbestemmelser for erhvervsmæglerydelser, vil arbejdsvederlaget i alle tilfælde skulle fastsættes til 1/4 af det honorar, der skulle betales, såfremt formidlerens indsats havde ledt frem til det ønskede resultat, jf. bestemmelsernes pkt. 6.1.

virksomhed kunne udledes samme princip gældende for *alle* formidlingsaftaler, jf. Samuelsson: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 175. Se også UfR 1989.970 ØLD.

52 Jf. Gomard: Obligationsret, 1. del, 2. udg. (1989), s. 26.

4.4.8 Erstatningsansvar

Fastlæggelse af erstatningsansvar uden for ejendomsomsætningsloven følger i enhver henseende de almindelige regler om erstatningsansvar i og uden for kontraktsforhold. Vurderer formidleren f.eks. ejendommens handelsværdi væsentligt forkert, kan sælger kræve erstatning som følge af manglende salg, fordi prisen har været sat urealistisk højt, eller – hvad der formentlig forekommer hyppigere – kræve erstatning, fordi ejendommen er solgt væsentligt under handelsprisen på grund af af formidlerens fejlbedømmelse.

Se hertil UfR 1993.52 HD kommenteret af *Jørgen Nørgaard* i UfR 1993B.217 ff. En formidler vurderede i september 1988 to erhvervsejendomme til en samlet salgspris på 2,3 mill. kr. I tillid hertil solgtes ejendommene til en af formidleren anvist køber med overtagelse pr. 31/12 1988. Ejendommene videresolgtes inden for få måneder til en salgspris på 3,4 mill. kr. Under sagen erklærede en valuar, der udmeldtes som skønsmand, at ejendommene med stor sikkerhed på vurderingstidspunktet uden særlige vanskeligheder kunne sælges for 3,3 mill. kr. Højesteret udtalte, at enhver værdiansættelse af fast ejendom er behæftet med en vis usikkerhed. I det konkrete tilfælde fandtes at være tale om en væsentlig forskel i vurderingen såvel relativt som absolut. Formidlerens vurdering fandtes derfor "at afvige så væsentligt fra, hvad der må anses for en forsvarlig fagmæssig vurdering af ejendommenes handelspris", at formidleren – ud over at have fortabt retten til salg – tilpligtedes at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på ½ mill. kr. Hvorledes erstatningsbeløbet fremkom, har *Jørgen Nørgaard* redegjort nærmere for i UfR 1993B.219. Endvidere henvises til FED 1995.1313 VLD, hvor én formidler frifandtes, og en anden fandtes at være erstatningsansvarlig for vurderinger, der i væsentlig grad oversteg, hvad der måtte antages at være ejendommens værdi til det påtænkte formål. Frifindelsen begrundedes med, at den pågældende ikke havde kendskab til, at hans vurdering skulle danne grundlag for fastsættelsen af købesummen i et sale and lease back-arrangement. Samtidig havde han ved sin vurdering anført, at der var tale om den kontante handelsværdi ved salg til en "liebhaber".

For at en opdragsgiver eller opdragsgiverens modpart skal kunne få medhold i en påstand om erstatning over for en formidler, skal det altså kunne godtgøres, at formidlerens erstatningspådragende adfærd har påført vedkommende et økonomisk tab i traditionel juridisk forstand.⁵³ Reglerne i ejendomsomsætningsloven § 24, stk. 2, kan ikke anvendes analogt.

⁵³ Også på dette område kan der altså ikke uden hjemmel pålægges ansvar alene som følge af skuffede forventninger eller påført ulempe. Se i den forbindelse UfR 1996.200

4.4.8 Erstatningsansvar

Se dog hertil retstilstanden vedrørende fejlbehæftede provenuberegninger fra *før* ejendomsomsætningslovens ikrafttræden, herunder især UfR 1990.405 VLD sammenholdt med UfR 1990.692 VLD. Dommene er omtalt foran i afsnit 4.3.5.3. Her pålagdes i det førstnævnte tilfælde erstatningsansvar, *selv om* der ikke var lidt et tab i juridisk forstand. Om denne praksis i dag har betydning uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde forekommer tvivlsomt, da det formentlig har været udslagsgivende, at der var tale om formidling rettet mod forbrugere. At ejendomsformidlerens fejl kan kræves "neutraliseret", således som anført hos *Samuelsson*: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 47, kan derfor næppe – efter ikrafttrædelsen af ejendomsomsætningsloven og afsigelsen af UfR 1996.200 HD – antages at være gældende ret ved formidling, der ikke er rettet mod forbrugere, jf. således FED 1996.1322 VLD, hvor en formidler, der havde begået fejl ved en provenuberegning, ikke blev pålagt erstatningsansvar. Se også den i afsnit 4.3.7 refererede dom UfR 1981.410 HD, hvor de medvirkende formidlere blev tilpligtet at godtgøre en *købers* skuffede forventninger til den angivne årlige ydelse på et pantebrev. Ydelsen på et pantebrev var fejlagtigt angivet til det halve af det faktiske beløb, hvorfor erhvervelsen var forbundet med yderligere omkostninger, der måtte betragtes som et reelt tab for *køber*.

Hvor det kan lægges til grund, at formidleren har optrådt svigagtigt eller ydet en egentlig *garanti* for opnåelse af et vist resultat, findes der praksis for, at man tillægger sælgeren en erstatning svarende til forskellen mellem det faktiske og det garanterede provenu.⁵⁴ Det samlede indtryk af praksis på området er dog, at der kun statueres tilsikring *under ganske særlige omstændigheder*. Selve overgivelsen af f.eks. en provenuberegning til sælger kan normalt *ikke* betragtes som en garanti fra formidlerens side.⁵⁵

Er en part, hvis forventninger er blevet skuffede som følge af fejl begået af en formidler, kan dog have en anden mulighed for opnåelse af økonomisk kompensation end erstatning. Efter omstændighederne vil der kunne

HD kommenteret af *Walsøe* i UfR 1996B.199 ff. Sagen omhandlede en bankkunde, der ikke kunne kræve kompensation for, at banken fejlagtigt havde oplyst en for kort tilbagebetalingstid på et lån.

54 Se UfR 1987.838 VLD, omtalt foran afsnit 4.3.5.3, hvor der fandtes at være ydet garanti for opnåelse af et bestemt salgsprouvenu samt utrykt praksis refereret af *Samuelsson*: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 52. Se også f.eks. *Gomard*: Obligationsret, 1. del, 2. udg. (1989), s. 186, hvor det anføres som en almindelig obligationsretlig regel, at garantisvigt udløser erstatningsansvar, selv om der intet er at bebrejde garanten.

55 Se således f.eks. den foran i afsnit 4.3.5.3 omtalte UfR 1990.692 VLD.

Kap. 4: Regler for ejendomsformidlernes virke

kræves hel eller delvis reduktion af et af formidleren beregnet salær, såfremt ejendommen er solgt. Denne misligholdelsesbeføjelse minder om det traditionelle forholdsmæssige afslag, bortset fra at afslag på dette område sjældent ses *forholdsmæssigt* reduceret. Reduktionen sker normalt ud fra friere overvejelser, således at der foretages reduktion uden særlig skelen til, hvor stor en del af ydelsen, der rent faktisk er præsteret på tilfredsstillende vis.

Se nærmere herom *Samuelsson: Ejendomsmægleransvar* (1990), s. 54 ff., hvor det (s. 55) er anført, at Ejendomsmæglernævnets praksis er således, at "der relativt let vil blive tale om nedsættelse eller bortfald af salæret, hvis der blot kan påvises en mindre uregelmæssighed". Utrykt praksis herom er refereret på s. 221. Se endvidere UfR 1986.831 ØLD. Her var der sket formidling af en købsaftale, som ikke gav sælger det provenu, han kendeligt for formidleren havde forudsat, idet der i provenuberegningen ikke var medtaget udgiften til indfrielse af to mindre pantehæftelser. Formidleren fandtes herved at have begået en sådan faglig fejl, at han frakendtes retten til salær. Se i samme retning den ovenfor omtalte FED 1996.1322 VLD.

Kapitel 5

Berigtigelse af ejendomshandler

5.1 Indledning

Berigtigelsen af en ejendomshandel omfatter normalt især følgende elementer:

- Udarbejdelse og tinglysning af skøde.
- Visse ekspeditioner i forbindelse med berigtigelsen.
- Indfrielse og aflysning af pantehæftelser, der ikke overtages.
- Hjemtagelse af ny kreditforeningslån, udstedelse af sælgerpantebreve og notering af gældsovertagelse vedrørende lån, der skal overtages.
- Udarbejdelse af refusionsopgørelse.
- Frigivelse af deponerede beløb.

Mange af de i dette afsnit omhandlede regler og principper er udførligt beskrevet andetsteds,¹ hvorfor der her alene forsøges givet en oversigt over nogle af de i praksis vigtigste spørgsmål. Dog er der i et vist omfang – især hvor forholdet ses at være uomtalt eller kun er sporadisk behandlet i den juridiske litteratur – foretaget en uddybende behandling af visse problemstillinger.

5.2 Udarbejdelse og tinglysning af skøde

En gyldig købsaftale er naturligvis bindende for aftalens parter, uanset om aftalen tinglyses. Tinglysning har derimod betydning for især erhververens

¹ Der henvises til specialfremstillinger, såsom *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), *Peter Mortensen: Tinglysning*, 2. udg. (1997), *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), *Willumsen: Lærebog i tinglysning*, 2. udg. (1994), *Jybæk og Rohrsted: Refusion* (1993) og i et vist mindre omfang *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992). Endvidere findes håndbøgerne *Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel I* (1996) og II (1997), hvorved Gesners Håndbog i Ejendomshandel er blevet ajourført.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

omsætningsbeskyttelse i forhold til omverdenen, jf. tinglysningsloven §§ 1 og 27.

Når en købsaftale er indgået, kan den efter omstændighederne tillige danne grundlag for tinglysning, jf. nedenfor afsnit 5.2.1. I langt de fleste ejendomshandler udarbejdes dog et selvstændigt skøde, også selv om skødet alene indeholder afskrift af den del af købsaftalens vilkår, der er nødvendige i tinglysningsmæssig sammenhæng. Årsagen hertil er nok delvist bestemt af traditioner på området og den hidtil gældende opgavefordeling mellem de forskellige aktører, der er involveret i en ejendomshandel. Efter ophævelsen af forbudet mod ejendomsformidlers udarbejdelse af dokumenter til tinglysning pr. 1/1 1997 kan det tænkes, at der sker ændringer på dette område. Også gennemførelse af en eventuel ændring af tinglysnings-systemet vil kunne medføre brud på den hidtidige praksis, f.eks. hvis der fremover indføres mulighed for, at der alene skal ske udfyldning og underskrivelse af en simpel skødeformular.²

Skøder udfærdiges normalt af advokater. Efter ophævelsen af de såkaldte a meta-regler, der var gældende de fleste steder vest for Storebælt, er det som altovervejende hovedregel købers advokat, der forestår udarbejdelse af skødet og den tinglysningsmæssige ekspedition heraf. Parterne og de medvirkende advokater kan imidlertid frit aftale ændringer af denne arbejdsfordeling. I visse tilfælde kan det være mest praktisk, at det er sælger(s advokat), der berigtiger, f.eks. i forbindelse med udstykninger.

5.2.1 Formkrav til skøder

Tinglysning af en ejendomsoverdragelse kan i medfør af tinglysningsloven § 9, stk. 1, alene finde sted, såfremt der til lysning indleveres et *dokument*. En mundtlig aftale om køb må således for at opnå tinglysningens retsvirkninger nedfældes på papir. I tinglysningsloven § 9, stk. 3, samt i §§ 5-7 i bekendtgørelse nr. 1024 af 15/12 1994 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) stilles yderligere formkrav til dokumentet, bl.a. om angivelse af matrikelnummer, gade og husnummer samt navn, adresse og telefonnummer på anmelderen på forsiden af dokumentet. Endvidere skal der medsendes en *genpart* af det dokument, der begæres tinglyst.³

Hvad der forstås ved et skøde, er udførligt beskrevet i tinglysningsloven § 6, der angiver, at et skøde er *ethvert* dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom eller en del af en fast ejendom, uanset om

² Jf. herved bemærkningerne i Betænkning 1093, 1987, s. 55.

³ Om de formelle krav til genparten henvises til §§ 19-22 i bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen. F.eks. foreskrives i § 19 anvendelse af specielt autoriseret genpartspapir.

5.2.1 Formkrav til skøder

overdragelsen er betinget af købesummens betaling eller andet. Ejendoms-overdragelse kan således ske ved en transportpåtegning på et skøde. Der er tillige intet til hinder for, at en købsaftale kan danne grundlag for tinglysning af erhververens adkomst, når blot købsaftalen opfylder de netop nævnte formelle krav og har et tilstrækkeligt klart og endeligt indhold, jf. tinglysningsloven § 10, stk. 3.⁴

Indeholder et skøde en henvisning til et andet dokument, f.eks. købsaftalen, og er dette andet dokumentets vilkår ikke er indarbejdet i eller vedlagt skødet, kan man risikere, at skødet afvises fra tinglysning. Begrundelsen herfor er, at skødet ikke er fuldstændigt, idet væsentlige aftalevilkår ikke efter lysning vil kunne findes i tinglysningskontorets akter. Der findes i relation til dette spørgsmål en omfattende praksis, der vedrører henvisning til købsaftaler.

I Advokaten 1979.355 ff. bragtes en opsigtsvækkende artikel af *Skovgaard* med titlen "Stram skøderne". Heri blev slået til lyd for generelt i skøder kun at gengive de for tinglysning nødvendige oplysninger, når der i forvejen var indgået en skriftlig købsaftale. Skødet kunne så blot forsynes med en henvisning til købsaftalen. Skovgaards anbefaling blev dog klart underkendt i UfR 1995.112 ØLK kommenteret af *Boris Hansen* i UfR 1995B.282 ff. Her afvistes et skøde, og en af tinglysningsdommeren foretagen lysning med frist ophævedes. Skødet i denne sag henviste generelt til "købsaftale af 30/6 1994", hvorfor dette dokument fandtes at være blevet gjort til en del af skødet og derfor skulle have været vedhæftet dette. I UfR 1995.709 ØLK, hvor henvisning generelt var sket til "vilkårene for handlen ... i købsaftale mellem parterne" *tillodes lysning* derimod, idet landsretten fandt, at "købsaftalens vilkår ikke ved den valgte formulering [min fremhævelse] er gjort til en bestanddel af skødet". I samme retning findes UfR 1996.978 ØLK, hvor køber erklærede at have erhvervet ejendommen på de i skødet aftalte vilkår "og øvrige vilkår i henhold til slutsedlen." Begrundelsen for afgørelsen var her anderledes, nemlig at skødet i sig selv indeholdt de sædvanlige vilkår for en ejendomsoverdragelse, hvorfor den anvendte formulering ikke var til hinder for tinglysning. Sidstnævnte kendelse må antages at være et signal om, at kendelsen i UfR 1995.112 ØLK har været for vidtgående, og afgørelsen er fulgt op af UfR 1997.643 ØLK. Her stod følgende

4 Se hertil forudsætningsvis UfR 1980.940 VLK samt *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 74 f., *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 86, og *Peter Mortensen: Tinglysning*, 2. udg. (1997), s. 110. En skifteretsattest kan normalt danne grundlag for tinglysning af arvingernes adkomst, jf. UfR 1997.322 VLK. Dette gælder dog ikke, hvor arveudlæg af ejendomme sker i strid med den fordeling, hvormed arvingerne tager lod i boet, jf. UfR 1996.1225 VLK.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

i skødet: "Handlens vilkår fremgår af købsaftale underskrevet af sælgerne den ... og af køberne den ... Købsaftalen tinglyses ikke." Landsretten mente, at skødet kunne antages til tinglysning, da indholdet af det var endeligt fastsat, jf. tinglysningsloven § 10, stk. 3, 1. pkt. Retsstillingen må herefter anses for at være vendt tilbage til udgangspunktet, nemlig det af Skovgaard i 1979 anførte. Se således også *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 82.

Et skøde skal under alle omstændigheder indeholde samtlige tinglysningsmæssigt relevante vilkår, herunder en præcisering af ejendommen og parterne, overtagelsesdagen, købesummen, eventuelle servitutter og pantehæftelser, der respekteres, samt de berettigedes underskrifter. Det er næppe gældende ret, at skødet skal indeholde oplysning om, hvordan købesummen skal berigtiges.

Se i den forbindelse UfR 1995.688 VLK, hvor et skøde, der indeholdt oplysning om købesummens størrelse, men ikke om dens berigtigelse, afvistes. Der var her slet ikke henvist til den mellem parterne indgåede købsaftale, der indeholdt de nærmere vilkår. I den netop nævnte UfR 1997.643 ØLK var også kun angivet købesummens størrelse. Endvidere var anført, at køber respekterede to på ejendommen hvilende pantehæftelser, men det var ikke udtrykkeligt anført, hvor stor restkøbesummen var, og hvordan den skulle udredes. På trods heraf – og formentlig i modstrid med UfR 1995.688 VLK, der ikke indeholdt en henvisning til en underliggende købsaftale – tillodes skødet lyst.

I almindelighed må det, hvor der findes en forudgående købsaftale, være muligt at begrænse skødeteksten til at fylde 1-2 A4-sider. Skødet er dog ikke fyldestgørende, hvis et eller flere af de få ovennævnte væsentlige vilkår er udeladt; heller ikke selv om der henvises til, at vilkåret er nærmere fastsat i en ikke vedlagt købsaftale.⁵

Efter tinglysningsloven § 10, stk. 1, skal et skøde fastslå, stifte, forandre eller ophæve en bestemt ret⁶ over en fast ejendom, hvad der naturligvis er opfyldt, hvor ejendommen eller en ideel andel heraf overdrages.

Dokumentet skal være underskrevet (udstedt)⁷ af den, der i tingbogen er registreret som berettiget til at råde over ejendommen, d.v.s. har tinglyst adkomst, når det drejer sig om et skøde. Et skøde indeholdende en overdra-

⁵ Samme konklusion drages af *Ramhøj* i UfR 1996B.422 f.

⁶ Vedrørende den nærmere forståelse heraf henvises til *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 93 ff., og *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 36 ff.

⁷ Om de detaljerede krav til afgivelse af underskrift henvises til *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 83 ff.

5.2.1 Formkrav til skøder

gelse fra en juridisk eller fysisk person, der ikke har fået tinglyst sin adkomst, vil således blive afvist, medmindre den i henhold til tingbogen berettigede samtidig meddeler sit samtykke (f.eks. i form af en transportpåtegning) til overdragelsen.⁸ Det samme gælder, såfremt skødet ikke er udstedt af *samlige* de i tingbogen registrerede adkomsthavere.

En adkomsthaver kan have givet en anden fuldmagt til at underskrive i sit sted. I så fald skal *original*fuldmagten medsendes til tinglysningskontoret. Er sælger eller fuldmægtigen en juridisk person, er det af hensyn til tinglysningskontorets kontrol nødvendigt at medsende original tegningsudskrift af nyere dato eller eventuelt en bekræftet kopi heraf.⁹

Sælgers – men ikke købers – underskrift på et skøde skal være bekræftet af en advokat, der ikke har deponeret sin bestalling,¹⁰ eller af to vitterlighedsvidner, jf. tinglysningsloven § 10, stk. 2. Har en fuldmægtig skrevet under på sælgers vegne, skal *fuldmagten* have vitterlighedspåtegning, og der skal tillige være en vitterlighedspåtegning på skødet, hvor ægtheden af *fuldmægtigens* underskrift m.v. bekræftes.

Af tinglysningsloven § 10, stk. 5, fremgår, at skøder alene må være betingede af købesummens berigtigelse. Indeholder skødet andre betingelser, vil det blive afvist, medmindre det efter omstændighederne, f.eks. hvor der er aftalt udstykning, kan lyses med frist i tingbogens byrderubrik.¹¹ Dokumentet vil dog stadig kunne betegnes som et skøde, jf. tinglysningsloven § 6.

5.2.2 Pligt til at lyse adkomst

Der kan ikke herske tvivl om, at den der berigtiger en ejendomshandel, har pligt til at sørge for, at købers adkomst tinglyses hurtigst muligt. Dette gælder, uanset hvem der er den berigtigendes opdragsgiver.

⁸ Se herom nærmere *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 75, og *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 109 f. Er dokumentet i første omgang afvist fra tinglysning på grund af manglende accept fra den efter tingbogen berettigede, må accepten påføres dokumentet *efter* tinglysningskontorets afvisningspåtegning, jf. UfR 1997.16 VLK.

⁹ Jf. nærmere § 23 i bekendtgørelsen om tinglysning vedrørende fast ejendom. Se tillige *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 118 f., og *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 113-116. I UfR 1996.1426 VLK afvistes et skøde underskrevet af NN, idet der var udstedt fuldmagt til *en forening* v/NN, og da det ikke var dokumenteret, at NN var tegningsberettiget for foreningen.

¹⁰ At der ikke må være tale om en deponeret bestalling følger af en justitsministeriel skrivelse fra 1941, som efterleves i praksis, jf. *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 125, og *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 127. Se også retsplejeloven § 120 om retsvirkningen af deponering af bestalling.

¹¹ Jf. herved lovens §§ 15, stk. 3, og 16, stk. 3, § 35 i bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen, *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 183 f., samt *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 133.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

Er berigtigelsen af købesummen sket, eller er der fuld sikkerhed for, at betaling vil ske, kan der udstedes og tinglyses endeligt skøde. I alle andre tilfælde bør skødet gøres betinget af købesummens betaling. Her er det helt sædvanligt, at parterne ved underskrivelsen af det betingede skøde bemyndiger den berigtigende til at udstede endeligt skøde, når betingelserne herfor er opfyldte.

Om et betinget skøde skal tinglyses, eller om den berigtigende venter med at sende skødet til lysning, indtil købesummen er betalt, afhænger især af vedkommendes vurdering af købers behov for at få sikret (tinglyst) sin ret over for sælgers kreditorer eller andre hurtigst muligt, samt af længden af perioden fra det betingede skøde kan sendes til lysning, til betaling skal finde sted. I visse tilfælde, navnlig hvor der foreligger oplysninger om, at sælgers økonomi er vaklende, vil den berigtigende have pligt til at sende købsaftale eller skøde til lysning på et tidligere tidspunkt, end hvor der øjensynligt intet er at frygte med hensyn til sælgers økonomi. Afgørende er, om den berigtigende har haft konkret anledning til at tvivle på sælgers økonomi.¹² Spørgsmålet om den berigtigende i alle tilfælde – *inden* skødet sendes til lysning – skal sørge for, at dokumentet forsynes med ejendomsværdipåtegning, er behandlet nedenfor i afsnit 5.3.4.

Sendes skødet kun til lysning en gang, altså også hvor det betingede skøde forsynes med en endelighedspåtegning inden første fremsendelse til tinglysningskontoret, sparer køber – vest for Storebælt hyppigst køber og sælger i forening – tinglysningsafgift på p.t. 1.200 kr.

5.2.3 Fastlæggelse af overtagelsesdag og tidspunkt for risikoovergang

Tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen vil normalt fremgå udtrykkeligt af købsaftalen. Skulle dette undtagelsesvis ikke være tilfældet, må et overtagelsestidspunkt indføres i skødet efter forhandling mellem parterne. Kan der ikke opnås enighed herom, må aftalen udfyldes med den deklaratoriske regel på området. Overtagelsesdagen må herefter siges at være det tidspunkt, hvor ejendommen rent faktisk stilles til disposition for køber.¹³ Samtidig må det forholde sig således, at køber ved afgivelse af påkrav har ret til at få stillet ejendommen til disposition mod samtidig opfyldelse af de ham påhvilende betalingsforpligtelser m.v., hvis ikke overtagelsesdagen er aftalt.¹⁴ Som udfyldende regel gælder tillige, at risi-

¹² Jf. *Vinding Kruse: Advokatansvaret*, 6. udg. (1990), s. 33 f.

¹³ Jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 52 f.

¹⁴ Jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 49 f.

5.3 Ekspeditions-mæssige opgaver i forbindelse med berigtigelsen

koen for ejendommen overgår til køber på tidspunktet for den faktiske besiddelsesovergang.¹⁵

Selv om der er aftalt en bestemt overtagelsesdag, er der ikke noget til hinder for, at parterne aftaler, at ejendommen rent faktisk overgives til købers rådighed på et tidligere eller senere tidspunkt. I så fald tales om en dispositionsdag, der altså kan afvige fra overtagelsesdagen. Risikoovergangen må dog i mangel af andre fortolkningsmomenter også her ske på en aftalte *overtagelsesdag*, da der ellers ikke var nogen grund til at fastholde denne.

Hvorledes der skal forholdes med hensyn til refusionsopgørelse, hvor dispositionsdag og overtagelsesdag ikke er sammenfaldende, er omtalt nedenfor afsnit 5.6.

Har køber fået disposition over ejendommen, og bortfalder handlen, fordi et stillet (væsentligt) forbehold ikke opfyldes, må køber overlade ejendommen til sælger. I så fald kan man næppe tale om, at risikoen for ejendommen på noget tidspunkt har været overgået til køber.

5.3 Ekspeditions-mæssige opgaver i forbindelse med berigtigelsen

Enhver ejendomshandel er forbundet med undersøgelse og kontrol af alle relevante forhold vedrørende ejendommen, af købers og sælgers konkrete forhold samt af eventuelle specielle vilkår i aftalen. Det følgende afsnit tilsigter ikke at være udtømmende men berører udelukkende visse generelle og væsentlige problemstillinger.¹⁶

Eventuel indhentelse af *tingbogsattest* behandles ikke nærmere her. Det må under alle omstændigheder må være den berigtigendes pligt at undersøge tingbogen i forbindelse med berigtigelsen. Om dette sker ved indhentning af tingbogsattest (gebyr p.t. 100 kr.), ved on-line søgning i en edb-tingbog, telefonisk tingbogsoplysning eller ved et personligt besøg på tinglysningskontoret må være underordnet.

15 Indeholder købsaftalen en bestemmelse om, hvornår risikoen for ejendommen overgår, vil der sædvanligvis tillige være indsat en bestemmelse om, at risikoen for brandskader overgår til køber allerede fra det tidspunkt, hvor købsaftalen indgås, jf. således også Dansk Ejendomsmæglerforenings Standardbestemmelser 97 (bogens bilag 1), pkt. 5. Køber vil her - mod at opfylde købsaftalen i enhver henseende - kunne få udbetalt en erstatning fra brandforsikringen, selv om ejendommen brænder inden overtagelsesdagen, jf. herved forsikringsaftaleloven § 54. Dette fordi køber jo har størst interesse i udbedring af skaderne.

16 *Vinding Kruse: Advokatansvaret*, 6. udg. (1990), s. 30 ff., indeholder en udførlig gennemgang af praksis vedrørende advokaters forskellige pligter i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandler, hvortil henvises.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

5.3.1 Kommunale oplysningsskemaer

Det er efterhånden blevet et helt sædvanligt led i en ejendomshandel, at der indhentes en skriftlig erklæring fra den kommune, hvori ejendommen er beliggende, angående følgende forhold:

- Ikke tinglyste lån hos eller garantier stillet af kommunen f.eks. vedrørende vej, vand, kloak m.v.
- Ejendommens zonestatus.
- Ejendommens planstatus.
- Om der er verserende bygge- eller miljøsager vedrørende ejendommen.
- Adgangsforhold (privat eller offentlig vej).
- Om der er truffet beslutning om udførelse af anlægsarbejder, der kan påvirke ejendommen fysisk eller medføre udgifter.
- Varmeplanstatus og oplysning om tilslutningspligt.
- Om der er registreret nedgravede olietanke på ejendommen.
- Ejendommens vandforsyningsforhold.
- Ejendommens afløbsforhold.
- Om der er registreret affaldsdepot på ejendommen.

Skemaet indhentes normalt for sælgers regning af en medvirkende ejendomsformidler, men indhentelse af skemaet, der er behæftet med betaling af et gebyr (p.t. 400 kr.), er næppe obligatorisk for formidleren. Indhentelse af et skema er ej heller et ufravigeligt krav i forbindelse med berigtigelsen, og det er ikke den deklaratoriske regel, at sælger skal afholde udgiften.

Foreligger skemaet ikke, er en erhvervsdrivende rådgiver imidlertid forpligtet til at kontrollere, om der er forhold, der kan medføre, at køber ikke opnår den retsstilling, som den indgåede købsaftale indstifter. Derfor kræves det, at de fleste af de forhold, der normalt fremgår af et ejendomsoplysningsskema, undersøges på anden vis. Viser der sig at være belastende forhold, der ikke fremgår af købsaftalen, må disse afklares, eller sælger må stille sikkerhed for, at køber ikke lider tab derved. Undlader rådgiveren at udføre kontrollen, vil han kunne blive erstatningsansvarlig for tab, som køberen lider i den forbindelse, jf. nedenfor afsnit 5.3.2 og f.eks. den i afsnit 5.4 nærmere omtalte UfR 1987.387 VLD.

Ejendomsoplysningsskemaer kan indeholde forkerte oplysninger og/eller være utilstrækkeligt udfyldt. Er dette tilfældet, og lider køber tab som følge heraf, forekommer det naturligt at pålægge kommunen erstatnings-

17 Er skemaet rekvireret af sælger, vil det ej heller blive opfattet som indeholdende en af sælger givet garanti, medmindre enkelte forhold i skemaet har været drøftet og udtrykkeligt er blevet bekræftet af sælger, jf. *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 60 f. og 78.

5.3.1 Kommunale oplysningsskemaer

ansvar. Ejendomsoplysningsskemaerne kan normalt ikke betragtes som indeholdende *garantier* fra kommunens side om de pågældende forhold,¹⁷ hvorfor der ikke kan blive tale om at pålægge kommunen erstatningspligt, medmindre der er handlet culpøst fra den pågældende kommunale medarbejders side. Bevisbyrden herfor påhviler efter de almindelige regler skadelidte,¹⁸ i hvert fald såfremt vedkommende ikke selv har rekvireret oplysningerne og derfor ikke har et kontraktslignende forhold til kommunen i denne henseende.

Se hertil UfR 1997.1442 ØLD. Af et oplysningsskema fremgik, at en ejendom var tilsluttet offentlig kloak. Det viste sig imidlertid, at dette ikke var tilfældet, og kommunen tilbagebetalte den indbetalte vandafledningsafgift. Køberne fik derimod ikke medhold i en påstand om, at kommunen skulle erstatte udgifterne til en tilslutning. Oplysningerne var fra kommunens side afgivet på grundlag af en tidligere ejers indberetning til BBR-registeret, og kommunen var efter det oplyste ikke i besiddelse af information, der burde have givet anledning til mistanke. Der var derfor ikke begået fejl af culpøs karakter, hvorfor kommunen frifandtes. Se også den frifindende dom FED 1995.947 VLD, hvor der ikke i ejendomsoplysningsskemaet var informeret om en netop foretagen vandanalyse i et vandindvindingsanlæg. Landsretten fandt, at kommunen på baggrund af den konkrete forespørgsel alene havde pligt til at oplyse, hvilken type vandforsyningsanlæg der fandtes på ejendommen. Derimod blev en fejlagtig angivelse af størrelsen af en kloakgæld til brug for en tvangsauktion i en utrykt østre landsretsdom fra 1991 (refereret af *Birgit Kuhberg* i *Ejendomsmægleren* 1991, nr. 9, s. 12) betragtet som en så grov fejl, at kommunen måtte bære ansvaret. Sammesteds anføres med rette, at en kommune formentlig alene kan gøres ansvarlig, hvor sælger ikke bør konstatere og gøre køber opmærksom på, at oplysningsskemaet er fejlbehæftet. Ansvar kan naturligvis ej heller komme på tale, hvor køber på anden måde er eller burde være bekendt med de faktiske forhold.

En rådgiver, der stoler på oplysninger givet af kommunale myndigheder, bliver som udgangspunkt ikke erstatningsansvarlig, selv om de modtagne oplysninger er fejlbehæftede.¹⁹

¹⁸ Man kan dog også forestille sig situationer, hvor domstolene vil finde det på sin plads at vende bevisbyrden om, jf. hertil *von Eyben, Nørgaard & Vagner: Lærebog i erstatningsret*, 3. udg. (1995), s. 108.

¹⁹ Se hertil UfR 1971.909 ØLD.

5.3.2 Kontrol m.h.t. ikke tinglyst gæld, der påhviler ejendommen

De i forrige afsnit omtalte kommunale oplysningsskemaer indeholder ikke oplysning om eventuelle forbrugsafgifter, driftsafgifter eller løbende anlægsbidrag, der ikke påhviler ejendommen som en gældspost, der skal afdrages. Den, som berigtiger en ejendomshandel, bør derfor tillige påse, om der påhviler ejendommen restancer, som i medfør af tinglysningsloven § 4 er gyldige mod enhver – og dermed også mod køber – uden tinglysning.²⁰ Det skal med andre ord undersøges, om der f.eks. påhviler ejendommen restancer vedrørende ejendomsskatter o.l., herunder om der på grund af for sen betaling vil blive pålagt ejendommen morarenter og gebyrer ved en fremtidig ejendomskatteopkrævning. I givet fald skal det pågældende beløb medtages på refusionsopgørelsen.²¹ Samtidig undgås senere konflikter angående sælgers ansvar og hæftelse for retlige mangler.

Vedrørende forbrugsafgifter gælder tilsvarende principper. Hvis der ikke fra værket foretages særskilt afregning til sælger for hele perioden frem til overtagelsesdagen på grundlag af aflæsning af forbrugsmålere på overtagelsesdagen, må det undersøges, hvorledes der så skal forholdes. Den del af forbruget, som sælger hæfter for, samt eventuelle strafrenter og gebyrer, der er udløst på grund af for sen indbetaling fra sælgers side, vil også normalt blive medtaget på refusionsopgørelsen.²²

Ved erhvervelse af *ejerlejligheder* hæfter erhververen kun personligt for den hidtidige ejers gæld, hvor dette følger af den pågældende ejerforeningsvedtægt. Er der på ejerlejligheden tinglyst en form for sikkerhed til fordel for ejerforeningen, vil denne kunne indgive tvangsauktionsbegæring over lejligheden for gæld hidrørende fra en tidligere ejer. Herved bliver den ny ejer for at afværge auktionen nødt til at indfri gælden inden for sikkerhedens maksimum, hvorved man kan tale om en indirekte hæftelse.²³ Om sælger har restancer til ejerforeningen, skal derfor i alle tilfælde undersøges.

Har ejendommen indtil overdragelsen været momsregistreret, skal der også være taget stilling til overtagelse af en eventuel momsreguleringsforpligtelse. Erhververen kan kun overtage forpligtelsen, såfremt han er indforstået med, at ejendommen er momsregistreret og under betingelse af, at den fortsat anvendes erhvervsmæssigt eller til udlejning. Overtagelse af

20 Det drejer sig om ejendomsskatter, brandforsikringsbidrag samt visse anlægsudgifter. Samme fortrinsret kan tillige følge af særlovgivning, jf. f.eks. for renovation miljøbeskyttelsesloven § 48, stk. 5. Om det nærmere omfang af afgifter m.v., der er gyldige mod enhver uden tinglysning, henvises til *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 58 ff., og *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 70-77.

21 Jf. mere detaljeret herom *Jybæk & Rohrsted: Refusion* (1993), s. 57 ff.

22 Jf. mere detaljeret herom *Jybæk & Rohrsted: Refusion* (1993), s. 65 ff.

23 Jf. *Blok: Ejerlejligheder*, 3. udg. (1995) s. 259 f.

5.3.3 Opfyldelse af aftalte betingelser

en momsreguleringsforpligtelse har normalt ingen betydning for refusionsopgørelsen, men af hensyn til at fastlægge i hvilket omfang køber eventuelt i fremtiden forpligtes, er det nødvendigt, at sælger udarbejder en opgørelse over forpligtelsens størrelse på overtagelsestidspunktet.

Manglende undersøgelse af disse forhold i berigtigelsesfasen kan udløse erstatningsansvar over for køber, såfremt den berigtigende handler som led i sit erhverv og formentlig efter omstændighederne også, selv om dette ikke er tilfældet. Erstatning er dog naturligvis kun aktuel, såfremt køber lider tab; altså i de tilfælde, hvor sælger ikke kan honorere de ham påhvilende forpligtelser.

5.3.3 Opfyldelse af aftalte betingelser

Et naturligt og nødvendigt led i berigtigelsen af en ejendomshandel er at påse, at samtlige stillede betingelser opfyldes, eller om parterne forhandler sig til rette om alternativer i tilfælde, hvor betingelserne viser sig ikke at kunne opfyldes. Som omtalt foran i afsnit 2.4 kan forbehold have vidt forskellig karakter. Det er derfor vanskeligt generelt at beskrive, hvorledes denne del af berigtigelsen skal praktiseres.

Da enhver handel udtrykkeligt eller implicit er betinget af købesummens betaling, må den berigtigende naturligvis sikre sig, at købesum, refusionstilsvaret m.v. indbetales, sælgerpantebrev udstedes, og at der bevilges den aftalte overtagelse af indestående pantegæld, jf. nedenfor afsnit 5.5.

Betingelser og forbehold af enhver art må, så vidt det overhovedet kan lade sig gøre, søges afklaret hurtigst muligt,²⁴ medmindre der undtagelsesvist skulle være indgået aftale indeholdende en betingelse, der først lader sig opfylde på et tidspunkt, der ligger langt efter overtagelsen, og som ikke stiller sig afgørende i vejen for handlens gennemførelse. I så fald må det være tilstrækkeligt, at den berigtigende i forbindelse med sagens afslutning (udsendelse af anmærkningsfrit skøde) udtrykkeligt gør parterne opmærksom på, at der endnu refter afklaring af det pågældende forhold. Det vil i den forbindelse for at sikre køberens krav formentlig være nødvendigt samtidig at foretage en passende tilbageholdelse i en deponeret købesum, således at denne ikke frigives fuldstændigt. Der kan også stilles anden form for betryggende sikkerhed, jf. tillige nedenfor afsnit 5.7.

24 Se hertil FED 1996.613 VLD, hvor det fandtes ansvarspådragende, at advokaten for en køber af en byggegrund undlod at drage omsorg for, at en jordbundsundersøgelse blev gennemført inden udløbet af en aftalt frist. Det viste sig efter fristudløb, at byggeri ikke kunne lade sig gøre uden en væsentligt fordyrende ekstrarundering, men køber, der på grund heraf ønskede at hæve handlen, havde mistet retten hertil. Se også FED 1996.893 VLD. Her blev en advokat pålagt at betale erstatning som følge af, at han ikke med passende hurtighed havde iværksat en udstykning.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

Visse forbehold er dog af en sådan art, at de under alle omstændigheder skal være afklaret, inden der lyses endeligt skøde.²⁵

5.3.4 Ejendomsværdipåtegning m.v.

Skøder eller købsaftaler skal forinden tinglysning være forsynet med en påtegning fra den kommune, hvori ejendommen er beliggende, indeholdende oplysning om den i medfør af vurderingsloven senest ansatte ejendomsværdi, jf. stempeloven § 38 samt § 4 i bekendtgørelse nr. 539 af 30/6 1993 om stempelafgift. Formålet hermed er at sikre, at det ved tinglysningen kan konstateres, om der er indbetalt korrekt opgjort stempelafgift. Denne beregnes nemlig som en procentdel af den aftalte nominelle købesum eller af ejendomsvurderingen, såfremt den overstiger købesummen, jf. stempeloven § 34, stk. 1.

Indeholder skødet ikke kommunal ejendomsværdipåtegning, skal det efter stempelovens ordlyd *afvises*.

Påførelse af en ejendomsværdipåtegning sker normalt med en ekspeditionstid på op til en uge og kræver udfyldning af et specielt indberetningsskema. Det kunne her forekomme relevant at give adgang til at lade dokumentet lyse med frist til indhentelse af påtegningen, således at der kan ske den hurtigst mulige lysning af købers adkomst, hvor sælgers økonomi måtte tilsige noget sådant. Praxis på området er modstridende. I UfR 1986.210 VLK tillodes lysning med frist ud fra den opfattelse, at de kontrolmæssige og statistiske hensyn, der ligger bag afvisningsbestemmelsen i stempeloven § 38, ikke bør afskære en erhverver fra at kunne støtte ret på princippet i tinglysningsloven § 15, stk. 3, om lysning med frist, hvor det pågældende forhold lader sig rette efterfølgende. Resultatet blev det *stik modsatte* i UfR 1994.509 ØLK, hvor det på baggrund af en ændring i tinglysningsbekendtgørelsen,²⁶ statueredes, at stempeloven § 38 må tages for pålydende. Det må herefter betragtes som gældende ret, at et dokument uden ejendomsværdipåtegning skal afvises, selv om retsstillingen forekommer at være unødvendig streng over for en køber, der ønsker at sikre sin ret hurtigst muligt. Det vil dog ofte være muligt, f.eks. ved personlig henvendelse på ejendomsskattekontoret, at fremskynde indføjelser af påtegningen i skødet.

I medfør af lov nr. 522 af 24/9 1982 om afgift ved *førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder* skal der ud over stempelafgift svares en afgift på 5% af

25 I UfR 1983.1019 HD blev en advokat erstatningsansvarlig, fordi han havde sendt endeligt skøde til lysning, inden det var afklaret, om køber kunne opnå en beværterbevilling, der fra hendes side var stillet som betingelse for købet.

26 Jf. nu § 35 i bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen og de i kendelsen nævnte "motiver" hertil.

5.3.5 Matrikelkort

købesummen første gang en ejerlejlighed i en ældre ejendom²⁷ sælges. Efter lovens § 2 skal skødet være forsynet med en attest om, hvornår byggetilladelse er givet. Attesten påføres dokumentet samtidigt med ejendomsværdipåtegningen. Mangler den, skal der ske afvisning, jf. lovens § 3.

Ved køb af *landbrugsejendomme* skal erhvervelsesdokumentet i visse tilfælde påføres kommunalbestyrelsens påtegning om, at køber over for kommunen har erklæret at opfylde landbrugslovens betingelser for erhvervelse. Mangler erklæringen kan skødet lyses med frist, når de i § 4, stk. 2, i bkg. nr. 771 af 24/8 1994 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme indeholdte betingelser er opfyldte.²⁸ I andre tilfælde må det – hvor det drejer sig om ejendomme større end 30 ha. – afvises, jf. nærmere oven for i afsnit 3.5.

5.3.5 Matrikelkort

I forbindelse med afslutning af en ejendomshandel bør det påses, om køber modtager det originale matrikelkort over ejendommen. Selv om det ikke er aftalt udtrykkeligt, må det antages, at sælger har pligt til at videregive matrikelkortet som en biforpligtelse. Kan det ikke fremskaffes, må sælger afholde udgiften til udarbejdelse af et nyt.²⁹

Såfremt matrikelkort ikke kan fremskaffes, og køber ikke insisterer herpå, må han i stedet rådgives om de eventuelle følger de manglende kort, nemlig at køber på et senere tidspunkt risikerer at skulle afholde udgifter til landinspektør til udfærdigelse af et nyt kort.

5.4 Indfrielse og afløsning af pantehæftelser m.v., der ikke overtages

Påhviler der ejendommen pantehæftelser, udlæg eller andre økonomiske byrder, som køber ikke er indforstået med at overtage, må den berigtigende foranledige, at disse forpligtelser aflyses. Utinglyste forpligtelser vil en køber i god tro kunne ekstingvere, jf. tinglysningsloven § 1 sammenholdt med § 5, men er køber – inden dokumentet om hans ret indleveres til lysning –

27 Byggetilladelsen skal være givet før 1/7 1966.

28 Disse er, at det ved anmeldelsen til lysning godtgøres, 1) at ansøgning om tilladelse til erhvervelse er indsendt rettidigt, eller 2) at ejendommen inden fire uger efter overdragelsen er solgt videre.

29 Se hertil også bkg. nr. 1055 af 17/12 1993 om ejendomsformidling, § 8, stk. 2, hvor det forudsættes, at ejendomsformidleren som en del af det nødvendige dokumentationsmateriale for sælgers regning indhenter et matrikelkort, hvor sælger ikke er i besiddelse heraf.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

kommet i ond tro, kan der ikke ekstingveres. Derfor må også en sådan utinglyst ret, der stiller sig hindrende i vejen for købers opnåelse af den aftalte ret over ejendommen, indfries.

Det er ikke nødvendigvis den berigtigende selv, der skal forestå den praktiske del af indfrielsen. Dette overlades ofte til sælgers pengeinstitut eller eventuelt sælgers advokat eller ejendomsformidler. Den berigtigende har dog pligt til så tidligt som muligt i forløbet at danne sig et overblik over, om sælgers forventede handelsprovenu er tilstrækkeligt til indfrielse af de eksisterende forpligtelser f.eks. ved at indhente kopi af en provenuberegning udarbejdet til sælger. Kan den fornødne sikkerhed ikke umiddelbart opnås på baggrund af handlens dokumenter, må tvivlen forelægges sælger, og der bør samtidig fremskaffes sikkerhed – eventuelt i form af erklæringer fra de pågældende rettighedshavere – for, at præjudicerende forpligtelser vil blive aflyst. Undlader den berigtigende at foretage den netop beskrevne vurdering, vil han efter omstændighederne kunne blive erstatningsansvarlig for det tab, der opstår som følge af, at der ikke er gjort opmærksom på problemet hurtigst muligt. Tabet kan bl.a. bestå i de omkostninger, som er påløbet i forbindelse med den berigtigelse, som burde have været afbrudt tidligere.³⁰ Anvender den berigtigende f.eks. deponerede beløb til indfrielse af lån eller til dækning af sælgers restancer, vil depotet jo ikke være i behold, hvis det senere viser sig, at handlen må gå tilbage på grund af sælgers dårlige økonomi.

De deponerede beløb (låneprovenu af ejerskiftelån, provenu ved salg af sælgerpantebrev og/eller kontant betalte dele af købesummen) er normalt deponeret på vilkår, at de kan (og skal) frigives til sælger, når der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde. Kan dette ikke opnås, kan depotet ikke frigives til sælger, men må tilbageføres til køber eller anvendes til at sikre, at køber frigøres for hæftelsen for panteforpligtelser påtaget i forbindelse med handlens berigtigelse. I forbindelse med en tilbagebetaling, der bliver aktuel på grund af ophævelse, vil sælger kunne modregne et eventuelt erstatningskrav mod køber.³¹

Det er dog oftest *aftalt*, at de deponerede midler kan anvendes til bl.a. indfrielse af eksisterende pantehæftelser m.v.

Se hertil Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser 97, pkt. 9, hvoraf fremgår følgende: “ Af midler fra købsaftalens pkt. 9.2 og evt. 9.3 [kontant betaling til sælgers advokat eller pengeinstitut eller anden af sælger

30 Se hertil FED 1996.1516 VLD, hvor den af køber antagne berigtigende advokat dog frifandtes med henvisning til sælgers egen adfærd.

31 Jf. UfR 1974.486 HD. Købers konkursbo ønskede ikke at indtræde i en handel, og ved sælgers tilbagebetaling af et deponeret beløb kunne fradrages erstatning i anledning af købers misligholdelse.

5.4 Indfrielse og aflysning af pantehæftelser m.v., der ikke overtages

anvist depositar] er berigtigende advokat/depositar pligtig til at foretage betaling af

1. pantegæld, der ikke skal overtages,
2. evt. ejerskiftegebyr, ejerskiftebidrag og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
3. restancer,
4. evt. refusionssaldo i købers favør,
5. beløb, som i følge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
6. sælgers andel af handlens omkostninger,
7. salgssalær og udlæg til ejendomsmægler, såfremt de i købsaftalen under pkt. 9.1 [kontant betaling til ejendomsformidler] hos ejendomsmægleren deponerede beløb er utilstrækkeligt til dækning heraf.

Såfremt beløb fra købsaftalens pkt. 9.2 og evt. 9.3 er utilstrækkelige til dækning af det under standardbestemmelserne pkt. 9.1-7 anførte, er berigtigende advokat/depositar berettiget til yderligere at a) sælge obligationer hidrørende fra optagelse af ejerskiftelån respektive anvende provenu af kontantlån, b) sælge anden finansiering, c) sælge sælgerpantebrev(e) (eller hvis sælgeren har bemyndiget andre til at afhænde obligationer, anden finansiering eller sælgerpantebrev(e), da at disponere over provenuet af et sådant salg) samt d) at disponere over beløb, under pkt. 9.1 i købsaftalen i rækkefølgen a)-d)... Berigtigende advokat/depositar har pligt til at frigive provenuet til sælger alene med de under 1-7 nævnte fradrag, når skødet er lyst uden præjudicerende retsanmærkninger.”

Er der vedtaget en klausul, som den i Standardbestemmelser 97 (bogens bilag 1) indeholdte, må der kunne slutes modsætningsvist herfra, således at depotet *ikke* kan anvendes til at dække *andre* krav, f.eks. et af køber rejst krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag på grund af konstaterede mangler.³²

Hvis intet er aftalt om, at deponerede beløb må anvendes til indfrielse af eksisterende pantegæld m.v., må det være den *deklaratoriske regel*, at deponerede beløb alligevel må anvendes til i hvert fald indfrielse af den pantegæld, som sælger i henhold til købsaftalen er forpligtet til at indfri. Hvis ikke dette antoges, ville sælger være nødsaget til i alle tilfælde at låne midler til (mellem-)finansiering af indfrielsen m.v. med sikkerhed i det deponerede, hvilket forekommer at være en overflødig og for sælger unødigt fordyrende foranstaltning.

32 Jf. UfR 1992.552 ØLD og *Lego Andersen* i UfR 1982B.27 om en nogenlunde tilsvarende formulering i en tidligere udgave af standardbestemmelserne.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

Se i samme retning *Lego Andersen* i UfR 1982B.24 f., hvor det bl.a. anføres, at det for så vidt angår advokater måske allerede følger af, at det er aftalt, at vedkommende skal "berigtige" handlen. Er der sket deponering i pengeinstitut, kan der være mere tvivl om den deklaratoriske regel, da pengeinstituttet – med mindre det undtagelsesvis selv forestår berigtigelsen – ikke har den samme føling med sagens ekspedition. Det konkluderes dog, at pengeinstituttet i hvert fald kan blive erstatningsansvarlig, såfremt depotet frigives, hvis pengeinstituttet burde være bekendt med, at frigivelsen er i strid med købers rettigheder i henhold til købsaftalen. Dette gælder også, *selv om sælger fremviser et anmærkningsfrit skøde*, jf. nedenfor afsnit 5.7.

Den deklaratoriske regel vedrørende deponerede beløbs anvendelse til dækning af andet end indfrielse af pantegæld må klart siges at være, at midlerne kan og skal bruges til at sikre alle de rettigheder, som køber kan påberåbe sig på baggrund af den indgåede købsaftale, herunder betaling af ikke-tinglyst gæld, restancer, ejerskifteafdrag m.v. Får køber på grund af kursændringer et tilgodehavende i henhold til en aftalt regulering af købesummen, vil det tillige være i strid med god advokatskik at frigive deponerede beløb, inden beløbet er betalt eller sikret på anden vis.³³ Vedrørende dækning af mangelskrav henvises til nedenfor afsnit 5.7.

Der findes en ret entydig praksis, som pålægger den berigtigende ikke at frigive deponeringer, forinden restancer, ejerskifteafdrag, tilsvær i henhold til refusionsopgørelser m.v. er betalt, jf. *Vinding Kruse: Advokatansvaret*, 6. udg. (1990), s. 32, med henvisninger, herunder til UfR 1987.387 VLD. Her blev det med baggrund i en udtalelse fra Advokatrådet i meget generelle vendinger slået fast, at en berigtigende advokat skal undersøge, om der påhviler ejendommen ikke forfaldne kloakbidrag. I bekræftende fald skal advokaten om muligt tilbageholde et så stort beløb af den kontante købesum, som må antages at være tilstrækkeligt til at dække sælgerens forpligtelse. I modsat retning findes dog UfR 1975.613 SHD, hvor en køber ikke fandtes at have sikkerhed i den deponerede købesum for sit tilgodehavende i henhold til refusionsopgørelsen. Sidstnævnte dom er med rette kritiseret af *Lego Andersen* i UfR 1982B.24 f.

Se i den forbindelse også FED 1996.1071 ØLD. En formidler, der havde frigivet et deponeret beløb, fandtes erstatningsansvarlig for sagsomkostninger afholdt af køber med henblik på at opnå endeligt skøde på en ejendom, der solgtes af et selskab, som efterfølgende gik konkurs. Landsretten henviste

33 Jf. Advokatrådets responsum (j.nr. 42-210-95-2) referet i Advokaten 1996, nr. 11, responsaside 13.

5.5 Hjemtagelse af kreditforeningslån

i den forbindelse til standardbestemmelsernes pkt. 9.5, hvorefter deponerede beløb kan anvendes til afholdelse af "beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen". Der er her anlagt en meget vidtgående fortolkning af bestemmelsen, idet sagsomkostninger ikke kan være beløb, som det i henhold til *handlens vilkår* påhviler sælger. Beløbet antager snarere karakter af misligholdelseserstatning.

Hvis ikke det er aftalt, at kontante betalinger, låneprovenu og provenu ved salg af sælgerpantebreve skal deponeres, må sådanne beløb betragtes som udbetalt til sælgers fri rådighed. I så fald er der naturligvis intet til hinder for anvendelse af midlerne til indfrielse af eksisterende pantegæld m.v. Købers sikkerhed for at få tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde formindskes imidlertid, hvis der ikke foretages deponering.³⁴

5.5 Hjemtagelse af kreditforeningslån, udstedelse af sælgerpantebreve og notering af gældsovertagelse

Det praktiske arbejde med hensyn til hjemtagelse af lån m.v. forestås almindeligvis helt eller delvist af den berigtigende og/eller af et pengeinstitut på sælgers eller købers vegne.

Hjemtagelse af lån i kreditforening sker på baggrund af et indhentet lånetilbud, og kan ske i såvel sælgers som købers navn. Normalt er det aftalt, at hjemtagelsen sker i sælgers navn og for sælgers regning. I så fald tinglyses pantebrevet (eventuelt med retsanmærkninger), inden købers ret tinglyses.

Kreditforeningslån udbetales efter fast praksis alene mod samtidig overgivelse af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev, medmindre et pengeinstitut eller andre har stillet betryggende sikkerhed for lånets tilbagebetaling i de tilfælde, hvor anmærkningsfrit pantebrev mod forventning ikke kan fremskaffes. Stilles den fornødne garanti ikke, vil der i perioden, indtil de tinglyste dokumenter udleveres fra tinglysning, være en risiko for kursudsving, hvilket kan få betydning for størrelsen af provenuet (obligationslån) eller af ydelsen på lånet (kontantlån). Den professionelle berigtiger af en ejendoms-handel må derfor gøre den part, som bærer kursrisikoen, opmærksom på muligheden for at foretage kurssikring.

³⁴ Det antages formentlig med rette af *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 49 f., at køber, selv om deponering ikke er aftalt, alligevel kan deponere kontante betalinger i et pengeinstitut eller hos en advokat, uden at dette kan betragtes som misligholdelse af betalingsforpligtelsen fra købers side. Se dog modsat *Gomard: Obligationsret* 2. del, 2. udg. (1995), s. 85, n. 37. Renteindtægter af deponerede beløb må - også hvor deponering er sket inden overtagelsestidspunktet - normalt tilfalde sælger, medmindre andet er aftalt, jf. *Vinding Kruse: a.st.*, s. 322.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

Den berigtigende må under alle omstændigheder undlade at fremsende endeligt skøde til lysning, forinden det er godtgjort, at købesummen er berigtiget som aftalt. Det må derfor sikres, at alle kontante deponeringer er foretaget, at lån er taget hjem, og at det herved fremkomne provenu er deponeret, samt at køber er godkendt (eventuelt forhåndsgodkendt) som ny debitor på lån, der overtages, hvor det af pantebrevet fremgår, at pantegælden forfalder ved debtorskifte uden kreditors godkendelse.

Se hertil FED 1995.1502 ØLD, hvor en (ene)advokat, der ikke tidligere havde oplevet, at der kunne være problemer med hensyn til godkendelse af gældsovertagelse, lod endeligt skøde tinglyse. Det viste sig efterfølgende, at panthaverne ikke kunne godkende køber som debitor, hvorfor sælgerne led et tab, som advokaten måtte erstatte. I landsrettens præmisser lægges vægt på, at advokaten ikke på forhånd havde indhentet sælgernes accept af den valgte fremgangsmåde og den hermed forbundne risiko. Det korrekte havde været at lade skødet lyse betinget af gældsovertagelse. Se tillige UfR 1989.920 HD. Derimod frifandtes en ejendomsformidler i en noget atypisk sag (FED 1995.982 ØLD), selv om han ikke havde påset, om gældsovertagelse af et kreditforeningslån kunne bevilges. Det blev nemlig ikke anset for godtgjort, at den pågældende havde modtaget kreditforeningens meddelelse herom. I den forbindelse fandtes det at være uden betydning, at formidleren på flere punkter havde handlet i strid med god ejendomsformidlerskik. Bl.a. var skødet i strid med det dagældende forbud blevet udfærdiget af en hos formidleren ansat person.

Ansvar for gennemførelse af en gældsovertagelse påhviler den berigtigende og kun denne og kan ikke uden klar aftale herom overlades til andre med den virkning, at den berigtigende slipper for ansvar, såfremt gældsovertagelsen ikke gennemføres.³⁵

Betaling af ejerskifteafdrag på private pantebreve, der overtages af køber, sker normalt fra sælgers side i forbindelse med berigtigelsen, og køber overtager derfor kun den restgæld, der kan opgøres *efter* betaling af afdraget. Sådanne ekstraordinære afdrag vil kunne afholdes af deponerede midler, jf. oven for afsnit 5.4. Det samme gælder aftalte ejerskiftegebyrer, der ikke betragtes som ekstraordinære afdrag.

I de fleste private pantebreve er det aftalt, at pantegælden ikke kan forlanges indfriet ved ejerskifte. I så fald kan ejendomshandlens parter aftale gældsovertagelse med den virkning, at pantekreditor ikke kan nægte at god-

³⁵ Derfor fik en advokat ikke medhold en påstand om erstatning fra en revisor i FED 1996.678 ØLD, selv om han havde overladt opgaven til revisoren, og denne rent faktisk havde rettet (utilstrækkelig) henvendelse herom til kreditforeningen.

5.5 Hjemtagelse af kreditforeningslån

kende debtorskiftet, jf. tinglysningsloven § 39³⁶. For at sælger kan blive helt frigjort som debitor efter pantebrevet, kræves dog efter § 39, at pantekreditor har modtaget meddelelse om overtagelsen med fornødent bevis herfor. Beviset gives hyppigst i form af kopi af endeligt skøde. Det påhviler den berigtigende – uanset om denne er antaget af køber eller sælger – at give panthaver den foreskrevne underretning. Opfyldes denne pligt ikke, vil den berigtigende kunne ifalde ansvar over for sælger, såfremt sælger, der jo hæfter solidarisk med køber, indtil underretning er givet, bliver afkrævet betalinger, der først forfalder efter overtagelsesdagen i ejendoms-handlen og vedrører købers ejertid.

Sælger hæfter (solidarisk med køber) for betalinger, som *forfalder* inden underretning efter § 39 er givet. Kræves hele pantegælden indfriet på grund af misligholdelse med en ydelse, der forfaldt inden underretning blev givet, hæfter sælger dog alene for restancen, medmindre også pantegælden rent faktisk er krævet indfriet *inden* modtagelse af underretningen, jf. UfR 1996.143 VLK.

Ved overdragelse af *ejerlejligheder* kan der være behov for udarbejdelse af nye håndpantstætningserklæringer og påtegninger om debitor- og eventuelt tillige kreditorskifte vedrørende ejerpantebreve eller lignende sikkerhed, der er stillet til fordel for ejerforeningen. Foretages de fornødne ændringer ikke, kan ejerforeningen risikere, at køberen ikke bliver forpligtet i henhold til den indgåede panteaftale for så vidt angår gæld til ejerforeningen, som køberen oparbejder efter overtagelsen.³⁷ Om den berigtigende, der typisk er antaget af køber, på dette område kan siges at have en pligt til *på eget initiativ* at varetage ejerforeningens og dermed de øvrige ejerlejligheds-ejeres interesser forekommer tvivlsomt.

Endvidere bør der gives ejerforeningen meddelelse om ejerskiftet. Indeholder vedtægterne en bestemmelse om, at sælger først frigøres, når ejerskiftet er dokumenteret over for foreningen, svarer forsømmelsen heraf til den situation, der opstår, hvor en panthaver ikke får underretning om, at der er tinglyst endelig adkomst, jf. tinglysningsloven § 39. Sælger hæfter, indtil behørig underretning er givet, jf. således utrykt dom fra Østre Landsret af 12/12 1991 (17. afd. a.s.nr. 173/1991 – GD 1992, nr. 11). Den berigtigende er erstatningsansvarlig for det tab, sælger måtte lide herved.

36 En aftalt gældsovertagelse kan dog tilsidesættes, således at pantekreditor på trods af tinglysningsloven § 39 ikke skal tåle debtorskiftet i tilfælde, hvor gældsovertagelsen har pro forma-karakter, jf. UfR 1992.858 HD.

37 Vedrørende denne problemstilling og de forskellige typer sikkerheder henvises til den udførlige fremstilling hos *Blok: Ejerlejligheder*, 3. udg. (1995), s. 259 ff.

5.6 Refusionsopgørelse³⁸

Parterne i en ejendomshandel skal som hovedregel alene belastes med de udgifter vedrørende ejendommen, som kan periodiseres til den pågældendes ejertid. Skæringstidspunktet for udgifterne fastsættes normalt til at være den aftalte overtagelsesdag, også selv om køber opnår dispositionsret over ejendommen på et tidligere tidspunkt.

Udgifter, der forfalder inden eller på skæringsdagen, afholdes som deklaratorisk regel af sælger, mens betalinger, der forfalder efter, betales af køber, også selv om betalingerne i det væsentlige vedrører den anden parts ejerperiode. Der må gælde en tilsvarende regel for udgifter vedrørende ejendommen, hvor *sidste rettidige betalingsdag* falder på den ene eller side af overtagelsesdagen.

Som poster, der sædvanligvis indgår i refusionsopgørelsen, kan nævnes

- ejendomsskatter, renovation og andre lignende betalinger til offentlige myndigheder,
- renter og bidrag vedrørende lån, der overtages,
- vand og vandaflædningsbidrag, el, gas og varme, medmindre der afregnes direkte med værket i henhold til aflæsning foretaget ved overtagelsen,
- eventuelle renteindtægter af deponerede beløb, hvor det er aftalt, at forrentning indtil overtagelsesdagen tilfalder køber,
- eventuelle morarenter og gebyrer ved sælgers for sene betaling, som først opkræves ved kommende indbetalinger,
- overtagne oliebeholdninger opgjort pr. dispositionsdagen, og
- betalinger vedrørende eventuelle alarmsystemer, antennetilslutninger m.v.

Herudover kan naturligvis medtages poster, hvorom parterne har indgået aftale.³⁹

For udlejningsejendomme refunderes tillige modtagne deposita, forudbetalt leje og i hvert fald positive saldi på eventuelle indvendige eller udvendige vedligeholdelseskonti.⁴⁰

Er der overdraget arealer, der skal udstykkes, er det nødvendigt – indtil

38 Se mere udførligt om dette emne *Träff. Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 241-248, *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 53-56 og *Jybæk og Rohrsted: Refusion* (1993).

39 Se hertil f.eks. den hos *Holm & Spang-Hanssen: God advokatskik* (1997), s. 119, omtalte advokatnævnskendelse (1996K.17). Her udtaltes, at en advokat havde handlet i strid med god advokatskik ved på refusionsopgørelsen at medtage beløb til udbedring af faktiske mangler, der var bestridt af sælger.

40 Se mere udførligt om refusion af lejelovgivningens vedligeholdelseskonti *Edlund i Revision og Regnskabsvæsen*, 1991, nr. 1, s. 49 f.

5.7 Frigivelse af deponerede beløb og disses retsstilling...

udstykningsen er endeligt approberet – over refusionsopgørelsen at foretage en forholdsmæssig fordeling af grundskyld og lignende. Fordelingen sker i forhold til det frastykkede areals andel af det samlede ejendomsareal. Refusion skal muligvis foretages for flere på hinanden følgende kalenderår, da udstykningen ikke altid er tilendebragt, inden ejendomsskatterne endeligt fastsættes for kalenderåret efter det år, hvori overtagelsen finder sted.

Ved udarbejdelse af refusionsopgørelser regnes alene med hele dage. Et kalenderår betragtes som 360 dage og en måned som 30 dage. F.eks. beregnes en periode fra 27. januar til 31. marts som $4+30+30=64$ dage. Selve overtagelsesdagen betragtes som første dag af købers ejerperiode.⁴¹

Visse poster indgår ikke i refusionsopgørelsen, fordi de typisk afregnes direkte mellem køber henholdsvis sælger og den pågældende fordringshaver. I så fald opgøres skyld/tilgodehavende pr. *overtagelsesdagen*, hvilket f.eks. hyppigst er tilfældet med hensyn til udbetaling af *ristorno* til sælger og købers betaling af præmie for en overtaget brand- og/eller hus- og grund-ejerforsikring. Opgørelse sker dog pr. *dispositionsdagen*, hvis det drejer sig om betaling for forbrug efter måler af f.eks. varme, vand, el, gas o.l.

5.7 Frigivelse af deponerede beløb og disses retsstilling i relation til udlæg m.v.

Købesummen frigives normalt først til sælger på det tidspunkt, hvor den berigtigende har modtaget et endeligt anmærkningsfrit skøde retur fra tinglysning.⁴²

Imidlertid er der fast praksis for, at en sælger, der kan fremvise et anmærkningsfrit skøde, alligevel må tåle, at der fortsat sker hel eller delvis tilbageholdelse af depotet med henblik på at sikre købers ret i henhold til købsaftalen.⁴³ Depositaren kan endda efter omstændighederne gøres erstatningsansvarlig, hvis frigivelse er sket i strid med købers ret.⁴⁴ Det er jo

41 For en detaljeret gennemgang med regneeksempler henvises til *Jybæk og Rohrsted: Refusion* (1993), s. 24 ff., og *Axel H. Pedersen: Refusionsopgørelser ved ejendomskøb*, 3. udg. (1965), s. 25 f.

42 Jf. *Vinding Kruse: Advokatansvaret*, 6. udg. (1990), s. 32. I visse tilfælde afgiver den berigtigende advokat en indeståelse for, at der vil ske anmærkningsfri lysning. I så fald kan købesummen frigives tidligere. Det samme gælder naturligvis, hvis sælger kan stille anden form for betryggende sikkerhed for handlens opfyldelse.

43 Jf. nærmere herom *Lego Andersen* i UfR 1982B.25.

44 Dog frifandtes i FED 1996.768 ØLD en advokat, der havde frigivet købesummen for tidligt, for et erstatningskrav som følge af, at en tidligere lejer i medfør af lejeloven § 7 kunne holde sig til køber for så vidt angår tilbagebetaling af for meget indbetalt leje til sælger. Advokaten burde nemlig ikke på det korrekte frigivestidspunkt have været bekendt med den tidligere lejers krav.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

således, at det ikke er alle ejendommen påhvilende forpligtelser, der kan give anledning til tinglysningsmæssige anmærkninger. Deponeringen tjener normalt også til sikkerhed for betaling af forpligtelser der er gyldige mod enhver, herunder også aftaleerhververe i god tro, jf. f.eks. tinglysningsloven §§ 3 og 4, lejeloven § 7, restancer på tinglyste pantehæftelser, ejerskifteafdrag og -gebyrer m.v. Se tillige ovenfor afsnit 5.4.

I visse situationer vil sælger have et retskrav på frigivelse af købesummen, selv om det endelige skøde har fået en eller flere retsanmærkninger. Dette naturligvis, hvor anmærkningen ikke er præjudicerende for købers retsstilling, f.eks. hvor der er angivet forkert dato for en servitut, hvor anmærkningen skyldes et af køber optaget lån, eller hvor anmærkningen vedrører forhold, som køber i øvrigt er bekendt med og efter købsaftalen skal respektere.

Når køber har foretaget deponering, er han som udgangspunkt frigjort,⁴⁵ medmindre betalingen er deponeret på sådanne vilkår, at køber fortsat kan disponere. Køber kan derfor ikke foretage modregning i deponerede beløb med krav mod sælger, da køber ikke længere er skyldner for hovedfordringen.

Sælger kan normalt ikke råde frit over købesummen eller dele heraf, forinden handlen er berigtiget. Betales beløb imidlertid direkte til sælger uden iagttagelse af et eventuelt aftalt vilkår om, at det skal deponeres, kan betalingen ikke betragtes som en deponering, hvorfor f.eks. sælgers kreditorer uden at skulle respektere købers rettigheder kan foretage udlæg. Det er derfor nødvendigt i ejendomshandler at sikre sig, at alle beløb fremsendes til den aftalte depositar eller – i mangel af en sådan – deponeres til fordel for sælger hos en af *køber* valgt depositar.⁴⁶

Også formuleringen af deponeringsklausulen spiller en væsentlig rolle. Ofte skrives blot, at beløbet fremsendes under forudsætning af, at der meddeles køber anmærkningsfrit skøde. Dette er også tilstrækkeligt i de tilfælde, hvor depositaren er bekendt med købsaftalen, og hvor der i købsaftalen findes nærmere vilkår om deponeringen. Må det derimod forudsæt-

45 Jf. bl.a. *Lego Andersen* i UfR 1982B.22. Af samme grund kunne UfR 1995.691 VLD om sælgers hæftelse for beløb deponeret hos en af ham antaget ejendomsformidler lige så vel have været afgjort ud fra en betragtning om, at beløbet måtte anses for betalt til sælger.

46 Det antages af *Theilgaard* i UfR 1991B.395, at det – hvis deponeringsvilkårene er tilstrækkeligt klare – er uden betydning, i *hvis navn* deponeringskontoen oprettes. Det må så formentlig kræves, at der også i vilkårene er taget stilling til, hvem eventuelle renteindtægter af depotet skal tilfalde. Er beløbet deponeret i købers navn, må der være en formodning for, at han ikke er frigjort, men er deponering i købers navn aftalt, foreligger der naturligvis ikke misligholdelse fra købers side. Frigørelsen har derimod betydning for, hvem risikoen for depositarens insolvens påhviler.

5.7 Frigivelse af deponerede beløb og disses retsstilling...

tes, at depositaren ikke har kendskab til købsaftalen, bør det nærmere præciseres, på hvilke vilkår og til fordel for hvem deponering foretages.⁴⁷

Selv om sælger ikke kan råde frit over det deponerede, tilhører det – når køber er frigjort – hans formuesfære, hvorfor sælgers kreditorer kan foretage udlæg eller arrest i depotet.⁴⁸ Kreditorerne får dog ikke bedre retsstilling end sælger, hvorfor de typisk må respektere de til deponeringen knyttede betingelser, i hvert fald hvor disse udtrykkeligt eller på anden måde er anerkendt af sælger.⁴⁹ Tilsvarende kan købers kreditorer alene gøre udlæg i købers *betingede* ret til at kræve tilbagebetaling af indbetalte beløb, såfremt handlen hæves eller af andre grunde går tilbage.

Sælger kan overdrage eller pantsætte hele eller dele af sit krav på at få frigivet depotet til sig, når betingelserne herfor måtte være opfyldte. Underretning efter gældsbrevsloven §§ 29 og 31 om transport kan ikke gives til køber, der jo er frigjort allerede ved deponeringen og derfor ikke længere er skyldner for fordringen. Besked må i stedet gives til depositaren. Er transport sket til depositaren selv, kan der ikke kræves denunciation, da noget sådant savner mening.

Se hertil *Gomard*: Obligationsret 3. del, (1993), s. 81 f., og UfR 1992.552 ØLD. I denne sag foretog køber arrest i en deponeret købesum til sikkerhed for en erstatning for mangler ved ejendommen. Sælger havde imidlertid inden arrestens foretagelse pantsat depotet til den bank, hvori beløbet var deponeret. Det fandtes berettiget, at banken foretog indfrielse af pantegæld og betaling af andre forpligtelser i overensstemmelse med købsaftalen, og pantsætningen til banken havde prioritet forud for arresten.

Viser det sig inden købesummens frigivelse, at køber kan gøre mangelsindsigelser gældende mod sælger, kunne det være nærliggende at acceptere, at køber kan opnå sikkerhed i form af hel eller delvis tilbageholdelse af depotet. Er der anvendt Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser 97 (bogens bilag 1), er noget sådant imidlertid aftalemæssigt udelukket, idet den foran i afsnit 5.4 citerede bestemmelse må betragtes som udtømmende. Her er køber henvist til om muligt at sikre et eventuelt krav ved foretagelse af arrest i depotet,⁵⁰ medmindre køber allerede ved deponerin-

47 Et forslag til en standarddeponeringsklausul er givet af *Theilgaard* i UfR 1991B.394 f. Her findes tillige en formulering til regulering af den situation, der opstår, hvor det ikke er muligt at få skødet lyst uden anmærkninger.

48 Jf. f.eks. UfR 1990.842 VLK og *Theilgaard* i UfR 1991B.389 ff.

49 Se således FED 1996.1457 VLD, hvor sælgers advokat fandtes at være forpligtet til, trods misligholdelse fra købers side, at tilbagebetale et deponeret beløb til den vareleverandør, der på købers vegne havde indbetalt beløbet under forudsætning af, at køber opnåede endeligt skøde.

50 Jf. f.eks. *Träff*: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 218 ff.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

gen har taget forbehold om tilbageholdelse for mangelskrav, og sælger ikke har gjort indsigelse herimod.⁵¹

I tilfælde, hvor Ejendomsmæglerforeningens standardbestemmelser ikke er anvendt, må det konkret vurderes, hvad der er vilkårene for deponering. Den deklaratoriske regel her må antages *ikke* at føre til samme resultat, således at en køber med mangelsindsigelser i disse tilfælde kan stille sig hindrende i vejen for depotets frigivelse.⁵²

Er der i stedet for deponering af beløb aftalt, at køber stiller sikkerhed, f.eks. en pengeinstitutgaranti, for købesummens betaling, skal sikkerheden frigives, når betingelserne herfor er opfyldte. Alt efter garantierklæringens indhold, kan garantien f.eks. være bortfaldet i samme øjeblik betingelserne er opfyldte, når en fastsat udløbsdato er passeret, eller når sælger har givet meddelelse om, at garantien kan frigives.

En sådan garanti tjener almindeligvis til sikkerhed for, at køber opfylder de aftalte handelsvilkår. Derimod giver garantien ikke uden udtrykkelige holdepunkter herfor sikkerhed for andre krav, herunder f.eks. erstatningskrav som følge af købers uberettigede ophævelse af handlen.⁵³

Risikoen for, at depositaren ikke er i stand til at udbetale depotet, når det skal frigives, påhviler den, der har anvist depositaren.⁵⁴

Depositaren har som udgangspunkt ret til at modregne fordringer på sælger ved frigivelsen af depotet. Her må naturligvis kræves, at de almindelige betingelser for tvungen modregning er opfyldte, herunder at modkravet er forfaldent, og at der afgives modregningserklæring.⁵⁵ Er fordringerne konnekse, således som det f.eks. må være tilfældet med en advokats eller ejendomsformidlers krav på godtgørelse af positive udlæg for sælger og honorarkrav, er modregningserklæring uformøden, men modkravet skal også her være forfaldent.

Modregning med ikke konnekse fordringer er først sket, når en modregningserklæring fra rådgiveren er nået frem til sælger.

51 Jf. således UfR 1986.761 HD.

52 Jf. *Lego Andersen* i UfR 1982B.25 f. og de der omtalte afgørelser UfR 1953.716 HD og UfR 1974.486 HD. I den sidstnævnte sag indrømmedes sælger adgang til i den deponerede købesum at få dækket sit erstatningskrav som følge af, at købers konkursbo ikke indtrådte i handlen. I UfR 1996.63 HD, der kun er refereret summarisk, blev en konkret deponeringsaftale fortolket således, at køber ikke kunne hindre frigivelsen af en del af en deponeret købesum, selv om han formentlig havde krav på et afslag.

53 Jf. UfR 1992.271 HD.

54 Jf. UfR 1995.691 VLD, hvor en af sælger antaget ejendomsformidler ikke ved handlens tilbagegang var i stand til at tilbagebetale den modtagne kontante udbetaling. Se også *Lego Andersen* i UfR 1982B.22.

55 Jf. *Theilgaard* i UfR 1993B.393, *Lego Andersen* i UfR 1982B.24 f. og 330 samt *Gomard*: Obligationsret 3. del (1993), s. 205, men cf. UfR 1975.613 SHD.

5.8 Andre pligter i forbindelse med berigtigelsen

Afholdte udlæg må anses for at være forfaldne, når det pågældende beløb er betalt, og der er rettet påkrav til sælger om betaling.⁵⁶ Honorarkrav kan formentlig tidligst forfalde, når sagen er afsluttet, d.v.s. for ejendomsformidlers vedkommende ved indgåelse af købsaftale, der ikke fortrydes, jf. ejendomsomsætningsloven § 11, og for advokaters vedkommende formentlig først når berigtigelsen er afsluttet, medmindre der *faktisk* er foretaget acontofakturerings.⁵⁷ I begge tilfælde må det også her i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige principper yderligere kræves, at skyldneren har modtaget et påkrav om betaling, f.eks. en faktura.⁵⁸

Foretages der udlæg, skal depositaren respektere disse for så vidt angår ikke forfaldne modkrav samt ikke konnekse modkrav, for hvilke modregningserklæring ikke allerede er kommet frem til sælger.

Modregning må under alle omstændigheder stå tilbage for deponeringsvilkårene, således at der alene kan modregnes i sælgers krav på frigivelse af et eventuelt restbeløb, der fremkommer efter berigtigelse af handlen.

5.8 Andre pligter i forbindelse med berigtigelsen

Berigtigelse af ejendomshandlen sker på baggrund af den indgåede aftale. Er der lakuner heri, må den berigtigende selvfølgelig påpege disse og søge at få dem afklaret, også *selv om* berigtigelsen lader sig gennemføre *uden* klarlæggelse af de pågældende forhold. Konstateres det f.eks., at en tinglyst servitut muligvis kan være til hinder for købers påtænkte anvendelse af ejendommen, må den berigtigende være forpligtet til omgående at orientere køber herom samt til at indlede yderligere undersøgelser.

Den professionelle rådgiver, der foretager berigtigelsen, må formentlig på samme vis have en vis rådgivnings- og vejledningspligt. Indholdet af denne er delvis reguleret i ejendomsomsætningsloven kapitel 2, der som omtalt i afsnit 4.3.1 gælder for alle, der udøver erhvervsmæssig rådgivning rettet mod forbrugere i forbindelse med en ejendomshandel. Her kan f.eks. diskuteres, om der efter lovens § 6 er pligt til at yde rådgivning vedrørende sælgers privatøkonomi, hvor denne rådgivning tillige må antages givet af andre aktører, såsom ejendomsformidleren og køberens pengeinstitut, jf. foran afsnit 4.3.3.

⁵⁶ Se i denne retning formentlig UfR 1961.612 VLD, der tillige tillod en advokat at modregne med ikke konnekse krav, uden at det af dommen fremgår, at der er afgivet modregningserklæring.

⁵⁷ Se dog modsat UfR 1952.245 ØLD

⁵⁸ Jf. hertil Gomard: Obligationsret, 1. del, 2. udg. (1989), s. 91 f., og Ussing: Obligationsretten, alm. del. 4. udg. (1967), s. 49.

Kap. 5: Berigtigelse af ejendomshandler

I andre tilfælde afhænger rådgiverens pligter af de nærmere omstændigheder, herunder den mellem parten og rådgiveren indgåede aftale og sædvaner på området. Det må generelt være således, at der er pligt til at rådgive og foretage undersøgelser vedrørende forhold, der må antages at have væsentlig betydning for opdragsgiveren og eventuelt tillige dennes kontraktspart. Om en rådgiver skal vejlede om forhold, f.eks. muligheden for at foretage kurssikring af nye eller af indfrielse af eksisterende lån, hvor det af købsaftalen fremgår, at der allerede er givet en sådan vejledning, må afhænge af, om opdragsgiveren giver indtryk af at have forstået, hvad forholdet indebærer. Den berigtigende bør derfor under alle omstændigheder positivt undersøge og sikre sig, at opdragsgiveren har fået den fornødne viden om sådanne vigtige punkter.

Kapitel 6

Handlens finansiering

6.1 Indledning

En ejendomshandel kan finansieres på forskellig vis. De i praksis mest almindelige finansieringsmetoder falder i tre hovedkategorier, der ofte anvendes i kombination:

- Optagelse af lån i realkreditinstitut
- Udstedelse af sælgerpantebrev
- Kontant betaling

I stedet for kontant betaling aftales til tider betaling med andre formue-rettigheder, hvis værdiansættelse parterne er enige om. Dette er f.eks. tilfældet ved mageskifte, betaling med værdipapirer m.v.

Formålet med dette kapitel er ikke at give en udtømmende fremstilling af realkreditsystemet eller af spørgsmål af panteretlig karakter. Herom henvises til specialfremstillinger.¹ I det følgende vil alene blive omtalt visse forhold vedrørende finansieringen, der er specielt relevante i forbindelse med opfyldelse af aftaler om overdragelse af fast ejendom.

6.2 Realkreditfinansiering

6.2.1 Lånegrænser

I realkreditloven² har til stadighed været angivet grænser for den maksimale belåning, som et realkreditinstitut lovligt kan yde. Der gælder p.t. følgende lånegrænser:

- Ejerboliger til helårsbrug: 80% (§ 26).
- Fritidshuse: 60% (§ 27).

1 Jf. her især *Bent Iversen (red.): Realkreditloven med kommentarer* (1990), *von Eyben & Skovgaard: Panterettigheder*, 8. udg. (1987), *Bent Iversen: Prioritetsstillinger i fast ejendom* (1988), *Lyng Andersen, Gam & Møgelvang-Hansen: Kreditretlige emner*, 2. udg. (1997) samt *Rørørdam & Carstensen: Pant*, 5. udg. (1993),

2 Jf. lbkg. nr. 708 af 8/9 1997.

Kap. 6: Handlens finansiering

- Private andelsboliger: 80% (§ 28).
- Private beboelsesejendomme til udlejning: 80% (§ 29).
- Alment boligbyggeri: 91% til opførelse og ellers 80% (§ 30).
- Industri- og håndværksejendomme: 60% (§ 33).
- Kontor- og forretningsejendomme samt hoteller: 60% (§ 35).
- Landbrugs-, skovbrugs- og gartneriejendomme: 45-70% (§ 36).
- Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål: 80% (§ 37).
- Andre ejendomme³, herunder ubebyggede grunde: 40% (§ 38).⁴

6.2.2 Lånetyper

Som hovedregel kan kreditforeningslån ydes som *indekslån* eller *nominallån*⁵ i forbindelse med opførelse og i andre tilfælde som nominallån. For indekslån er foreskrevet en maksimal løbetid på 50 år. For nominallån er løbetiden almindeligvis og maksimalt 30 år, men låntager kan frit vælge en kortere løbetid, f.eks. 20 år.⁶

Nominallån optages normalt som *annuitetslån*, men kan også optages som *serielån*. For alle andre bygningskategorier end ejerboliger til helårsbrug og fritidsboliger kan tillige vælges *stående lån*,⁷ jf. realkreditloven § 25. Også indekslån kan efter omstændighederne optages som annuitets-, serie- eller stående lån, jf. realkreditloven § 22.⁸

Realkreditlån kan optages som *kontantlån* eller *obligationslån*. Ved kontantlån forstås efter realkreditloven § 21, stk. 6, et lån, "hvis hovedstol er

3 Herunder falder dog ikke ungdomsboliger, kollektive bofællesskaber, ældreboliger og kollektive energiforsyningsanlæg, som er ikke nævnt i opremsningen oven for, men hvorom der findes særlige bestemmelser om i realkreditloven §§ 31, 31 a, 32 og 34.

4 Hvorledes de her nævnte forskellige ejendomstyper nærmere skal afgrænses, er uddybet i bekendtgørelse nr. 28 af 17/1 1992 om afgrænsning af ejendoms-kategorier m.v.

5 Hvad der nærmere skal forstås ved de forskellige lånebetegnelser er anført i realkreditloven § 21. Et indekslån er herefter et lån, hvis hovedstol, restgæld og ydelse løbende indeksreguleres, mens et nominallån er et lån, hvor hovedstol, ydelse og restgæld ikke indeksreguleres.

6 For visse lån med lang løbetid foretages løbende låneomlægninger med deraf følgende ændringer i ydelsen eller af løbetiden. Dette er tilfældet for så vidt angår de såkaldte rentetilpasningslån og flexlån.

7 I henhold til realkreditloven § 21 forstås ved et annuitetslån et lån, hvor *ydelsen* udgør en fast procentdel af hovedstolen. Et serielån er kendetegnet ved, at *afdraget* udgør en fast procentdel af hovedstolen. På et stående lån betales ikke løbende afdrag. Hovedstolen skal først tilbagebetales ved lånets udløb.

8 De forskellige lånetyper er omtalt mere udførligt bl.a. af Träff: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 187 ff.

lig med kursværdien af de til lånet svarende obligationer.⁹ For obligationslån udgør hovedstolen derimod summen af den pålydende værdi af de til lånets optagelse udstedte obligationer. Ved kontantlån er hovedstolen med andre ord lig med det provenu, der fremkommer ved salg af de underliggende obligationer. Det kurstab, der opstår, indregnes i kontantlånets nominelle rente. Renten på et kontantlån er derfor for en umiddelbar betragtning højere end på et tilsvarende obligationslån, men reelt betales over lånets løbetid nøjagtig de samme beløb i rente, bidrag og afdrag til realkreditinstituttet uanset låntype.

Fordelen ved kontantlån er, at kurstabet omdannes til en fradragsberettiget rentebetaling. Alt andet lige er et kontantlån således billigere end et obligationslån, men kun såfremt debitor kan fradrage rentebetalingen i forbindelse med den skattemæssige indkomstopgørelse.

Forskellene mellem kontantlån og obligationslån kommer også til udtryk i forbindelse med førtidig indfrielse af lånene, og her kan det i visse tilfælde være mere fordelagtigt at have optaget et obligationslån frem for et kontantlån.

Et kontantlån kan ikke indfries ved indbetaling af kontantlånshovedstolen kontant. I stedet skal til realkreditinstituttet enten overgives obligationer svarende til den bagvedliggende obligationsrestgæld, eller også kan der ske kontantindfrielse til parikurs¹⁰ – også her af den bagvedliggende obligationsrestgæld. Er lånet inkonvertabelt, kan der ikke ske kontantindfrielse. Her kan alene ske førtidig indfrielse ved overgivelse af obligationer, som må opkøbes til den på opkøbstidspunktet gældende obligationskurs, som typisk vil være højere end parikursen.

Obligationslån kan indfries på tilsvarende vis som kontantlån; blot kan man her ikke være i tvivl om, at det er restgælden i henhold til den pålydende værdi af obligationshovedstolen, der skal indfries kontant eller ved overlevering af et tilsvarende antal obligationer. Forskellen mellem de to lånetyper beror udelukkende på den skattemæssige behandling af kurstab eller -gevinster ved førtidig indfrielse.

Udgangspunktet efter kursgevinstloven¹¹ er, at alle kursgevinster er skattepligtige, og at kurstab er fradragsberettigende. Dette gælder stort set und-

9 Af sidste pkt. i § 21, stk. 6, fremgår, at kontantlån kun kan udstedes med økonomiministerens tilladelse. Ministeren har imidlertid i 1990 givet en generel tilladelse til udstedelse af sådanne lån, jf. *Susanne Nielsen* i Karnov, 14. udg. (1995), s. 4058, n. 58.

10 En anden indfrielseskurs end parikursen kan være aftalt i pantebrevet.

11 Lov. nr. 439 af 10/6 1997 om skattemæssig behandling af gevinst og tab på fordringer, gæld og finansielle kontrakter.

Kap. 6: Handlens finansiering

tagelsesfrit for skattepligtige selskaber, fonde eller foreninger m.v. samt for personer eller dødsboer, der udøver næringsvirksomhed ved køb og salg af fordringer eller ved finansiering, jf. kursgevinstloven § 6 sammenholdt med § 2 henholdsvis § 19 sammenholdt med § 13. For disse skattepligtige er der ingen skattemæssig forskel mellem indfrielse af kontantlån eller obligationslån, hvorfor optagelse af kontantlån her *altid* vil være det mest fordelagtige, så længe der er mulighed for helt eller delvist rentefradrag.

For øvrige skattepligtige (personer eller skattepligtige dødsboer) gælder særregler i kursgevinstloven kapitel 3, hvorefter kurstab ikke er fradragsberettigede, jf. § 14, stk. 1. Kursgevinster er for disse skatteydere som udgangspunkt heller ikke skattepligtige, når den pålydende rente er lig med eller overstiger mindsterenten, jf. kursgevinstloven § 38. Skattepligtige er udelukkende gevinster, der opnås ved ekstraordinær indfrielse af et kontantlån i danske kroner, jf. kursgevinstloven § 22, stk. 3. Skattepligtigt indtræder dog ikke i følgende situationer:

- Hvor kontantlånet er stiftet eller gældsovertaget før 1/1 1996 (§ 42, stk. 8).
- Hvor kontantlånet indfries i forbindelse med overdragelse af ejendommen (§ 22, stk. 3).
- Hvor indfrielsen sker efter krav fra realkreditinstituttet (§ 23, stk. 4).

Kursgevinster ved førtidig indfrielse af kontantlån beskattes således groft sagt kun hos personer og dødsboer, der indfrier et kontantlån stiftet efter 1/1 1996, og hvor låneindfrielsen ikke sker i umiddelbar forbindelse med overdragelse af ejendommen.

6.2.3 Værdiansættelse og låneudmåling

Realkreditinstitutter yder lån mod sikkerhed i (tinglyst) pant i fast ejendom, jf. realkreditloven § 1, stk. 2. Efter lovens § 41 skal instituttet ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen, således at det sikres, at de tidligere omtalte lånegrænser overholdes.¹² Denne kontantværdi er handelsværdien¹³ på lånetilbudstidspunktet uden hensyn til særlige liebhaverinteresser og de eksisterende prioriteringsforhold. Det forholder sig altså ikke sådan, at handelsværdien altid kan fastsættes til den mellem to uafhængige parter aftalte salgssum, jf. herved også § 3 i bkg. nr. 194 af 15/3 1994 om realkreditinstitut-

¹² Lånet udmåles således, at *det kontante provenu* – ikke nødvendigvis hovedstolen – ligger inden for lånegrænserne, jf. realkreditloven § 44.

¹³ Det "beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til pris- og markedsforholdene for den pågældende type ejendom må skønnes at ville betale for ejendommen", jf. realkreditloven § 41, stk. 2.

6.2.3 Værdiansættelse og låneudmåling

ters værdiansættelse, og heller ikke til den kontantpris, som en rådgiver skal angive efter ejendomsomsætningsloven § 3. Realkreditinstituttet har tillige pligt til at besigtige den pågældende ejendom, inden der foretages en endelig værdiansættelse, fremgår det af bekendtgørelsens § 25.¹⁴

I samme bekendtgørelse foreskrives i §§ 5, 10 og 14, at der ved værdiansættelse af *kontor- og forretningsejendomme, private beboelsesejendomme til udlejning samt almene boliger* skal foretages en rentabilitetsberegning efter nogle i bekendtgørelsen nærmere angivne retningslinier.

Ved værdiansættelse af *industri- og håndværksejendomme* og af *kollektive energiforsyningsanlæg* kan værdien maksimalt ansættes til handelsværdien af bygninger og tilbehør¹⁵ "ved en anden anvendelse af ejendommen, end den der finder sted på tidspunktet for långivningen", jf. værdiansættelsesbekendtgørelsen §§ 15-17. Dette gælder dog ikke, såfremt låneansøgerens kreditværdighed og den fra den pågældende ejendom drevne virksomhed gør det rimeligt at ansætte værdien til handelsværdien ved uændret anvendelse.

For *gartneri- og landbrugsejendomme* skal der ved værdiansættelsen tages hensyn til ejendommens karakter og indtjeningssevne samt dens mulige anvendelse til et andet formål end det aktuelle, jf. bekendtgørelsens § 18.

Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål kan som de eneste ejendomstyper belånes med udgangspunkt i den faktiske anskaffelsessum, men kun såfremt denne af realkreditinstituttet findes rimelig, jf. bekendtgørelsens § 20. Her skal der tillige foretages en rentabilitetsberegning, såfremt ejendommen agtes drevet efter forretningsmæssige principper.

Ubebyggede grunde må efter bekendtgørelsens § 22 alene værdiansættes ud fra de lovlige bebyggelsesmuligheder, og der skal, såfremt låneansættelsen baseres på en fremtidig byggeretsværdi, også tages hensyn til byggeomkostningsudgifter m.v.

Hvis en ejendom anvendes til flere forskellige formål på samme tid, f.eks. både beboelse og håndværksvirksomhed, skal værdiansættelsen og låneudmålingen ske særskilt for hver del af ejendommen jf. realkreditloven § 45, stk. 2. Dette gælder dog kun, hvor der ikke er tale om, at 80% eller mere af ejendommens bruttoetageareal anvendes til ét formål. I så fald kan

14 Realkreditinstituttet kan vedrørende ejerboliger med en belåningsværdi på under 2 mio. kr. lade en ejendomsformidler foretage besigtigelsen, jf. Beretning fra Finanstilsynet. Tilsynet med realkreditinstitutter 1993, s. 16. Realkreditinstituttet er dog forpligtet til at foretage stikprøvekontrol af 5% af vurderingerne.

15 Værdien af *grunden* er mærkeligt nok ikke omtalt i bestemmelsen i bekendtgørelsens § 15, men den må naturligvis kunne medregnes. Tilbehøret i form af maskiner o.l. må ansættes til genanskaffelsesprisen med fradrag for faktisk værdiforringelse, jf. bekendtgørelsens § 16.

Kap. 6: Handlens finansiering

hele ejendommen belånes ud fra de lånegrænser m.v., der gælder for det pågældende formål if. realkreditloven § 45 stk. 3.

Har realkreditinstituttet ydet et lån, der viser sig at overstige de gældende lånegrænser, eller skifter ejendommen karakter, kan lånet af realkreditinstituttet kræves omlagt eller nedbragt, såfremt der i panteaftalen er hjemmel hertil. I realkreditloven § 47a er realkreditinstitutterne pålagt en pligt til at indføre et sådant forbehold i alle låneaftaler. Endvidere findes der regler herom i værdiansættelsesbekendtgørelsen §§ 23 og 24 samt i §§ 15-16 i bekendtgørelse nr. 28 af 17/1 1992 om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til en anden ejendoms-kategori.

Twistigheder mellem låneansøgere eller låntagere, der har status som forbrugere, og et realkreditinstitut kan indbringes for Realkreditankenævnet, der har status som et klagenævn godkendt af Forbrugerklagenævnet, jf. retsplejeloven § 361. Er klageren ikke forbruger, kan twistigheder udelukkende indbringes for de almindelige domstole, medmindre der er aftalt voldgiftsbehandling.

6.2.4 Forhåndslån

På grund af det netop omtalte regelsæt er det som udgangspunkt ikke muligt at realkreditfinansiere nybyggeri, da lånet principielt set til enhver tid skal have sikkerhed inden for lånegrænserne i pantets værdi. Det vil sige, at der ved byggestart alene er mulighed for belåning af 40% af *grundens* værdi. I realkreditloven §40 er derfor indført adgang for et realkreditinstitut til at yde forhåndslån til byggeri, der på denne måde også kan finansieres med realkreditlån. Forhåndslån kan imidlertid kun ydes, såfremt der stilles fornøden sikkerhed for lånets indfrielse eller nedbringelse i tilfælde af, at det påtænkte byggeri ikke gennemføres fuldt ud inden en på forhånd fastsat frist for færdiggørelse. Der skal endvidere stilles sikkerhed for tilvejebringelse af anmærkningsfrit pantebrev, så realkreditinstituttets ydelse af forhåndslån kan ske uden forøgelse af risikoen i forhold til belåning af færdigt byggeri.

Om forhåndslån findes bekendtgørelse nr. 458 af 14/6 1991, hvor det i § 8 er foreskrevet, at sikkerhed alene kan stilles i form af

- selvskyldnergaranti fra et pengeinstitut eller et koncessionshavende skadesforsikringsselskab, som ikke samtidig er debitor for lånet,¹⁶
- pant i børsnoterede obligationer eller
- pant i kontantbeholdning eller indestående i pengeinstitut.¹⁷

¹⁶ Der er foreskrevet anvendelse af en garantierklæring, hvis ordlyd findes som bilag til bekendtgørelsen.

¹⁷ Panternes værdi skal mindst svare til værdien af det ønskede lån.

6.3 Finansiering ved udstedelse af sælgerpantebrev

Sikkerhed er dog uformøden, hvor debitor er staten eller en kommune, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 2.

Den stillede sikkerhed kan først frigives, når realkreditinstituttet ved besigtigelse har konstateret, at byggeriet er afsluttet. I den forbindelse foretages en endelig værdiansættelse, eventuelt med efterfølgende regulering af lånet, jf. bekendtgørelsens § 11.

6.3 Finansiering ved udstedelse af sælgerpantebrev

Berigtigelse af en del af købesummen kan ske ved, at køber til sælger udsteder et pantebrev på nærmere aftalte vilkår med tinglyst pantesikkerhed i den overdragne ejendom. Et sådant pantebrev benævnes almindeligvis sælgerpantebrev og giver normalt panteret i ejendommen umiddelbart efter realkreditlån, idet udstedelsen ofte sker som følge af, at køber ikke har mulighed for kontant at betale differencen mellem det maksimalt opnåelige realkreditlån og den aftalte købesum.

De vilkår, der skal være gældende for sælgerpantebrevet, herunder især ydelse, rente, løbetid, opsigelse, rykningsklausuler m.v., fastsættes almindeligvis allerede i købsaftalen, således at en sælger, der ønsker at afhænde pantebrevet, kan tage skridt hertil, med det samme købsaftalen er underskrevet. Er der ikke indgået aftale om andet end hovedstolens størrelse, må panteaftalen udfyldes med de vilkår, som på det pågældende tidspunkt sædvanligvis aftales mellem ligeværdige parter.

Sælgerpantebreve skal for at kunne tinglyses udfærdiges på Justitsministeriets pantebrevsformular A eller indekspantebrevsblanket, jf. § 8 i bkg. nr. 1024 af 15/12 1993 med senere ændringer om tinglysning i tingbogen.

Pantebrevet er som udgangspunkt et omsætningsgældsbrev, for hvilket reglerne i gældsbrevsloven kapitel 2 finder anvendelse, jf. lovens § 11, stk. 2, nr. 3.

Det aftales normalt,¹⁸ at pantebrevet er uopsigeligt fra kreditors side, samt at det til enhver tid kan indfries helt eller delvist af debitor. Findes der ikke i pantebrevet hjemmel til opsigelse fra debitors side, må den udfyldende regel være, at der så *ikke* kan ske førtidig indfrielse.¹⁹

Hel eller delvis indfrielse vil, såfremt der er adgang hertil, normalt kunne

18 Uopsigeligheden fremgår ikke af ministeriets formular, således som den er formuleret i bilag 1 til tinglysningsbekendtgørelsen. Derimod er uopsigelighed fra kreditors side fortrykt i de pantebrevsformularer, der kan fås i handlen.

19 Jf. således *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 115. Kreditaftaleloven § 26, stk. 2, undtager pantebreve i fast ejendom fra reglen i bestemmelsens stk. 1, der giver en forbruger en ufravigelig ret til førtidig indfrielse af alle øvrige kreditaftaler.

Kap. 6: Handlens finansiering

ske til kurs pari, men det er ikke ualmindeligt, at det i et privat pantebrev aftales, at der kun kan ske førtidig indfrielse til en vis overkurs.

Især i forbindelse med bolighandler aftales det ofte, at køber kan indfri sælgerpantebrevet kontant til en kurs *under* 100, hvis indfrielse sker, inden pantebrevet oprettes. Indfrielseskursen svarer her normalt til den markedskurs, som sælger på det pågældende tidspunkt kan opnå ved overdragelse af pantebrevet til tredjemand. En sådan "indfrielse" svarer blot til, at en større del af købesummen betales kontant, og adgang hertil gives udelukkende, hvor sælger ikke agter at beholde pantebrevet.

Pantebreve, der udstedes til dækning af en del af den aftalte købesum, indeholder almindeligvis bestemmelse om, at pantegælden ikke forfalder ved ejerskifte.²⁰ Kreditor giver med andre ord et forhåndsamtykke til debitorskifte.

Forhåndstilsagnet om fri adgang til at sætte en anden debitor i sit sted ved overdragelse af ejendommen er dog oftest givet med følgende forbehold hentet fra en fortrykt pantebrevsblanket: "Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionist." Dette naturligvis med henblik på at kreditor gives mulighed for at imødegå en mindre reel overdragelse til et økonomisk svagt selskab.

I de tilfælde, hvor pantegælden ikke forfalder ved ejerskifte, sker gælds- overtagelse automatisk ved opnåelse af endelig adkomst. Den tidligere ejer frigøres dog først endeligt, når panthaveren har modtaget meddelelse om overtagelsen og fornødent bevis for den ny ejers tinglyste adkomst, jf. tinglysningsloven § 39, stk. 1. Til gengæld for adgangen til debitorskifte aftales ofte betaling af et ekstraordinært ejerskifteafdrag eller betaling af et ejerskiftegebyr.

Herfra er dog sædvanligvis undtaget overdragelse til visse nærtstående, jf. således følgende formulering fra en fortrykt pantebrevsformular: "Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger, eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de seneste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold, betragtes ikke som et ejerskifte." Denne klausul er en forhåndsaftale af, at en nærtstående ud- eller indtræder som debitor, uden at dette får konsekvenser overhovedet for

20 Jf. hertil pantebrevsformular A pkt. 8, der indstifter den deklaratoriske regel, at kapitalen ikke forfalder ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Endvidere findes i pkt. 10 en bestemmelse om, at pantebrevet under forudsætning af, at restancer betales, forbliver indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion.

6.3 Finansiering ved udstedelse af sælgerpantebrev

panteaftalen. Om bestemmelsen i tinglysningsloven § 39 skal iagttages, hvor der sker overdragelse til f.eks. en hidtidig medejer eller ægtefælle kan diskuteres, da det efter pantebrevets ordlyd ikke betragtes som ejerskifte. Tinglysningsloven § 39 gælder jo kun ved ejerskifte.

Overdragelse til de netop nævnte nærtstående udløser altså ikke pligt til nogen form for betaling fra debitor side, i hvert fald ikke en pligt hjemlet i pantebrevets ordlyd. Det sker imidlertid ofte, at en kreditor, et pengeinstitut eller andre, der på kreditors vegne har pantebrevet i depot, kræver et (mindre) gebyr for notering af meddelelse om overgang eller overdragelse. Dette gælder såvel situationer, hvor der opstår pligt til betaling af ejerskifteafdrag eller -gebyr, som hvor der sker overdragelse til nærtstående. Af pantebrevsformular A, pkt. 8, fremgår, at den ny ejer skal berigtige gældsovertagelsen og afholde udgifterne derved, men om overdragelse til nærtstående er jo i selve pantebrevets tekst anført, at det ikke betragtes som ejerskifte. I de nyere udgaver af pantebrevsformulærens individuelle tekst står tillige følgende: "Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit inden for de samme frister som ved erlæggelse af ejerskifteafdrag". Denne bestemmelse, der i nogle formularer findes indføjjet umiddelbart efter den oven for citerede bestemmelse vedrørende nærtstående, og i andre formularer i en anden sammenhæng, må klart gøre op med, at der ikke (længere) er adgang til opkrævning af gebyr i tillæg til en overdragelse, der udløser pligt til betaling af ejerskifteafdrag eller -gebyr. Om den vedrører situationen ved overdragelse mellem nærtstående, hvor der ikke opstår pligt til betaling af gebyr eller ekstraordinært afdrag, er imidlertid uklart. Denne form for overdragelse betragtes i henhold til pantebrevets ordlyd netop ikke som et "ejerskifte". Det må kræves, at der findes hjemmel i pantebrevets ordlyd eller i kutyme,²¹ for at der kan være ret til at opkræve et gebyr i nærtståendesituationerne. En sådan kutyme kan næppe dokumenteres. Om retten til at opkræve noteringsgebyr ved siden af ejerskifteafdrag eller -gebyr for pantebreve, der ikke indeholder bestemmelse om, at notering af ejerskifte sker gebyrfrit, henvises til diskussionen mellem *Rørdam, Asmussen, Suenson og Nørreslet* i *Advokaten* 1989, s. 84, 137, 139 og 140. Se tillige en utrykt københavnsk byretsdom af 31/5 1988 (J 1089/1987) refereret i *Advokaten* 1989, 139, og Pengeinstitutankenævnets kendelse af 27/8 1990 (sag 169/1990) omtalt hos *Rørdam & Carstensen: Pant*, 5. udg. (1993), s. 164 f., og hos *Lynge Andersen og Møgelvang-Hansen: Bankretlige emner. Klager over pengeinstitutter* (1994), s. 240 f. I sidstnævnte afgørelse anerkendtes opkrævning af et gebyr på 325 kr., men hverken byretsdommen eller Pengeinstitut-

21 Jf. *Krag Jespersen og Willumsen* i UfR 1994B.330.

Kap. 6: Handlens finansiering

ankenævnets afgørelse kan siges at statuere en kutyme på det her omtalte område; overdragelse mellem nærtstående.

Da sælgerpantebreve er negotiable, medmindre andet udtrykkeligt indføres i dokumentets tekst, opstår spørgsmålet, om en erhverver kan ekstingvere den indsigelse, at en af flere debitorer ikke længere hæfter for pantegælden, fordi han har overdraget sin del af ejendommen til en nærtstående. Efter tinglysningsloven § 39, stk. 3,²³ kræver gældsovertagelse ikke tinglysning, og debitor har efter gældsbrevsloven ikke udtrykkeligt krav på, at debitorskiftet påføres pantebrevet. Man kan derfor forestille sig den situation, at en udtrædende debitor frigøres ved meddelse til panthaver, hvorefter pantebrevet, der fortsat bærer den udtrådtes navn i debitorrubrikken, overdrages til en erhverver i god tro. Indsigelsen om debitorskiftet er ikke en af de fortabelige indsigelser i gældsbrevsloven § 15, stk. 1, sidste led. Skyldforholdet er nemlig ikke ændret eller ophørt ved aftale, da der ikke er indgået en konkret aftale om eftergivelse eller lignende *efter* pantebrevets oprettelse.²² Indsigelsen kan i stedet tænkes bevaret efter bestemmelsens stk. 3, idet pantebrevet indeholder en påtegning – nemlig klausulen om overdragelse til nærstående – hvorpå indsigelsen kan støttes. Det må dog nok konkluderes, at erhverver på dette punkt får bedre ret end overdrageren, fordi skyldneren bør kræve, at pantebrevet gives en påtegning om ind- eller udtræden af debitorer. Det er derfor anbefalelsesværdigt, at der også i disse situationer udfærdiges og underskrives en gældsovertagelseserklæring, der kan vedhæftes pantebrevet.

Sælgerpantebrevets hovedstol vil inden udstedelsen efter omstændighederne kunne blive reguleret i op- eller nedadgående retning, såfremt der sker ændringer i den aftalte realkreditfinansiering, jf. nærmere nedenfor afsnit 6.5.

6.4 Hel eller delvis kontant betaling m.m.

Hel eller delvis kontant berigtigelse af købesummen sker i stort set alle ejendomshandler. Typisk aftales, at der betales en del af købesummen i forbindelse med indgåelse af købsaftalen, og at en eventuel kontant restbetaling skal ske på et senere tidspunkt, f.eks. på overtagelsesdagen eller

22 Jf. *Lynge Andersen, Møgelvang-Hansen og Ørgaard: Gældsbrevsloven med kommentarer* (1997), s. 125.

23 Som foran anført er det tvivlsomt, om tinglysningsloven § 39 overhovedet skal anvendes, når pantebrevet indeholder klausul om, at overdragelse til nærtstående ikke er ejerskifte.

6.4 Hel eller delvis kontant betaling m.m.

umiddelbart forinden. I den forbindelse er det ikke ualmindeligt, især ikke hvor der er tale om større beløb, at sælger kræver en pengeinstitutgaranti, kautionserklæring eller lignende til sikkerhed for købers opfyldelse af sine forpligtelser. En sådan sikkerhedsstillelse udformes individuelt og kan normalt alene gøres gældende efter sin ordlyd, såfremt køber ikke opfylder sin betalingsforpligtelse.

Hvorledes køber fremskaffer de fornødne kontante midler er sælger uvedkommende, medmindre andet undtagelsesvist skulle være aftalt. Køber kan ikke uden sælgers accept opfylde en pligt til kontant betaling ved overdragelse af andre aktiver end penge, f.eks. pantebreve eller obligationer. Derimod kan køber modregne sin betalingspligt i eventuelle tilgodehavender hos sælger, såfremt de almindelige modregningsbetingelser er opfyldt.

Ofte finansierer køber den kontante del af købesummen helt eller delvist ved optagelse af lån i pengeinstitut, i hvilken forbindelse pengeinstituttet typisk kræver sikkerhed i et på ejendommen tinglyst pantebrev, ejerpantebrev eller skadesløsbrev.

Forrentning af den kontante del af købesummen må som deklaratorisk regel tilfalde den part, til fordel for hvem beløbet er deponeret. Er f.eks. køber frigjort ved indbetaling af den ham påhvilende betalingsforpligtelse til en depositar, er det herefter sælger, der har krav på eventuel rentetilskrivning af depotet. Dette gælder også den del af rentetilskrivningen, der vedrører perioden *før* den aftalte overtagelsesdag, i hvilken sælger ikke har mulighed for at kunne få frigivet depotet. Andet kan dog være aftalt.²⁴

Ud over finansiering ved optagelse af realkreditlån, udstedelse af sælgerpantebreve og betaling af kontante beløb, kan det naturligvis aftales, at købesummen helt eller delvist skal berigtiges på anden måde, f.eks. ved gave fra sælger til køber, ved købers erlæggelse af naturalier eller præstation af en arbejdsydelse, ved at der indgås en aftægtsaftale, eller ved at sælger tillægges en fortsat – eventuelt livsvarig – brugsret til ejendommen eller dele heraf. Disse måder at berigtige købesummen på vil ikke blive omtalt nærmere her.²⁵

24 Se hertil pkt. 9. i Standardbestemmelser 97 (bogens bilag 1) i Dansk Ejendoms-mæglerforenings købsaftaleformular. Heraf fremgår, at renter af en del af de deponerede beløb først tilfalder sælger fra *dispositionsdagen*, altså fra det tidspunkt, hvor køber opnår råderet over ejendommen. Indtil da tilfalder en rentetilskrivning køber. Den pågældende del af kontantbetalingen er normalt ikke den kontante betaling, som typisk deponeres hos ejendomsformidleren i forbindelse med købsaftalens underskrift. Derimod drejer det sig om den eventuelle del af kontantbetalingen, der på et senere tidspunkt - ved skødets underskrift eller på en anden aftalt dato - deponeres i sælgers pengeinstitut eller andetsteds.

25 Vedrørende aftægt henvises til den ældre men på mange punkter stadig aktuelle artikel af Sand i UfR 1957B.93-110.

6.5 Regulering ved ændring af den i en købsaftale fastsatte finansiering

6.5.1 Hvornår sker regulering?

Er det aftalt, at ejendommen købes kontant, kan køber (eller sælger) ikke kræve, at der skal ske en regulering af købesummen, såfremt en forudsat realkreditfinansiering ikke kan opnås.²⁶ Efter ejendomsomsætningsloven § 18, stk. 2, har en forbruger efter indgåelse af købsaftale en ufravigelig²⁷ ret til at finansiere købet på anden vis end aftalt, "såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger."²⁸ Uden for ejendomsomsætningslovens område gælder det modsatte. Her er køber bundet af den en gang aftalte finansiering, men aftalen kan naturligvis hjemle adgang til en vis regulering. Også inden for ejendomsomsætningslovens område aftales hyppigt særlige reguleringsklausuler,²⁹ hvorfor fremstillingen ikke det følgende ikke sonderer mellem de to forskellige typer ejendomshandel.

Reguleringsbestemmelser i købsaftaler indeholdende vilkår om realkreditfinansiering ved optagelse af nye lån³⁰ kommer til anvendelse, såfremt det i købsaftalen stipulerede lån ikke kan hjemtages med nøjagtigt det provenu og de fremtidige ydelser som fremgår af købsaftalen. På grund af de almindelige kursbevægelser vil den endelige låneoptagelse kun i få tilfælde give nøjagtig samme resultat som anslået på tidspunktet for aftaleindgåelsen.

26 Jf. hertil UfR 1997.1681 HD.

27 At ejendomsomsætningsloven § 18, stk. 2, ikke kan fraviges til skade for en forbruger, jf. § 29, betyder ikke, at vilkår, der indeholder en reguleringsklausul med skadevirkning for sælger, er ugyldige. Dette følger af, at § 18, stk. 2, alene tilsigter at beskytte købere, hvorfor en reguleringsklausul til skade for sælger ikke er en fravigelse af § 18, stk. 2.

28 Der foreligger så vidt ses ikke trykt praksis, der nærmere kan præcisere, hvilke uvæsentlige ulemper en sælger må tåle. Dette skyldes formentlig, at aftalte reguleringsklausuler meget ofte gør op hermed på forhånd. Det er ved formuleringen af bestemmelsen formentlig tilsigtet, at sælger f.eks. må bære de normalt små kursafvigelser på samme type obligation, der kan forekomme ved valg af et realkreditinstitut frem for et andet.

29 Er der i en handel, for hvilken ejendomsomsætningsloven § 18, stk. 2, gælder, undtagelsesvist ikke indsat reguleringsklausuler, kan køber ændre den aftalte finansiering ved at sikre, at sælger får nøjagtigt det kontante provenu, som han ville have fået, såfremt lånet havde været optaget som aftalt. Ved fastsættelse af det samlede provenu skal der tages hensyn til provenuet af obligationssalget, de samlede omkostninger forbundet med låneoptagelsen samt rente- og bidragsbetaling, som refunderes over refusionsopgørelsen. Differencer i sælgers provenu reguleres normalt som en post på refusionsopgørelsen.

30 Ved finansiering i form af overtagelse af allerede hjemtagne lån ligger provenu og ydelse naturligvis fast ved købsaftalens indgåelse. Ved rentetilpasningslån, herunder flexlån, kan de fremtidige ydelser variere, og det kan efter omstændighederne være på sin plads også her at aftale en regulering, såfremt der i den nærmeste fremtid forventes at ville ske en ikke ubetydelig rentetilpasning.

6.5.2 Regulering, hvis den ønskede hovedstol på et realkreditlån...

Reguleringsaftalerne kan angå tre forskellige situationer:

- At realkreditinstituttet ikke vil bevilge et lån med den anslåede hovedstol.
- At låneprovenuet ved bevilling af et lån med den stipulerede hovedstol bliver mindre eller større end forventet.
- At størrelsen af ydelserne på det faktisk hjemtagne lån bliver mindre eller større end forventet.

6.5.2 Regulering, hvis den ønskede hovedstol på et realkreditlån ikke bevilges

Med henblik på de tilfælde, hvor et realkreditinstitut ikke vil bevilge et lån overhovedet, ses det ofte aftalt, at handlen *bortfalder* i sin helhed, medmindre køber vælger (og eventuelt stiller sikkerhed for), at handlen finansieres på anden vis. Nægtelse af at ville yde lån sker især, hvor realkreditinstituttet af økonomiske årsager ikke vil anerkende den pågældende køber som låntager. Er det aftalt, at handlen bortfalder, hvad der er tilfældet, når Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale anvendes, vil sælger ikke kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod køber.

Er intet aftalt, er køber som udgangspunkt bundet. Køber må dog mindst have mulighed for – mod betaling af fuld erstatning til sælger – at annullere³¹ den indgåede aftale, således at han ikke bliver forpligtet til at overtage ejendommen.³² I visse tilfælde kan køber måske endda påberåbe sig bristende forudsætninger og/eller aftaleloven § 36 og på den måde alene blive pligtig til at erstatte sælgers kontraheringsomkostninger (negativ kontrakt-sinteresse) eller måske helt undgå erstatningsansvar.

Til tider tilbyder realkreditinstituttet lån med en hovedstol, der er mindre end den, parterne forventede ved købsaftalens indgåelse. Skyldes reduktionen købers forhold, er situationen den samme, som hvor realkreditinstituttet slet ikke vil bevilge et lån.

Skyldes reduktionen derimod, at realkreditinstituttet anser belåningsmaksimum for overskredet, må det være udgangspunktet, at risikoen for afvigelsen påhviler *sælger*, i hvert fald i de tilfælde hvor finansieringsforslaget er fremkommet fra hans side, herunder hvor finansieringen er foreslået af en af sælger antaget ejendomsformidler.³³ I disse situationer

31 Begrebet anvendes her i overensstemmelse med definitionen hos *Gomard: Obligationsret* 1. del, 2. udg. (1989), s. 33. Den erstatning, der kan komme på tale, er derfor den positive opfyldelsesinteresse, altså f.eks. det tab sælger lider ved at sælge ejendommen til tredjemand med et lavere provenu til følge.

32 Jf. i samme retning *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 348. Her betegnes forholdet dog som en afbestillingsret for køber.

33 Jf. *Träff: Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 158.

Kap. 6: Handlens finansiering

findes i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale en bestemmelse, der giver sælger ret til inden en vis frist at søge om lån i et andet realkreditinstitut. Kan det ønskede lån heller ikke opnås andetsteds, er det også her konsekvensen, at købsaftalen bortfalder, medmindre *køber* vælger at finansiere beløbet på anden vis. I så fald lægger standardkøbsaftalen op til, at det på forhånd aftales, hvilket samlet kontant provenu sælger skal modtage. Disse bestemmelser suppleres tillige ofte med en fortrykt passus om, at køber skal tåle en vis reduktion af hovedstolen i forhold til det anslåede, f.eks. op til 15%, og at differencen skal reguleres ved forhøjelse af sælgerpantebrevet eller af den kontante betaling. Her er risikoen overvæltet på køber.

Er intet aftalt om regulering i tilfælde af, at hovedstolen reduceres, må det også vurderes, hvem der er årsag hertil. Er finansieringen foreslået af køber, gælder det samme som ovenfor anført vedrørende lån, der slet ikke bevilges på grund af købers forhold.

Er lånets anslåede hovedstol indsat i aftalen på foranledning af sælger, må det være sælgers risiko, at mankoen opstår. Forholdet må som udgangspunkt behandles som misligholdelse fra sælgers side.³⁴ Kan der ikke herske tvivl om ansvarsgrundlaget, f.eks. hvor sælger har givet en garanti for, at lånet vil kunne bevilges med den aftalte hovedstol, skal der svares erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse. Sværere er det at udmåle erstatningen, og udmålingen afhænger tillige af, om køber hæver eller fastholder købet.

Hæves handlen, vil det formentlig alene være muligt at kræve forgæves afholdte kontraheringsomkostninger dækket, da det forekommer særdeles vanskeligt at føre bevis for tab ved erstatningskøb, så længe ejendommene ikke er ganske identiske.

Fastholdes købet vil det ofte være naturligt at finde en løsning ved forhandling mellem parterne. Kan en sådan ikke opnås, må den erstatning, sælger skal svare, skulle beregnes som et engangsbeløb, der medfører en nedsættelse af salgssummen, f.eks. ved reduktion af sælgerpantebrevets hovedstol. Det skal tilstræbes, at slutresultatet efter nedsættelsen så vidt muligt bliver, at købers totale økonomiske situation med hensyn til fremtidige ydelser, kontant betaling og fradragsmuligheder svarer til den i købsaftalen forudsatte.

I nogle tilfælde vil sælger – ligesom det er muligt for køber – kunne undgå at ifalde et misligholdelsesansvar. Også for sælger må det nemlig i et vist omfang være muligt at påberåbe sig bristende forudsætninger og/eller

34 Jf. *Tröff. Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 158. Her er dog ikke angivet, hvilke beføjelser køber opnår i anledning af misligholdelsen.

6.5.3 Provenuet af den aftalte hovedstol bliver større eller mindre ...

aftaleloven § 36. Kan sælger komme i gennem med et sådant synspunkt, bortfalder erstatningspligten, eller den reduceres til kun at omfatte godtgørelse af købers kontraheringsomkostninger.

6.5.3 Provenuet af den aftalte hovedstol bliver større eller mindre end forudsat

Er der aftalt finansiering med et nyt *kontantlån* i købsaftalen, vil hovedstolen, såfremt lånet kan bevilges, altid blive udbetalt med nøjagtig det beløb, som er anslået i købsaftalen. Her er det ydelsen på lånet, der kan variere, jf. nærmere i det følgende afsnit. Om lånet udstedes i obligationer med en anden forrentning end forudsat i købsaftalen, ændrer ikke ved hovedstolen og giver normalt heller ikke anledning til særlig regulering over refusionsopgørelsen.³⁵

Hvis lånet udbetales *før* skæringsdagen, må sælger i denne (korte) periode bære, at den fradragsberettigede kontantlånsrente afviger fra den, der er angivet i købsaftalen. Dette skyldes, at ejerskiftelån ikke uden sælgers medvirken kan hjemtages før overtagelsesdagen, hvorfor der i sælgers accept af tidlig lånehjemtagelse formentlig kan indfortolkes en accept af en højere rentebetaling. Hjemtages lånet *senere* end skæringsdagen, kan sælger over refusionsopgørelsen kræve kontantlånet forrentet med den kontantlånsrente, der er gældende for det faktisk hjemtagne lån. Dette gælder dog ikke, hvis det er aftalt, at køber bærer kursrisikoen fra et tidligere tidspunkt. I så fald skal køber forrente lånet med den kontantlånsrente, der er indeholdt i parternes aftale, i stedet for med den faktiske.

Er der aftalt finansiering med kontantlån, og vælger køber at optage lånet som et obligationslån, vil han være forpligtet til at stille sælger provenumæssigt, som om der var optaget et kontantlån. En eventuel difference i købers eller sælgers favør må medtages på refusionsopgørelsen. Ved beregning af differencen må der tages hensyn til, at omkostningerne ved låneoptagelsen – i det omfang de skal bæres af sælger – kan være anderledes. Således er f.eks. stempelafgiften ved obligationslån typisk højere end ved kontantlån, da den beregnes af lånets pålydende hovedstol.

35 Derimod kan blot den mindste ændring i den aftalte finansiering have andre konsekvenser. Se således UfR 1997.52 ØLD, hvor et obligationslån udstedtes ved salg af obligationer med pålydende rente på 7% i stedet for den aftalen forudsatte på 6%. Herved aktiveredes en klausul om, at køber, hvis han valgte anden finansiering, ikke kunne kræve regulering af den i øvrigt fastlåste ydelse. Køber måtte derfor affinde sig med en væsentlig højere ydelse på grund af en kursudvikling, som sælger skulle have båret risikoen for, hvis køber havde valgt et lån, der svarede nøjagtigt til det aftalte.

Kap. 6: Handlens finansiering

Er der aftalt finansiering med *obligationslån*, bliver det af afgørende betydning at få fastlagt, hvem af parterne der bærer risikoen for kursudsving i perioden fra aftaleindgåelsen til lånehjemtagelsen. Er intet aftalt, og skal lånet hjemtages i sælgers navn, bærer han også kursrisikoen. Aftale om, at køber bærer kursrisikoen, bliver dog ofte indgået. I så fald må det være præciseret, hvad der er den forventede salgskurs for de pågældende obligationer. Et overskydende provenu må refunderes til køber, der som bærer af kursrisikoen opnår gevinsten ved kurstigninger. Er der sket kursfald, må køber svare differencen kontant over refusionsopgørelsen eller i form af en forøgelse af hovedstolen af sælgerpantebrevet, således at sælgers kontante provenu ikke forandres.

Til illustration af den situation, hvor sælgerpantebrevets hovedstol skal reguleres opad, tages udgangspunkt i, at der er forudsat et obligationslån på 1 mio. kr. optaget til kurs 95. Provenuet forventes altså at blive 950.000 kr. Kursen på de pågældende obligationer falder inden fastlåsnings til 92,3, således at der opstår et manglende provenu for sælger på 27.000 kr. (950.000-923.000 kr.) Der er samtidig aftalt udstedelse af et sælgerpantebrev på 150.000 kr. og dette kan sælges til kurs 90, hvorved sælgers provenu vil blive 135.000 kr. Provenuet ved salg af sælgerpantebrevet skal nu blive 135.000 + 27.000 kr., i alt 162.000 kr. For at opnå et sådant provenu, skal sælgerpantebrevets hovedstol forhøjes med 27.000 kr. : 0,90 (pantebrevskursen) = 30.000 kr. Pantebrevets nominelle hovedstol bliver herefter 180.000 kr. Er der tale om et sælgerpantebrev med en fast ydelse på 9,61% af hovedstolen, bliver den årlige ydelse i hele sælgerpantebrevets løbetid (ca. 23 år) forhøjet med 2.883 kr. Var obligationskursen omvendt steget fra 95 til 97,7, skulle pantebrevets hovedstol have været reduceret med 30.000 kr.

Reguleringsklausulernes indhold og afklaringen af, hvem kursrisikoen påhviler, kan have stor betydning for parternes økonomiske forhold efter handlens berigtigelse. Fra perioder med markante kursændringer er der eksempler på, at pligten til udstedelse af et sælgerpantebrev helt kan bortfalde. Indgåelse af fastkursaftaler vil kunne minimere parternes risiko i så henseende.

6.5.4 Ydelserne på det faktisk hjemtagne lån bliver større eller mindre end forudsat

Ved *obligationslån*, der hjemtages med den stipulerede hovedstol og rentesats, vil ydelsen ligge fast helt fra tidspunktet for aftaleindgåelsen. Her kan alene en kursdifference i sælgers provenu, der eventuelt skal reguleres ved ændring af sælgerpantebrevets hovedstol som beskrevet i forrige afsnit, medføre en ændret ydelse. Køber bærer normalt risikoen for en sådan ydelsesændring, medmindre det er aftalt, at købers ydelse ikke kan overstige et vist

6.5.5 Realkreditinstituttet kan ikke imødekomme en låneansøgning...

beløb. I så fald bærer sælger risikoen for den forøgelse af ydelsen, der ligger herudover, og kan efter omstændighederne blive nødsaget til at tåle en reduktion af salgsprovenuet.

Aftales der optagelse af et *kontantlån*, er det udgangspunktet, at risikoen for kursudsving påhviler køber. Han må tåle en højere ydelse, hvis der på grund af kursfald skal udstedes flere obligationer til fremskaffelse af kontantlånhovedstolen end oprindeligt forudsat. Omvendt får køber også fordel af en lavere ydelse, såfremt der sker kursstigninger i den periode, hvor kursen ikke er låst fast. Kursrisikoen kan dog ved aftale være overgået til sælger. Dette er tilfældet, hvor handlen er indgået på vilkår om, at købers fremtidige ydelse ligger fast. En handel kan f.eks. også indeholde en maksimal årlig ydelse for køber.³⁶ Overskrides denne som følge af kursfald, vil en del af den forøgede ydelse kunne medføre en reduktion af sælgerpantebrevets hovedstol, så den samlede ydelse for køber kun stiger, indtil maksimum er nået.³⁷ Bliver ydelsen mindre end det maksimale beløb, sker ingen regulering. At sælger opnår fordel i form af en forøget hovedstol på sælgerpantebrevet i tilfælde af kursfald kan også være aftalt ved indføjelse af en minimumsydelse eller én samlet fast ydelse.

6.5.5 Realkreditinstituttet kan ikke imødekomme en låneansøgning i den forudsatte type obligation

Realkreditinstitutterne afgiver i praksis ikke lånetilbud, der indebærer udstedelse af obligationer med rente under markedsrenten og ej heller på konverterbare obligationer med en kurs, der på lånetilbudstidspunktet overstiger pari.³⁸ Hensigten hermed er at begrænse mulighederne for at opnå kursgevinster. Derfor må parterne i en ejendomshandel – p.g.a. kursudsving i perioden fra indgåelsen af aftalen til lånetilbudet fremkommer – til tider skulle foretage en vis regulering af den aftalte finansiering; en regulering som nødvendiggøres af omstændigheder, som ingen af parterne er herre over. I det følgende forudsættes, at lånet i alle tilfælde hjemtages af sælger. Hjemtages lånet af køber, er det køber alene, der må bære ulemperne eller kan nyde godt af fordelene.

36 I visse aftaler er indsat en bestemmelse om, at køber kan træde tilbage fra aftalen, hvis den samlede årlige ydelse stiger med mere end en forud fastsat procentsats, f.eks. 5%, jf. *Träff: Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 195. Klausulen kan være kombineret med en reguleringsklausul eller stå alene.

37 At der herved sker en ændring af den samlede ydelseprofil (forholdet mellem renter, bidrag og afdrag) og en ændring af en del af lånets løbetid, tages der normalt ikke højde for.

38 Jf. motiverne til den nugældende kursgevinstlov (lov nr. 439 af 10/6 1997) FT 1996-97, till. A, s. 4236, og *Träff: Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 186.

6.5.5.1 Kursen på den forudsatte obligation overstiger 100

Er kursen på den forudsatte obligation steget til over kurs 100, inden der afgives lånetilbud, vil realkreditinstituttet i stedet afgive et tilbud baseret på en lavere forrentet obligation.

Er der tale om *obligationslån*, vil provenuet til sælger typisk – trods kursstigningen – blive mindre, og sælger må bære dette provenutab, medmindre aftalen indeholder en klausul om, at sælger under alle omstændigheder skal opnå et bestemt kontant provenu. I sidstnævnte tilfælde reguleres normalt ved forhøjelse af sælgerpantebrev eller ved købers betaling af differencen kontant. Køber opnår som følge af rentefaldet til gengæld en lavere eller uændret ydelse. Hvem der bærer risikoen for udsving i så henseende afhænger af, hvem der har påtaget sig kursrisikoen i perioden.

Drejer det sig om et *kontantlån*, forbliver sælgers provenu uændret, og købers ydelse vil også her blive lavere. Der opstår dog den ulempe for køber, at den bagvedliggende obligationsgæld kan blive forøget, således at det kan blive dyrere at indfri lånet ekstraordinært. Denne ulempe giver almindeligvis ikke anledning til nogen form for regulering.

6.5.5.2 Mindsterenten overstiger renten på den forudsatte obligation

Stiger mindsterenten, jf. kursgevinstloven § 38,³⁹ inden realkreditinstituttet når at udarbejde et lånetilbud, vil lånet blive tilbudt i en højere forrentet obligation, end parterne havde forventet. Forhøjelsen af mindsterenten skyldes ikke nødvendigvis et *aktuelt* indtrådt kursfald, da mindsterenten beregnes på grundlag af kursudviklingen over en længere periode.

Ved *obligationslån* vil provenuet typisk blive større end oprindeligt anslået. Gevinsten tilfalder sælger, medmindre aftalen indeholder en klausul om, at køber kan kræve regulering af ydelsen som følge af den højere lånerentesats. I så fald kan der være aftalt en regulering, der medfører en nedsættelse af hovedstolen på sælgerpantebrevet. Er intet aftalt, må køber bære forhøjelsen af den fremtidige ydelse uden mulighed for regulering. Er der aftalt et maksimum for den samlede ydelse, kan der blive tale om, at effekten af den forhøjede rente kan mærkes af begge parter.

Drejer det sig om *kontantlån*, forbliver sælgers provenu uændret. Derimod vil købers ydelse blive højere. Også her er det afgørende, om der er handlet på vilkår om fast ydelse for køber eller fast provenu til sælger. Er der i aftalen ikke taget stilling til, hvem der skal bære kursrisikoen, må det være den udfyldende regel, at risikoen for udsvinget påhviler køber.

39 Størrelsen af mindsterenten offentliggøres mindst to gange årligt i et cirkulære fra Told- og Skattestyrelsen. Af det seneste (cirkulære nr. 190 af 17/12 1997) fremgår, at mindsterenten indtil 30/6 1998 udgør 4%.

6.5.6 Stigning i mindsterenten fra lånetilbud til lånevilkårene ligger fast

6.5.6 Stigning i mindsterenten fra lånetilbud til lånevilkårene ligger fast

Også kursudsving i perioden fra lånetilbudets afgivelse til lånevilkårene endeligt fastlægges, kan have betydning for ejendomshandlens parter.

Selskaber, fonde og foreninger m.v., der er skattepligtige efter selskabsskatteloven eller fondsbeskatningloven, er skattepligtige af enhver kursgevinst, jf. kursgevinstloven § 6 sammenholdt med § 2. Det samme gælder *personer eller dødsboer, der udøver næringsvirksomhed* ved køb og salg af fordringer eller ved finansiering, jf. kursgevinstloven § 19 sammenholdt med § 13. Begge har til gengæld adgang til at fradrage kurstab. For disses vedkommende har de her omtalte ændringer i mindsterenten ingen særlig betydning.

For personer eller dødsboer, der *ikke* udøver næringsvirksomhed ved køb og salg af fordringer eller ved finansiering, er kurstab ikke fradragsberettigede, jf. kursgevinstloven § 14, stk. 1, sammenholdt med § 12. Derimod er visse kursgevinster skattepligtig indkomst. Der anvendes i den forbindelse begreberne sortstemplede og blåstemplede obligationer. De *sortstemplede* obligationer er de, der har en pålydende rente *under* mindsterenten. De *blåstemplede* er obligationer, hvor den pålydende rente er *lig med eller højere* end mindsterenten "på tidspunktet for debtors påtagelse af forpligtelsen", jf. kursgevinstloven § 14, stk. 2.

Det tidspunkt, hvor debitor påtager sig forpligtelsen, er det, hvor obligationen af realkreditinstituttet overføres til låntagers eller en obligationskøbers konto i Værdipapircentralen. Indgås der kurskontakt inden obligationsudstedelsen, fremrykkes det afgørende tidspunkt til der, hvor der modtages en bekræftelse af kurskontrakten.⁴⁰ I visse tilfælde kan tidspunktet endda fremrykkes til realkreditinstituttets modtagelse af en udbetalingsanmodning. Det gælder, hvor realkreditinstituttet samtidig modtager tinglyst pantebrev uden betydende retsanmærkninger, eller hvor der stilles garanti for pantebrevets senere fremsendelse i anmærkningsfri stand. Samtidig er det en forudsætning, at realkreditlånet udbetales i umiddelbar tilknytning til modtagelsen af udbetalingsbegæringen, jf. pkt. 21 i cirk. nr. 134 af 29/7 1992 om kursgevinstloven.

Er obligationerne blåstemplede, er kursgevinster, der fremkommer i forbindelse med afvikling af lånet, ikke skattepligtige, jf. kursgevinstloven § 14, stk. 2. Det er derimod gevinsterne på de sortstemplede obligationer. Her medfører en forholdsvis lav kurs på udstedelsestidspunktet reelt, at en del af

⁴⁰ Jf. *Margrethe Nørgaard*: Lærebog i indkomstskat, 8. udg. (1997), s. 427 f., og *Engholm Jacobsen*: Skatteretten 1, 2. udg. (1995), s. 489.

Kap. 6: Handlens finansiering

den forrentning, man kunne have opnået på markedet, konverteres til en kursgevinst ved den løbende indfrielse af lånet.

Personer og skattepligtige dødsboer uden for næring kursgevinstbeskattes dog alligevel kun i formentlig ganske få tilfælde. Dette skyldes reglerne i kursgevinstloven § 22, stk. 1, 5. og 6. pkt. Heri *undtages* fra beskatning gevinster, hvor kreditor er et realkreditinstitut, og

- hvor et obligationslån er baseret på obligationer, hvis kurs ikke oversteg 100 på *udbetalingstidspunktet*, jf. kursgevinstloven § 22, stk. 1, 5. pkt.,
- hvor et obligationslån er ydet på grundlag af et lånetilbud, der er afgivet mindre end 6 måneder før lånets udbetaling, og hvor obligationskursen på *tilbudstidspunktet* ikke oversteg 100, jf. kursgevinstloven § 22, stk. 1, 5. pkt.,⁴¹ eller
- hvor den pålydende rente af obligationslånet *ved debtors påtagelse af forpligtelsen* var lig med eller oversteg mindsterenten, jf. kursgevinstloven § 22, stk. 1, 6. pkt

Sidstnævnte undtagelse fremkom som et ændringsforslag i betænkningen til kursgevinstloven og havde til formål at sikre, at reglen i § 22, stk. 1, 6. pkt. ikke ville være til hinder for skattefritagelse for kursgevinster på f.eks. inkonverterbare lån, hvor kursen på såvel tilbuds- som udbetalingstidspunkt ofte overstiger 100.

Det har herefter kun skattemæssig betydning, at der sker ændringer i mindsterenten fra lånetilbudets udstedelse, hvor forholdet ikke omfattes af en af de ovenfor nævnte undtagelser.

Kun hvor der fra tidspunktet fra afgivelse af lånetilbud til debtors påtagelse af forpligtelsen sker en *forhøjelse* af mindsterenten, således at lånet tilbydes på baggrund af obligationer med en lavere pålydende rente end mindsterenten, vil der fremover kunne opstå skattepligt.⁴² Her må det formentlig være muligt at indhente et nyt lånetilbud baseret på blåstemplede obligationer. Et sådant vil dog efter omstændighederne udløse pligt til at foretage regulering af finansieringen af købesummen.

41 Den hos *Träff*: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 158 f., omtalte “+2%-regel” i den gamle kursgevinstlovs § 5, stk. 5, er efter indførelse af reglerne i kursgevinstloven § 22, stk. 1, 5 pkt., uaktuel for aftaler indgået efter 31/12 1997. Det samme gælder derfor pkt. 11 i Dansk Ejendomsmæglerforenings Standardbestemmelser 97 (bogens bilag 1).

42 Da realkreditinstitutterne som før nævnt ikke udsteder lånetilbud på konverterbare obligationer, hvis kursen på tilbudstidspunktet overstiger 100, da lånetilbud i praksis altid tidsbegrænses til at være gældende i maksimalt 6 måneder, og da lånetilbud ikke udarbejdes på baggrund af obligationer, der har en pålydende rente under mindsterenten, vil kursgevinster kun være skattepligtige i ganske få tilfælde.

Kapitel 7

Købers misligholdelse

7.1 Indledning

Når endelig købsaftale er indgået, skal parterne naturligvis opfylde den i enhver henseende. Lever en af parterne ikke op til sine aftaleretlige forpligtelser, vil dette efter omstændighederne være misligholdelse. Hvilke misligholdelsesbeføjelser modparten opnår i den forbindelse, afhænger selv sagt af misligholdelsens karakter.

I Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 65, anfører *Gomard*, at “en debtors undladelse af at opfylde sin hovedforpligtelse efter en indgået kontrakt i overensstemmelse med dennes indhold er et kontraktbrud (misligholdelse), medmindre undladelsen skyldes omstændigheder, som bevirker, at kontrakten ikke er gyldig, er blevet uvirksom eller skyldes omstændigheder, som kreditor bærer risikoen for.” Med den tilføjelse, at tilsidesættelse af *biforpligtelser*, i nogle – men ikke alle – tilfælde også kan være misligholdelse, jf. *Gomard* a.st. s. 57, vil denne definition blive lagt til grund i det efterfølgende. Begrebet misligholdelse kan dog med lige så stor berettigelse – men knap så informativt – defineres negativt som den ikke-opfyldelse, der medfører visse retsvirkninger til fordel for fordringshaveren, jf. således *Ussing*: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 50 f. Se i denne retning også *Träff*: Køb og salg af fast ejendom (1996), s. 263.

Dette kapitel indeholder et katalog over de væsentligste pligter, der påhviler en køber i en ejendomshandel. Endvidere tages stilling til, hvilke beføjelser sælger kan påberåbe sig i tilfælde af købers misligholdelse af de forskellige pligter.

Købers hovedforpligtelse er at berigtige købesummen på den aftalte måde, og derudover skal han betale eventuelt tilsvarende i henhold til refusionsopgørelse samt andel af udgifter til stempling, tinglysning og gældsovertagelse. Der påhviler også køber pligt til loyalt at medvirke til handlens opfyldelse, herunder især at underskrive de nødvendige dokumenter og sørge for den praktiske berigtigelse af handlen. Sidstnævnte dog kun, hvor køber ved købsaftalens indgåelse påtager sig denne opgave. Det er derfor især

Kap. 7: Købers misligholdelse

misligholdelsesbeføjelserne i anledning af forsinkelse – ophævelse, erstatning (rentebetaling) og krav på naturalopfyldelse – der er relevante i relation til købers misligholdelse. Også samtidighedsprincippet, der måske kan kategoriseres som en egentlig misligholdelsesbeføjelse,¹ vil blive omtalt i det omfang, det kan praktiseres ved handel med fast ejendom. Tilbageholdelse af egen ydelse er ofte et glimrende pressionsmiddel over for en modvillig kontraktspartner.

7.2 Købers misligholdelse af betalingsforpligtelser

Køber skal betale alle aftalte beløb til sælger i rette tid og på rette sted. Imidlertid er nogle pengeydelse mere væsentlige end andre, og derfor skal forsinkelse med betaling behandles forskelligt, afhængigt af hvilken ydelse der er tale om.

7.2.1 Betaling af del af købesummen kontant

For sen betaling af købesummen vil kunne give anledning til sælgers ophævelse af handlen med efterfølgende krav om erstatning. Hæves der ikke, vil sælger måske i stedet kunne kræve renter. Sælger kan ved væsentlig misligholdelse vælge mellem at hæve og at fastholde købet.

7.2.1.1 Ophævelse

Det beror her – som alle i alle andre henseender – på en konkret vurdering, om en misligholdelse er så væsentlig, at den berettiger sælger til at ophæve købet. Ved vurderingen skal især lægges vægt på

- størrelsen af den for sent betalte del af købesummen set i forhold til den samlede købesum,
- varigheden af forsinkelsen,
- i hvilken grad køber i øvrigt har opfyldt sine forpligtelser,
- om forfaldsdagen har været præcist fastsat,²
- om sælger har rykket for betaling,
- om køber har handlet dadelværdigt, og
- i hvilket omfang handlen allerede er blevet opfyldt.

I trykt retspraksis findes følgende illustrative eksempler på væsentlighedsbedømmelsen. I *UfR 1965.671 HD* fik sælger medhold i en påstand om ophævelse. Købesummen på 100.000 kr. skulle efter aftalen betales mellem

1 Jf. således *Gomard: Obligationsret 2. del*, 2. udg. (1995), s. 29 f.

2 Spørgsmålet om fastlæggelse af forfaldsdagen, hvor aftalen er uklar, er behandlet nedenfor i afsnit 7.2.2.1.

7.2.1.1 Ophævelse

den 1/4 og 15/5 1963. Samtidig var bestemt, at endeligt skøde skulle udstedes ved betalingen. Den 17/5 hævdede sælger handlen, men allerede dagen efter skrev sælger til køber, at man måske kunne finde en løsning ved forhandling. Købers advokat skrev tilbage den 24/5, at køber ville foretage deponering af beløbet, og deponering skete den 11/6. Højesterets præmisser antyder, at ophævelsen kunne have været afværget, såfremt sælger havde reageret med prompte betaling efter modtagelse af meddelelsen om ophævelse.

Også i *UfR 1973.862 VLD* blev ophævelse anerkendt. En byggegrund solgtes med overtagelse den 1/8 1972 for 28.000 kr. I skødet var aftalt, at købesummen skulle betales ved skødets underskrift. Køberen underskrev skødet den 4/8, men dette blev ikke returneret til sælgers advokat, der berigtigede handlen. Den 22/8 rykkede sælgers advokat for tilbagesendelse af skødet, og den 28/8 anmodede han telefonisk om betaling af købesummen. Handlen hævdedes ved brev af 31/8, inden køberen samme dag fremsendte såvel det underskrevne skøde som købesummen. I sin begrundelse for at anerkende ophævelsen lægger landsretten vægt på, at betaling først skete lang tid efter forfaldsdagen den 4/8, og at den heller ikke fandt sted umiddelbart efter, at sælger havde erindret herom.

I *UfR 1976.542 HD* fandtes forsinkelsen derimod at være uvæsentlig. Det blev her, da køber ikke kunne opfylde oprindeligt fastsatte terminer, aftalt, at køber skulle stille en bankgaranti på ca. 1,8 mio. kr. for restkøbesummen senest den 23/7 1973 kl. 16.00. Handlen hævdedes derfor ved brev af 23/7. Sælgers advokat blev i hvert fald den 24/7 underrettet om, at banken havde bevilget garantien, og den fremkom den 25/7. Under hensyn til at sælger var bekendt med, at garantistillelsen behandledes på et møde i banken den 23/7, til at garantien fremkom hurtigst muligt efter denne dato, og til at køber allerede havde betalt ca. 400.000 kr. af købesummen på knap 3 mio. kr., fandtes misligholdelsen at være uvæsentlig, også selv om det fra sælgers side var skarpt pointeret, at forsinkelse ikke ville blive tolereret.

Generelt kan af den netop beskrevne praksis udledes, at selv om der er tale om forsinkelse med en pengeydelse (eller en garantistillelse for betaling), kan ophævelse langt fra altid ske umiddelbart efter udløbet af fristen. Ubetrydelige fristoverskridelser med især mindre beløb må accepteres, og bliver det også i praksis, da parterne jo hyppigst har en fælles interesse i, at handlen gennemføres.

Sælger har mulighed for at hæve handlen på grund af købers misligholdelse, indtil han ikke længere uden købers medvirken kan tilbageholde sin egen ydelse. Det vil sige, at sælger mister sin hævebeføjelse i samme øjeblik endeligt skøde, der kan danne grundlag for tinglysning, er overgivet til

Kap. 7: Købers misligholdelse

køber eller købers repræsentant, f.eks. en berigtigende advokat.³ At køber får fysisk disposition over ejendommen medfører altså ikke, at sælgers standningsret fortabes.

At køber betaler det kontante beløb for sent, men dog *inden sælger når at hæve handlen*, medfører ikke automatisk, at sælgers hæveadgang bliver afskåret. Den almindelige obligationsretlige regel må være, at opfyldelse eller tilbud herom, der fremkommer efter det tidspunkt, hvor kreditor får hæveadgang, ikke afskærer ophævelse.⁴ Noget andet er, at en uforbeholden modtagelse af ydelsen vil kunne fortolkes som et stiltiende afkald på at anvende hævebeføjelsen. Sælger er altså nødt til at hæve umiddelbart efter modtagelsen af købers betaling.⁵ Endvidere vil det forhold, at køber – omend for sent – har opfyldt, kunne tale til gunst for køber ved afvejningen af, om misligholdelsen er så væsentlig, at den er hæveberettigende.

7.2.1.2 Fastsættelse af erstatning ved ophævelse

Bliver købsaftalen berettiget hævet af sælger, vil han kunne beregne sig erstatning for det lidte tab. Sælger kan i den forbindelse vælge mellem erstatning opgjort som negativ kontraktsinteresse eller som positiv opfyldelsesinteresse.⁶

I den *negative kontraktsinteresse* indgår udgifter som forgæves afholdte kontraheringsomkostninger, herunder salær til advokat og/eller ejendomsformidler. Endvidere er sælger berettiget til at få godtgjort eventuelle udgifter afholdt i forbindelse med indgåelse af kurskontrakter og gennemførelse af inkassoforretning.

Sælger kan ikke kræve forrentning af for sent betalte beløb, da opgørelse af erstatning efter princippet om negativ kontraktsinteresse indebærer, at parterne skal stilles, som om aftalen ikke havde været indgået. Udgifter afholdt i forbindelse med låneoptagelse eller til udarbejdelse af tilstands-

3 Jf. *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 327, og *Ussing: Obligationsretten*, alm. del, 4. udg. (1967), s. 97. At en berigtigende advokat gives bemyndigelse af begge parter til at udstede endeligt skøde, når købesummen er betalt, er *ikke* ensbetydende med, at sælger mister sin hæveadgang.

4 Jf. *Gomard: Obligationsret 2. del*, 2. udg. (1995), s. 105, og *Ussing: Obligationsretten*, alm. del, 4. udg. (1967), s. 100. Der findes dog visse specialbestemmelser, der medfører, at ophævelse ikke kan ske, hvis debitor når at værge for sig, inden kreditors meddelelse om ophævelsen når frem, jf. f.eks. lejeloven §§ 12, stk. 2, og 94, stk. 2.

5 En aftale kan ikke betragtes som hævet, før end kreditor har afgivet en utvetydig tilkendegivelse om ophævelsen, jf. *Gomard: Obligationsret 2. del*, 2. udg. (1995), s. 90.

6 Jf. *Gomard: Obligationsret 2. del*, 2. udg. (1995), s. 202 ff., *Ussing: Obligationsretten*, alm. del, 4. udg. (1967), s. 159 ff., samt *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 345.

7.2.1.2 Fastsættelse af erstatning ved ophævelse

rapport og energimærkning o.l. kan heller ikke kræves erstattet, idet ydelserne må formodes at have fuld værdi for sælger i forbindelse med et efterfølgende salg til anden side. Skal der afholdes udgifter til fornyelse af en tilstandsrapport, må denne udgift dog kunne forlanges erstattet af køber.

Finder sælger det gunstigst at forlange erstatning opgjort som den *positive opfyldelsesinteresse*, kan i erstatningsopgørelsen i stedet indgå følgende poster: Tab ved videresalg af ejendommen med et lavere provenu (dækningsalg),⁷ nettoudgifterne i forbindelse med at besidde ejendommen i perioden fra den aftalte overtagelsesdag til den ved videresalget aftalte overtagelsesdag, herunder betaling af renter og bidrag på panteprioriteter, ejendoms-skatte, andre driftsomkostninger⁸ samt eventuelle ekstraregninger fra rådgivere som følge af ophævelsen. Dog kan der ikke kræves erstatning for rådgivning og lignende om selve ophævelsen, hvis der ved en retssag er taget stilling til fordeling af sagsomkostninger. Endvidere gives der ikke erstatning for de andre ulemper, som sælger påføres ved, at handlen glipper, f.eks. øget tidsforbrug og ulejlighed i forbindelse med salg til anden side og for sælgers eventuelle likviditetsproblemer som følge af, at provenuet fra handlen ikke er til disposition på det forventede tidspunkt.⁹

Opnår sælger ved salg til anden side et større provenu, end han ville have fået ved den ophævede handel, er der ikke lidt et tab vedrørende denne post.¹⁰ Det må dog her være muligt at vælge at opgøre et erstatningskrav efter reglerne om negativ kontraktsinteresse.

Hæveopgøret er imidlertid ikke afklaret ved betaling af ovennævnte poster. Når der hæves, skal parterne tilbagelevere, hvad de hver især har modtaget. Sælger skal derfor tilbagebetale eventuelt modtagne beløb til køber mod købers eventuelle tilbagegivelse af ejendommen. Også her gælder princippet om samtidighed, som det kommer til udtryk i købeloven §§ 57 og 58, i det omfang det rent praktisk lader sig gøre.¹¹

7 Sælgers bevisbyrde i så henseende kan være vanskelig, hvis ejendommen ikke er videresolgt på identiske vilkår, jf. f.eks. UfR 1963.562 HD og UfR 1958. 851 HD. Se også *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 339 ff., hvor (den ældre) praksis på området gennemgås. Ved beregningen af provenutab medtages det kurstab, der eventuelt opstår ved, at ejerskitelån først hjemtages på et senere tidspunkt.

8 Jf. UfR 1991.393 HD. Ved beregning af disse poster må tages hensyn til, at de i et vist omfang skattemæssigt vil være fradragsberettigede for sælger.

9 Jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 339.

10 Jf. UfR 1959.507 HD, hvor en sælger frifandtes for et påstået erstatningskrav, allerede fordi køber på grund af videresalg til en langt højere salgssum ikke kunne antages at have lidt tab. Domsreferatet synes dog at antyde, at sælger berettiget havde hævet handlen, men han nedlagde ikke under sagen modkrav om erstatning som følge af misligholdelse fra købers side.

11 Jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 354.

Kap. 7: Købers misligholdelse

Har køberen nået at tage ejendommen i besiddelse, kan der blive tale om, at han til sælger skal betale en rimelig godtgørelse for brugsperioden ("leje"),¹² ligesom køber skal fralægge sig et eventuelt udbytte, som ejendommen har givet i den pågældende periode, f.eks. en nettoglejendtgætt eller nettoværdien af en afgrøde.

Køber skal efter omstændighederne ved hæveopgøret godskrives værdien af den del af de af ham afholdte udgifter, der utvivlsomt har en værdi for sælger. Det kan dreje sig om afdrag på pantehæftelser eller værdien af udførte bygnings- og/eller grundforbedringsarbejder. Som anført af *Vinding Kruse*¹³ må det være udgangspunktet, at køber bærer risikoen for det tab, der ikke har medført en reel besparelse for sælger. Er der udført bygningsarbejder, må køber henvises til at fjerne de indføjede arbejder, hvis dette kan ske uden, at ejendommen beskadiges.¹⁴ I visse tilfælde – især hvor der er solgt en byggegrund – må en vis godtgørelse til køber være på sin plads, om ikke på anden vis så dog i form af en skønsmæssig reduktion ved udmålingen af det erstatningsbeløb, der tillægges sælger.

Køber må affinde sig med, at sælger kan modregne et eventuelt erstatningskrav i forbindelse med tilbagebetalingen af modtagne beløb.¹⁵ Har købesummen eller andre beløb været deponeret på foranledning af sælger, og er beløbet ikke i behold, hæfter sælger personlig for dets tilbagebetaling.¹⁶

7.2.2 Erstatning i tilfælde, hvor handlen fastholdes (renter)

Vælger sælger at fastholde købet, eller er misligholdelsen ikke så væsentlig, at sælger kan hæve, vil sælger – ud over opfyldelse af handlen – kunne kræve erstatning for det tab, der er lidt ved for sen betaling af købesummen. I overensstemmelse med almindelige principper må erstatningen imidlertid begrænses til krav på rente, dækning af afholdte inkassoomkostninger samt tillige erstatning af et eventuelt kurstab, hvis betaling var aftalt at skulle ske i fremmed valuta, jf. herved princippet i gældsbrevsloven § 7, stk. 2 og 3.¹⁷ Udgifter til f.eks. optagelse af et midlertidigt lån forårsaget af købers misligholdelse, kan således ikke forlanges godtgjort.

12 Jf. UfR 1991.539 HD. Godtgørelsen skal ikke nødvendigvis fastsættes til markedslejen eller sælgers faktiske nettoudgifter. Der må også tages hensyn til retsforholdets særlige karakter, jf. således UfR 1979.44 HD.

13 Jf. *Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 355.

14 Almindelige principper om udøvelse af borttagelsesret, jf. *Illum*: Tingsret, 3. udg. (1976), s. 390 ff., kan også anvendes her.

15 Jf. således UfR 1974.486 HD og UfR 1973.438 HD.

16 Jf. UfR 1995.691 VLD.

17 Om almindelige regler for erstatning ved forsinkelse med betaling henvises til *Gomard*: Obligationsret I. del, 2. udg. (1989), s. 106, og *Ussing*: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 76.

7.2.2.1 Fastlæggelse af forfaldsdag

Om sælger kan forlange erstatning for *kurstab* som følge af, at et tilbudt ejerskiftelån på grund af købers misligholdelse først hjemtages senere, kan ikke generelt besvares bekræftende eller benægtende. Så længe det ikke er klart, om køber overhovedet agter at opfylde handlen, er det naturligt, at sælger udsætter hjemtagelsen af et ejerskiftelån. Kurstabet vil dog i mange tilfælde alligevel ikke kunne anses for en påregnelig skade. Endvidere har sælger mulighed for at kurssikre lånet uden købers medvirken, hvorved tab kan begrænses eller helt undgås. Køber må dog kunne pålægges at erstatte kurstabet, hvor hans misligholdelse er oplagt, og hvor det må stå ham klart, at låneoptagelsen udsættes på grund af hans adfærd.¹⁸

I det følgende vil spørgsmålet om erstatning af inkassoomkostninger og kurstab ikke blive berørt yderligere. I stedet vil fremstillingen koncentrere sig om renteopkrævning.

7.2.2.1 Fastlæggelse af forfaldsdag

Forfaldsdagen for forskellige dele af den kontante købesum vil oftest være angivet i købsaftalen. Er der fastsat et bestemt tidspunkt, er dette naturligvis afgørende, medmindre der efterfølgende er aftalt ændringer heraf. Ved fastlæggelse af forfaldstidspunkt er det uden betydning, om der er aftalt deponering af købesummen, eller om denne skal betales direkte til sælger.¹⁹ Derimod kan der ikke kræves renter, såfremt en aftalt garantistillelse ikke sker rettidigt.

Indeholder købsaftalen en *bestemt dato* for betaling kan der ved forsinkelse fra købers side opkræves renter fra og med denne dato, jf. renteloven § 3, stk. 1. Er forfaldstidspunktet aftalt til *tidspunktet for en bestemt begivenheds indtræden*, f.eks. skødets underskrivelse²⁰ eller modtagelsen af en forudsat godkendelse, kan der derimod tidligst kræves rente, når der er

18 Se hertil praksis vedrørende *købers* ret til erstatning ved misligholdelse fra sælgers side UfR 1977.620 HD (ikke erstatningspligt), UfR 1977.301 HD (ikke erstatningspligt) og UfR 1976.204 VLD (erstatningspligt). Endvidere kan henvises til den parallelle problemstilling med hensyn til, om entreprenører har pligt til at erstatte bygherrens kurstab på realkreditlån ved forsinkelse af byggeriet, jf. nærmere herom *Hørlyck: Entreprise og licitation*, 4. udg. (1993), s. 260 f., og *Vagner: Entrepriseret*, 2. udg. (1993), s. 45 ff.

19 Cf. tilsyneladende *Träff: Køb og salg af fast ejendom*, (1996), s. 275, der anfører, at rentelovens regler om forfaldsdag ikke umiddelbart lader sig anvende, når der er aftalt deponering.

20 Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale indeholder følgende ordlyd: "Ved skødets underskrift, dog senest den: deponeres ..." Er der ikke indsat en bestemt dato heri, kan der ikke ved for sen betaling kræves rente fra tidspunktet for skødets underskrift. I øvrigt er det uklart, om der med formuleringen "ved skødets underskrift" menes det tidspunkt, hvor den sidste underskrift påføres skødet, eller det tidspunkt, hvor køber underskriver.

Kap. 7: Købers misligholdelse

forløbet mere end 30 dage efter, at kreditor har afsendt en meddelelse om, at der ved for sen betaling vil blive tilskrevet renter, jf. renteloven § 3, stk. 2. Er et sådant rentepåkrav ikke afgivet, vil der normalt først kunne kræves rente med virkning fra anlæggelsen af retssag, jf. renteloven § 3, stk. 4.

Se hertil UfR 1985.804 VLD. Af en købsaftale fremgik, at den deponerede kontante købesum skulle frigives, når skødet var lyst anmærkningsfrit. Beløbet blev dog først frigivet 26 dage efter, at skødet var udleveret fra tinglysningskontoret. Sælger kunne ikke kræve forrentning af beløbet efter renteloven, idet landsretten ikke fandt, at forfaldsdagen var fastsat i forvejen på en måde, som opfyldte kravet i renteloven § 3, stk. 1. Se også UfR 1995.366 HD, hvor skødet indeholdt en klausul om, at en køber skulle betale et tillæg til købesummen, hvis den solgte ejendom helt eller delvis overgik til byzone. Forfaldsdagen kunne ikke anses for fastsat – i rentelovens forstand – til det tidspunkt, hvor der blev truffet beslutning om ændring af zonestatus.

Der er altså afgørende forskel på, om forfaldsdagen er fastsat til en bestemt dato eller til tidspunktet for en begivenheds indtræden. Det er imidlertid muligt at fremrykke rentetilskrivningen, også hvor forfaldsdagen er sat i relation til en begivenhed. Hertil kræves blot, at det fremgår af aftalen, at forfaldstidspunktet er en bestemt periode *efter* den pågældende begivenheds indtræden, f.eks. 3 dage efter købers underskrivelse af skødet.

I begge de ovenfor omtalte sager, ville udfaldet være blevet anderledes, såfremt det havde været aftalt, at betalingstidspunktet var nogle dage efter modtagelsen af anmærkningsfrit skøde fra tinglysningskontoret, eller efter at der blev truffet endelig beslutning om ændring af zonestatus.

Begrundelsen for den ikke helt logiske måde at fortolke renteloven § 3, stk. 1, på er at finde i lovens forarbejder. Det udtales her, at forfaldsdagen må anses for bestemt i forvejen, "hvis den er fastsat til en bestemt dag eller til et bestemt tidsrum efter en begivenheds indtræden, f.eks. 20 dage efter fordringshaverens påkrav om betaling. Hvis der er givet henstand med betalingen i et ubestemt tidsrum indtil den dag, hvor en bestemt begivenhed indtræder, ... kan forfaldsdagen derimod ikke anses for at være fastsat i forvejen."²¹

Indeholder købsaftalen ikke oplysning om, hvornår den kontante del af købesummen kan kræves betalt, må aftalen udfyldes med almindelige obligationsretlige principper. Beløbet forfalder derfor først, når sælger som kreditor har afgivet påkrav til køber om betaling.²² I så fald skal der tillige

21 Jf. FT 1977-78, till. A, sp. 798.

afgives rentepåkrav efter rentelovens § 3, stk. 2, således at der tidligst kan kræves forrentning af beløbet 30 dage efter afsendelsen af påkravet til køber. Indeholder betalingsanmodningen intet forbehold om rentetilskrivning, må der fremsendes en særskilt anmodning herom. Rentekrav af den her omtalte art bør medtages i refusionsopgørelsen.²³

7.2.2.2 *Rentesats*

Forrentning af købesummen kan i købsaftalen være fastsat til en bestemt procentsats og eventuelt med mulighed for beregning af rentes rente, medmindre aftalen er indgået mellem en erhvervsdrivende kreditor og en debitor, der har status som forbruger. I så fald kan kreditor maksimalt beregne sig en årlig rente på diskontoen med tillæg af 5%, jf. renteloven § 7 sammenholdt med § 5 og bkg. nr. 896 af 21/12 1990 om ændring af morarentesatsen.²⁴

Er intet aftalt om rentens størrelse, skal rentelovens morarentesats anvendes, medmindre det kan godtgøres, at der findes særlig lovhjemmel eller en speciel kutyme for renteberegning på det pågældende område, jf. renteloven § 1, stk. 2. Kutymen kan næppe konstateres i forbindelse med ejendoms-handel. Også her gælder i øvrigt under alle omstændigheder, at den rentesats kutymen foreskriver, ikke over for en forbruger må overstige rentelovens sats, jf. renteloven § 7.

En køber, der som debitor er i mora med betaling af en del af købesummen, kan ikke påberåbe sig, at sælger kun skal være berettiget til at kræve beløbet forrentet med den (formentlig lavere) depotrente, som han ville have fået, hvis beløbet var blevet deponeret rettidigt, selv om den manglende depotrente er sælgers faktiske tab. Rentelovens morarentesats tilsigter ikke, at kreditor skal stilles nøjagtig, som han ville have været, såfremt betaling var sket i overensstemmelse med aftalen.²⁵

22 Jf. *Ussing*: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 46, og *Vinding Kruse*: Ejendoms-køb, 6. udg. (1992), s. 323. *Vinding Kruse* anfører sammesteds med rette, at køber som et udslag af princippet om samtidighed kan kræve, at købesummen deponeres, indtil handlen er endeligt gennemført.

23 Jf. *Jybæk og Rohrsted*: Refusion (1993), s. 57.

24 Hertil findes dog den undtagelse i renteloven § 7, stk. 4, at banker, sparekasser, andelskasser og realkreditinstitutter frit kan aftale en rentesats højere end rentelovens og tillige beregne sig rentes rente. En sådan renteaftale er dog naturligvis underkastet de begrænsninger, der følger af almindelige aftaleretlige fortolknings- og ugyldighedsregler.

25 Se hertil Betænkning 1161, 1989 om renteloven, s. 74 f., og *Munch*: Renteloven med kommentarer (1983), s. 126 ff. Renteloven § 4, stk. 2, foreskriver, at *skyldneren* i tilfælde af fordringshavermora efter omstændighederne skal fralægge sig en oppebåret depotrente.

7.2.3 Købers betaling af andre pengebeløb i forbindelse med handlen

Til tider vil køber være forpligtet til at betale andre beløb kontant til sælger.²⁶ Det drejer sig især om refusionstilsvær i sælgers favør, (andel af) stempelafgift og tinglysningsgebyr, såfremt det er aftalt, at sælger eller en af ham antaget person udfører berigtigelsen af ejendomshandlen samt eventuel betaling af kontante beløb uden for købesummen, f.eks. for overtagelse af inventar.

For disse beløb gælder, at misligholdelse med betalingen næppe kan betragtes som værende så væsentlig, at sælger alene på grundlag heraf vil kunne hæve handlen. Købers misligholdelse med disse mindre betalinger giver derfor almindeligvis kun sælger beføjelse søge beløbet indkrævet på samme måde som alle andre misligholdte pengefordringer, herunder ved inkasso eller tvungen modregning.

Ved for sen betaling vil sælger som kreditor være berettiget til at forlange hovedstolen forrentet. De principper om renteopkrævning og beregning, som er omtalt oven for i afsnit 7.2.2, finder tilsvarende anvendelse her. Er der ikke fastsat et forfaldstidspunkt i forvejen, kan der tidligst kræves rente fra det tidspunkt, der ligger 30 dage efter afsendelsen af rentepåkrav efter renteloven § 3, stk. 2. Afsendes ikke påkrav, kan rente først beregnes med virkning fra sagsanlæg, jf. renteloven § 3, stk. 4.

Er det aftalt, at køber skal indbetale sin del af stempelafgift og tinglysningsgebyr til sælger, gælder samme principper for forrentning ved for sen betaling. Betales beløbet ikke rettidigt, kan dette medføre forsinkelse med tinglysning af skødet, og dette vil efter omstændighederne kunne være hævebegrundende misligholdelse, jf. nedenfor afsnit 7.3.1. Det kan ikke forlanges, at sælger foreløbigt afholder købers del af udgiften.

7.3 Berigtigelse af ejendomshandlen

Ud over pligt til betaling påtager køber ved indgåelse af en ejendomshandel en række pligter af mere praktisk art. Disse kan underropdeles i købers pligt til at medvirke til, at der tinglyses endeligt anmærkningsfrit skøde, til at

26 Beløb, der skal betales eller deponeres til fordel for *andre end sælger*, f.eks. gebyr for notering af gældsovertagelse, advokathonorarer eller lignende omtales ikke nærmere her. Det samme gælder misligholdelse med betaling af terminsydelser i henhold til et aftalt sælgerpantebrev. I sidstnævnte tilfælde skal anvendes almindelige panteretlige principper, også selv om pantebrevet endnu ikke er udstedt, i hvert fald når pantebrevsvilkårene fremgår af købsaftalen, jf. foran afsnit 6.3. Se tillige nedenfor afsnit 7.3.2 om købers misligholdelse af pligten til at udstede sælgerpantebrev.

7.3.1 Udarbejdelse, underskrivelse og tinglysning af skøde

udstede et eventuelt sælgerpantebrev og til at frigøre sælger for eventuelle pantehæftelser, som køber overtager. Generelt er det formentlig sjældent, at køber ikke opfylder disse elementer af en købsaftale, og praksis på området er begrænset. Problemet opstår dog fra tid til anden, især hvor køber uretmæssigt hæver den indgåede købsaftale og derfor undlader at medvirke til opfyldelse af handlen.

7.3.1 Udarbejdelse, underskrivelse og tinglysning af skøde

På dette felt har køber et klart incitament til at medvirke til opfyldelse af købsaftalen. Først når køber har fået tinglyst endelig adkomst, ophører risikoen for, at sælgers kreditorer eller aftaleerhververe helt eller delvist ekstingverer købers ret i henhold til købsaftalen, jf. tinglysningsloven §§ 1 og 27. Udførelse af berigtigelsen er dog måske i endnu højere grad i sælgers interesse, idet købesummens frigivelse fra deponering og sælgers endelige frigørelse for overtagne pantehæftelser normalt først finder sted, når der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde.

Det må i dag betragtes som den altovervejende hovedregel, at det aftales, at køber forestår (og afholder udgifterne) ved berigtigelse af handlen, jf. foran afsnit 5.2, men det står parterne frit for at vedtage andet.²⁷

I de (formentlig få) tilfælde, hvor *intet er aftalt* om berigtigelsen, kan det næppe opstilles som den deklaratoriske regel på området, at pligten påhviler køber. Lokale kutymen kan f.eks. stadig betyde, at aftalen må udfyldes med en anden fordeling. Det kan heller ikke udelukkes, at der i et geografisk område slet ikke findes nogen vejledende kutyme.²⁸ I så fald må der indledes særskilt forhandling herom. Kan parterne ikke blive enige, forekommer det rigtigst, at de deler udgifterne ligeligt.²⁹

Den part, som berigtigelsespligten påhviler, skal naturligvis opfylde den med fornøden hurtighed og akkuratelse.³⁰ Den anden part kan til stadighed

27 I Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale pkt. 19 er således intet fortrykt om opgavefordelingen. I stedet er lagt op til, at der i hvert enkelt tilfælde indgås en individuel aftale herom.

28 Afgørende i relation til fastlæggelse af eventuelle kutymen må være *ejendommens* beliggenhed og ikke parternes bopæle, således som det også førhen var tilfældet ved fastlæggelse af, om handlen var indgået på a meta-vilkår eller ej, jf. nærmere herom Erhvervsministeriets Boligrapport 1997, s. 227 f., og *Holm og Spang-Hanssen*: God advokatskik (1997), s. 109.

29 Parterne *hæfter* ikke solidarisk for udgifterne, medmindre noget sådant udtrykkeligt er vedtaget, jf. UfR 1984.630 VLD og UfR 1958.1135 HD.

30 Det ses ofte aftalt, at skødet skal være udarbejdet inden en bestemt dato, jf. således Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale pkt. 19, hvori står: "Køber er pligtig at tage skøde senest den og er berettiget hertil, når den kontante udbetaling er berigtiget."

Kap. 7: Købers misligholdelse

anvende samtidighedsprincippet, således at sælger kan undlade at give endeligt skøde, og køber kan tilbageholde eller deponere sin kontante betaling, indtil den anden part har opfyldt sin del af aftalen med hensyn til udarbejdelse og underskrivelse af skøde.

Køber har ikke pligt til at anvende bestallingshavende advokat eller anden særlig sagkyndig til at foretage berigtigelsen, medmindre det er aftalt. Udfører køber ikke opgaven passende hurtigt og/eller betryggende, må sælger kunne hæve, hvis forsinkelsen kan anses for at være en væsentlig misligholdelse.

Se i den forbindelse UfR 1979.130 HD. Sælger havde her – af hensyn til at kunne få frigivet salgssummen hurtigst muligt – i købsaftale af 7/9 1975 indsat en bestemmelse om, at endeligt skøde skulle være indleveret til lysning senest 20/9. Den af køber antagne berigtigende advokat fremsendte imidlertid først skødeudkast den 18/9, og det var behæftet med visse fejl. Efter nogle telefoniske drøftelser fremsendtes nyt skødeudkast den 26/9, i øvrigt uden at kopi af de samtidigt udfærdigede 5 sælgerpantebreve var vedlagt. Sælgeren returnerede den 29/9 skødet uunderskrevet til købers advokat og gjorde opmærksom på, at der stadig var visse fejl i skødet, og at korrekt udgave skulle være kommet frem til hende senest den 3/10. Denne henvendelse medførte, at købers advokat i brev poststempelt den 7/10 hævdede handlen. Samme dag hævdede også sælger handlen. Et flertal i Højesteret (3 mod 2) stadfæstede landsrettens dom, hvorefter sælger ikke fik medhold i sin påstand om ophævelse. Dette begrundedes med, at der af sælger var sat en meget stram tidsfrist, og at sælger ikke på tilstrækkelig tydelig vis havde tilkendegivet sine indsigelser mod kvaliteten af den berigtigende advokats arbejde. Landsretten bemærkede dog, at den berigtigende advokat havde taget for let på sit arbejde, men parternes vanskeligheder med hensyn til at få udarbejdet et skøde med korrekt indhold måtte også i et vist omfang tilskrives sælger.

Kan der ikke hæves, må sælger i stedet kunne forlange naturalopfyldelse, således at handlens ekspedition færdiggøres af en professionel rådgiver for købers regning. Dette er i hvert fald klart, hvor Dansk Ejendomsrådgiverforenings Standardbestemmelser 97 (bilag 1) er benyttet, da der heri er indeholdt en udtrykkelig bestemmelse herom.³¹ Er intet aftalt, må sælger efter at have rettet påkrav til køber kunne anvende samme fremgangsmåde. I begge tilfælde vil det være muligt for sælger at opnå en anerkendelsesdom, men det må være mere praktisk for sælger selv at lægge pengene til

31 Se hertil det i Standardbestemmelser 97 unummererede afsnit under overskriften "Andre vilkår".

7.3.2 Udstedelse og underskrivelse af sælgerpantebrev

advokathonorar, stempelafgift m.v. ud og derefter forfølge kravet mod køber efter de almindelige regler om inddrivelse af pengekrav.

Smøler en køber med berigtigelsen, kan det betyde, at sælger får et likviditetsproblem, fordi den deponerede købesum typisk først kan frigives, når skødet er færdigekspederet. Sælger har efter dansk rets almindelige regler ikke mulighed for at kræve erstatning herfor, f.eks. for udgifterne til etablering af kreditfaciliteter, jf. foran afsnit 7.2.2.³² Sælger kan alene oppebære den rente, der tilskrives depotet. Udbetaling af deponerede beløb forfalder tidligst, når deponeringsbetingelserne er opfyldte, og selv da er det langt fra sikkert, at der kan tilskrives renter fra det tidspunkt, hvor depotet kunne have været frigivet.³³

7.3.2 Udstedelse og underskrivelse af sælgerpantebrev

Det kan være aftalt, at en del af købesummen skal berigtiges ved købers udstedelse af et pantebrev til sælger. I så fald har køber naturligvis pligt til at sørge for, at pantebrevet udstedes og tinglyses. I købsaftalen kan være angivet en bestemt dato for, hvornår pantebrevet skal foreligge eller sendes til tinglysning. Er intet aftalt, må køber være forpligtet til at udstede pantebrevet uden ugrundet ophold.³⁴

Udstedes pantebrevet ikke, eller forsinkes udstedelsen, er dette misligholdelse af aftalen, der kan give sælger beføjelse til at hæve eller kræve erstatning, hvis han ikke ved udøvelse af sin tilbageholdsret kan fremtvinge pantebrevet fra køberen.

Tinglysning af sælgerpantebrevet bør finde sted samtidig med lysning af skødet (betinget eller endeligt) til køber. Lyses pantebrevet på et senere tidspunkt end skødet, opstår risiko for, at købers kreditorer eller aftalerhververe får tinglyst rettigheder, der forringer sælgerpantebrevets prioritetsstilling i forhold til det mellem køber og sælger aftalte. Er der lyst endeligt skøde uden samtidig lysning af sælgerpantebrevet, er sælger afskåret fra at hæve handlen, jf. ovenfor afsnit 7.2.1.1. I stedet må sælger efter omstændighederne kunne hæve aftalen *delvist* og kræve, at pantebrevet indløses kontant.³⁵ Som anført af *Träff*³⁶ er adgangen til partiel ophævelse ved forsinkelse med udstedelse/tinglysning af sælgerpantebrev nok reserveret de

32 Ansvar kan heller ikke gøres gældende mod en tinglysningsdommer, der ikke overholder tidagesfristen i tinglysningsloven § 16, stk. 4, jf. UfR 1995.224 ØLD.

33 Se hertil den i afsnit 7.2.2.1 omtalte UfR 1985.804 ØLD.

34 Jf. *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 329.

35 Jf. UfR 1963.387 HD, hvor indfrielse ikke var krævet med et beløb svarende til hovedstolen, men derimod med en skønnet kursværdi af pantebrevene, samt *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 333 f.

36 *Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 271.

Kap. 7: Købers misligholdelse

tilfælde, hvor sælger p.g.a. udstedelse af endeligt skøde ikke længere kan hæve handlen i sin helhed. Det kan dog ikke helt udelukkes, at misligholdelse med hensyn til udstedelse af sælgerpantebrev også i andre tilfælde kan berettigge til delvis ophævelse. Afgørelse heraf må bero på en konkret vurdering.³⁷

Kan misligholdelse ikke berettigge til hel eller delvis ophævelse, må sælger i stedet søge at skaffe sig økonomisk compensation. Er pantebrevets prioritetsstilling forringet på grund af for sen tinglysning, vil sælger kunne kræve det herved lidte tab erstattet. Tabet kan opgøres som den del af pantehæftelsen, der bortfalder ved en tvangsauktion, og som ikke ville være bortfaldet, såfremt pantebrevet havde opnået den tilsagte plads i prioritetsordenen.³⁸ Også tab forårsaget ved, at en aftale om overdragelse fra sælger til en erhverver af pantebrevet bortfalder³⁹ på grund af for sen udstedelse af pantebrevet, kan give sælger et erstatningskrav. Tabsopgørelsen vil her indskrænke sig til den eventuelle kursdifference, der opstår ved, at pantebrevet ved senere salg kun kan indbringe en lavere kurs end oprindeligt aftalt.

Lider sælger ikke tab af den netop beskrevne art, kan han alene gøre sin ret i henhold til selve panteaftalen gældende. Det vil sige, at han kan kræve renter og afdrag på de aftalte forfaldstidspunkter, også selv om pantebrevet endnu ikke er udstedt. Betales renter og afdrag ikke rettidigt, må der afgives påkrav, og sælger kan opkræve gebyr som fastsat i Justitsministeriets pantebrevsformular A, pkt. 3. Betales restancen ikke inden udløbet af påkravsfristen, kan hovedstolen forlanges indfriet, jf. pantebrevsformularen pkt. 9 a og tinglysningsloven § 42 a.

Den rentesats, som sælger kan forlange hovedstolen forrentet med, vil typisk være den i pantebrevet aftalte. I en situation, hvor der er opstået restancer, vil sælger imidlertid kunne kræve tilgodehavendet forrentet fra forfaldsdagen med rentelovens morarentesats, hvis den er højere end den aftalte rente, jf. renteloven § 6 e.c.

37 Se hertil *Bryde Andersen*, der i UfR 1996B.452 i en anmeldelse af Träffs bog anfører, at sidstnævntes konklusion er nået efter "vel få mellemregninger".

38 Det forekommer vanskeligt at opgøre et tab i den situation, hvor der (endnu) ikke er afholdt tvangsauktion, og sælger derfor ikke har konstateret et tab. Er pantebrevet solgt til tredjemand med den ringere prioritetsstilling, har dette formentlig givet anledning til en kursdifference, der så udgør sælgers tab. Beholder sælger pantebrevet, f.eks. fordi det ikke kan omsættes, burde køber, indtil sælger kan godtgøre at have lidt tab, måske i stedet tilpligtes at stille passende sikkerhed i form af garanti eller kaution.

39 Pantebreve sælges tit inden udstedelsen, da vilkårene jo normalt vil fremgå af købsaftalen. Sådanne aftaler om køb af pantebreve er ofte bl.a. betinget af, at erhververen modtager pantebrevet i tinglyst anmærkningsfri stand inden udløbet af en bestemt periode efter overtagelsesdagen.

7.3.3 Berigtigelse af gældsovertagelse

7.3.3 Berigtigelse af gældsovertagelse

Overtager køber indestående pantegæld, herunder også et ejerskiftelån, der hjemtages i sælgers navn, har køber pligt til at frigøre sælger fra hæftelsen. Er der tale om et privat pantebrev, der indestår uopsigeligt fra ejer til ejer, frigøres sælger, når betingelserne i tinglysningssloven § 39 er opfyldte. Det vil sige, når panthaver har modtaget meddelelse om overdragelsen og bevis (skødekopi eller tingbogsattest) herfor.⁴⁰ Har køber på behørig vis medvirket til, at endeligt skøde er blevet tinglyst, kan misligholdelse alene indtræde på den måde, at meddelelse om debitorskiftet ikke er tilsendt panthaver. Er det køber selv, der har forestået berigtigelsen, bliver han erstatningsansvarlig for sælgers tab herved. Tab opstår imidlertid kun, når køber misligholder panteaftalen, hvorfor sælgers erstatningskrav højst sandsynligt ikke vil kunne inddrives. Har køber derimod anvendt en rådgiver til at foretage berigtigelsen, vil vedkommende kunne gøres selvstændigt ansvarlig.⁴¹

Kræver gældsovertagelsen kreditors godkendelse, vil accept ofte være en udtrykkelig eller stiltiende forudsætning for handlen. Selv om panthaver har afgivet forhåndsgodkendelse af en køber, bør det i praksis sikres, at også den endelige gældsovertagelse meddeles panthaveren med henblik på over for panthaver at bekræfte, at de forudsætninger, accepten er givet under, er blevet opfyldt. Dette er ikke et krav efter tinglysningssloven § 39, hvis stk. 1 ikke kan antages at gælde analogt på den her omhandlede situation. Panthaverne kræver tit, at der fremsendes en af køber underskreven gældsovertagelseserklæring samt kopi af endeligt anmærkningsfrit skøde, når det foreligger. Forsømmer køber at medvirke hertil, vil sælger efter omstændighederne kunne rejse krav om erstatning af det tab, sælger lider ved fortsat at hæfte for lånet solidarisk med køber, men også her er der en formodning for, at køber ikke vil kunne honorere sælgers krav. Sælger lider imidlertid kun tab, hvor panthaver har gjort afgivelse af meddelelse til en egentlig *betingelse* for meddelelse af accept af debitorskiftet. Er forhåndsaccepten ubetinget, sker skyldnerskiftet allerede ved forhåndsgodkendelsens fremkomst.

40 I ganske særlige tilfælde vil gældsovertagelse ikke være sket, *selv om* de formelle regler i tinglysningssloven § 39 er opfyldt. Se hertil UfR 1983.1016 HD, hvor en betingelse ikke blev opfyldt. Køber fandtes derfor med rette at være trådt tilbage fra handlen, hvilket også skulle respekteres af panthaver.

41 Se hertil FED 1996.678 ØLD omtalt ovenfor i afsnit 5.5.

Sælgers misligholdelse

8.1 Indledning

Salg af fast ejendom behæftet med faktiske mangler har afstedkommet et meget stort antal tvister, og der findes på området en meget omfattende juridisk litteratur. Endvidere har antallet af retssager givet anledning til vedtagelsen af ejendoms købsloven.¹ Salg af mangelfulde ejendomme er imidlertid ikke den eneste måde, hvorpå misligholdelse fra sælgers side kommer til udtryk. Også den del af aftalen, der består i rettidigt at overgive ejendommen til købers disposition, og at medvirke til, at købers adkomst noteres endeligt i tingbogen, kan forsømmes, ligesom sælger kan misligholde betalingsforpligtelser.

I det følgende behandles de forskellige former for kontraktbrud og købers reaktionsmuligheder heroverfor. Hovedvægten vil naturligt blive lagt på de faktiske mangler, men det er tilstræbt at give et overblik over de forskellige mangelstyper og misligholdelsesbeføjelser. Retspraksis på området er derfor ikke behandlet systematisk og udtømmende. I stedet er henvist til og refereret især de nyeste og de mest illustrative afgørelser.²

8.2 Forsinkelse med overgivelse af ejendommen

Stiller sælger ikke ejendommen til købers disposition på det aftalte tidspunkt, foreligger der en forsinkelse fra sælgers side, der efter omstændighederne kan berettige køber til erstatning og/eller til at hæve handlen. Endvidere kan køber tilbageholde egne ydelser (betalinger), indtil sælgers misligholdelse ophører.

Før end det kan afgøres, om der foreligger forsinkelse, må det fastlægges, hvornår sælger er forpligtet til at stille ejendommen til rådighed for køber. Den aftalte overtagelsesdag vil tit være afgørende, men det kan også være aftalt, at ejendommen skal overgives tidligere eller senere til køber. I

¹ Jf. således bemærkningerne til lovforslaget FT 1994-95, till. A, s. 2981 f.

² En mere udførlig gennemgang af praksis findes hos *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992) og *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996).

8.2 Forsinkelse med overgivelse af ejendommen

så fald bruges betegnelsen dispositionsdag i stedet for overtagelsesdag, jf. foran afsnit 5.2.3.

Så længe køber ikke kan disponere over ejendommen, vil han normalt heller ikke overtage risikoen for den, ligesom han ikke bliver forpligtet til at betale forbrugsafgifter m.v. fra et tidspunkt, der ligger før den faktiske besiddelsesovergang.

Hvornår forsinkelsen er så væsentlig, at den berettiger køber til at ophæve købet, afhænger af de konkrete omstændigheder.³ Ved vurderingen må bl.a. indgå årsagerne til forsinkelsen, vigtigheden for køber af at overtage ejendommen på den aftalte dato, i hvor høj grad aftalen i øvrigt er opfyldt fra købers og sælgers side samt forsinkelsens varighed. Vurderes det, at sælger ikke inden for overskuelig fremtid kan eller vil overgive ejendommen til køber, er det oplagt, at der kan hæves. Som eksempel kan nævnes det tilfælde, hvor ejendommen er udlejet til anden side, og den pågældende lejer ikke kan udsættes af lejermålet.⁴

Hvor køber kan hæve handlen, vil han normalt⁵ være berettiget til erstatning af afholdte handelsomkostninger, honorarer til rådgivere, eventuelle forgæves afholdte flytteudgifter, eventuelle erlagte ydelser på pantehæftelser, alle betalinger af driftsomkostninger vedrørende ejendommen m.v.

Ved hæveberettigende misligholdelse kan køber vælge mellem erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse og negativ kontraktsinteresse, ligesom det er tilfældet, når sælger hæver, jf. foran afsnit 7.2.1.2. Det er ikke korrekt, når det af *Träff: Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 267 og 277, anføres, at negativ kontraktsinteresse kun er relevant ved ophævelse. Negativ kontraktsinteresse er relevant, hvor købsaftalen er ugyldig *samt* ved ophævelse, hvor det ikke er opportunt at kræve erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse. Rent praktisk vil det dog ved sælgers forsinkelse med overgivelse af ejendommen formentlig oftest være den negative kontraktsinteresse, der forlanges. Se dog hertil UfR 1994.566 VLD, hvor køber fik erstatning for tabt fortjeneste ved videresalg i et tilfælde, hvor sælger uberettiget hævede handlen.

3 Selve det forhold, at en på forhånd fastsat dato for overtagelsen er overskredet, er ikke tilstrækkeligt til at betragte misligholdelsen som væsentlig. Det køberetlige princip om at enhver forsinkelse i fikskøb og handelskøb er væsentlig, kan ikke overføres til ejendomsområdet, jf. herved *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 58, og *Träff: Køb og salg af fast ejendom* (1996), s. 267.

4 I så fald antager forsinkelsen karakter af en retsmangel (partiell vanhjemmel).

5 Hertil kræves, at der foreligger et ansvarsgrundlag i form af culpa eller i vanhjemmelstilfælde, f.eks. hvor lejereren ikke flytter, et objektivt ansvar. Se dog tillige nedenfor afsnit 8.6.2 om erstatningspligt uden ansvarsgrundlag, hvor der foreligger væsentlig misligholdelse.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Har køber nået at udføre arbejder på ejendommen, må han være berettiget til at få erstattet udgifterne hertil. Ved erstatningens fastsættelse må køber tåle, at beløbet nedsættes med en skønnet nytteværdi ("leje") for den periode, hvor han har brugt ejendommen.

Kan eller vil køber ikke ophæve, kan han i stedet kræve erstatning for det tab, han lider på grund af forsinkelsen. Poster, der indgår i tabsopgørelsen, vil her typisk være udgifter til opmagasinering, ekstraudgifter til transport af løsøre, driftstab på grund af senere opstart af virksomhed, hvor noget sådant kan bevises, udgifter forbundet med etablering af nødløsninger i andre lokaler m.v. I forbindelse med refusionsopgørelsen vil det endvidere være naturligt at flytte skæringstidspunktet fra det aftalte overtagelsestidspunkt til datoen for den faktiske dispositionsstillelse, således at køber ikke forpligtes til at betale for ejendommen i den periode, hvor han ikke har kunnet råde over den. I det omfang udgifterne indebærer en formindskelse af købers fremtidige udgifter, f.eks. hvor der betales afdrag på pantegæld, skal det aftalte skæringstidspunkt dog fastholdes.

Er årsagen til forsinkelsen med overgivelse af ejendommen udefra kommende omstændigheder, f.eks. en besættelse, kan sælger alligevel mødes med mangelsindsigelse, da han bærer risikoen for ejendommen i enhver henseende, indtil det aftalte overtagelsestidspunkt er passeret. Sælger kan dog næppe gøres *erstatningsansvarlig*, uanset om køber i denne situation hæver eller fastholder købet.

Skyldes forsinkelsen, at *køber* ikke har opfyldt sine forpligtelser, foreligger der ikke misligholdelse fra sælgers side. Situationen kan betegnes som mora på køberside, der berettiger sælger til at udøve tilbageholdsret med hensyn til at stille ejendommen til købers disposition.

En køber, der ikke gives adgang til ejendommen på det aftalte tidspunkt, vil – hvis han kan godtgøre sin ret med den fornødne sikkerhed – kunne få ejendommen stillet til disposition ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejeloven § 596.⁶

8.3 Forsinkelse med udstedelse af skøde

Efter indgåelse af købsaftale er sælger forpligtet til at sikre, at køber får tinglyst endelig adkomst på ejendommen uden anmærkninger.⁷ Er der aftalt en

6 Jf. *Gomard: Fogedret*, 4. udg. (1997), s. 345, og *Gomard og Møller (red.): Kommenteret retsplejelov*, bd. II, 5. udg. (1994), s. 359.

7 Kan skødet ikke lyses uden anmærkninger, kategoriseres forholdet som en retsmangel. Hvilke sanktioner, køber kan gøre gældende i den anledning, er behandlet nedenfor i afsnit 8.5.3.

8.3 Forsinkelse med udstedelse af skøde

dato for, hvornår skøde skal foreligge, regnes forsinkelsen i forhold hertil. Er en dato ikke fastsat, må sælger være forpligtet til at give skøde hurtigst muligt, så snart køber er klar til at opfylde de ham påhvilende forpligtelser.⁸

Da sælger normalt ikke kan få frigivet købesummen, før end skøde er lyst, er det almindeligvis kun, hvor salg er tabgivende, eller hvor sælger slet ikke kan eller vil udstede skøde,⁹ at forsinkelse forekommer.

I andre tilfælde er en forsinkelse fra sælgers side med hensyn til at udstede skøde næppe en så væsentlig misligholdelse, at den berettiger køber til at hæve handlen. Har køber fået stillet ejendommen til disposition, er den væsentligste del af aftalen opfyldt. Køber er dog ikke sikret mod sælgers kreditorer eller aftaleerhververe, før end han har fået tinglyst sin adkomst, men køber kan muligvis sikre sig ved at tinglyse købsaftalen, såfremt en sådan foreligger i skriftlig form, jf. foran afsnit 5.2.1. Udtages der stævning med henblik på at opnå dom for, at sælger skal anerkende at udstede skøde på de aftalte vilkår, vil stævningen kunne tinglyses, såfremt den pågældende ret træffer beslutning herom, jf. tinglysningsloven § 12, stk. 4. Vægning mod at udstede skøde vil således næppe kunne berettige køber til at hæve. Er der underskrevet betinget skøde, vil vægning med udstedelse af det endelige skøde i endnu mindre grad være væsentlig misligholdelse.¹⁰

I stedet kan køber for at lægge pression på en modvillig sælger i medfør af samtidighedsprincippet tilbageholde sine egne ydelser, herunder foretage deponering af kontante betalinger, således at beløb først udbetales, når adkomsten er endeligt tinglyst.

Endvidere kan køber kræve erstatning for et tab, der lides på grund af forsinkelsen, f.eks. sagsomkostninger, udgiften til forlængelse af en garanti for et lån og/eller et kurstab som følge af, at ejendommen først endeligt kan prioriteres på et senere tidspunkt, end hvis sælger loyalt havde opfyldt sin forpligtelse.¹¹

8 Jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 50.

9 Hvor sælger (på grund af manglende tinglysningsmæssig adkomst) ikke kan eller (f.eks. ved dobbeltsalg) ikke vil udstede skøde, foreligger der vanhjemmel, som behandles efter de nedenfor i afsnit 8.5.3 omtalte regler.

10 En køber med betinget adkomst opnår i mange henseende en ejers status. Se hertil f.eks. UfR 1971.347 VLK, hvor det fandtes mest hensigtsmæssigt at afholde tvangsauktion over en ejendom, selv om den misligholdende kun havde betinget adkomst.

11 Jf. UfR 1976.204 VLD. Kurstab vil dog næppe altid kunne betragtes som en adækvat følge af forsinkelsen, jf. foran afsnit 7.2.2.

8.4 Sælgers misligholdelse af betalingsforpligtelser

Indtil overtagelsesdagen passerer, skal sælger afholde de omkostninger, der er forbundet med at eje ejendommen, f.eks. ejendomsskatter eller bidrag til en ejerforening. Gør han ikke det, vil køber efter omstændighederne kunne gøre sælger ansvarlig for retsmangler, jf. nærmere nedenfor afsnit 8.5.3. Efter overtagelsesdagen påhviler der normalt ikke sælger særlige betalingsforpligtelser. Der kan dog blive tale om, at han skal betale et refusionstilsvaret til køber, og det kan være aftalt, at sælger skal betale et beløb kontant, f.eks. til udbedring af mangler, og/eller at han skal bære en del af salgsomkostningerne, herunder især advokathonorar, stempelafgift og tinglysningsgebyr.¹²

Betalingsforpligtelserne vil tit kunne modregnes i sælgers tilgodehavende hos køber. Kan de ikke det, må det fastlægges, hvad der er forfaldstid for ydelserne. Er intet aftalt herom, må ydelserne forfalde, når køber afgiver påkrav om betaling. I disse tilfælde er forfaldsdagen ikke fastsat i forvejen, så der vil – i mangel af modstridende aftale eller kutyme – tidligst kunne kræves rente, når der er forløbet mere end 30 dage efter afgivelsen af rentepåkrav, jf. renteloven § 3, stk. 2.¹³ Forsinkelse med betaling af de her omhandlede ydelser vil næppe kunne give køber beføjelse til at hæve eller kræve erstatning ud over renten og et eventuelt valutakurstab, jf. gældsbrevloven § 7, stk. 2.

8.5 Mangler

8.5.1 Indledning

I det følgende gives en redegørelse for retstillingen vedrørende de mangler ved fast ejendom, som har juridisk betydning. De mangler, der omtales, er derfor ikke alle fejl og uønskede forhold vedrørende en ejendom.

Fremstillingen indskrænker sig til alene at behandle forhold, som befinder sig i grænseområdet for, hvad en køber med retssystemets bistand kan påberåbe sig over for en sælger eller tidligere led. Det vil med andre ord blive søgt afdækket, i hvilke tilfælde en køber opnår misligholdelsesbeføjelser over for sælger.¹⁴ I afsnit 8.5. beskrives hovedindholdet af mangelsbegrebet og visse objektive betingelser for, hvornår mangler kan påberåbes, mens

12 De betalingsforpligtelser, der påhviler sælger i forhold til *tredjemand*, f.eks. honorar til ejendomsformidler, indfrielse af pantehæftelser samt betaling af ejerskifteafdrag eller -gebyr eller af førstegangsafgift ved salg af visse ejerlejligheder m.v., vil ikke blive omtalt nærmere her.

13 Se mere detaljeret om fastlæggelse af forfaldstid og tidligste tidspunkt for rentetilskrivning foran afsnit 7.2.2.1 og 7.2.2.2.

afsnit 8.6 indeholder en analyse af, hvornår og hvordan de enkelte misligholdelsesbeføjelser, især ophævelse, erstatning og forholdsmæssigt afslag, kan anvendes.

8.5.2 Mangelsbegrebet

At fastlægge helt præcist, hvad der skal forstås ved en juridisk mangel, lader sig næppe gøre, hverken i forbindelse med fast ejendom eller på andre områder. Det følgende må derfor heller ikke betragtes som en udtømmende mangelsdefinition, men i stedet som en skitsering af hovedindholdet af mangelsbegrebet for fast ejendom i dansk ret.

I litteraturen¹⁵ er der udbredt enighed om, at mangler kan opdeles i to kategorier: De *generelle* mangler omfattende forhold, som køber i alle tilfælde har ret til at forvente af ejendommen, og de *individuelle* mangler omfattende forhold, som køber har ret at forvente efter fortolkning og udfyldning af den konkrete købsaftale. Ingen af de to mangelkategorier har et fuldstændigt entydigt indhold, og de kan derfor heller ikke afgrænses klart i forhold til hinanden. Det, som enhver køber har ret til at forvente af ejendommen, kan lige så vel anses for at være en (stiltiende) del af aftalen. Sondringen kan ikke tillægges nogen særlig betydning,¹⁶ når bortses fra, at den kan illustrere, at mangelsbegrebet næppe alene afhænger af, hvad der kan betragtes som aftalt mellem køber og sælger. Der kan således også være tale om en mangel, når der foreligger en fejl ved ejendommen, som hverken sælger eller køber har været opmærksomme på ved aftaleindgåelsen, og som parterne først bliver bevidste om efter overtagelsen.

Afgørende for, om køber får misligholdelsesbeføjelser, er i alle tilfælde en helt konkret vurdering af det pågældende retsforhold. Imidlertid kan

14 Om en ejendom kan siges at være behæftet med en juridisk mangel, hvor køber ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, forekommer terminologisk forkert. Den meget omtalte bagatelgrænse for forholdsmæssigt afslag, jf. især nedenfor afsnit 8.6.3, har dog givet anledning til en række afgørelser, hvor der i traditionel juridisk forstand må siges at foreligge en mangel, men hvor forholdet alligevel på grund af sagsgenstandens relativt beskedne størrelse henføres til at være købers risiko. Det har formentlig kun akademisk betydning, om det sidstnævnte tilfælde kategoriseres som en mangel eller ej. Det, der er interessant, er at få skitseret grænserne for, hvornår køber får misligholdelsesbeføjelser.

15 Se hertil *Ussing*: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 36, *Stig Jørgensen*: Kontraktsret 2, (1972), s. 35, *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 80 ff., og *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 24 f. De to førstnævnte har søgt at fastlægge et universalt mangelsbegreb, mens de to sidstnævnte specielt forholder sig til mangelsbegrebet i relation til fast ejendom.

16 Jf. således også *Jørgen Nørgaard* i UfR 1989B.282 og *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 25.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

hovedlinierne i mangelsbegrebet dog beskrives generelt. Hvis ikke dette var tilfældet, ville det ikke være muligt på forhånd at vurdere, om en fejl er af en sådan art, at den berettiger køber til f.eks. at hæve eller kræve erstatning.

De elementer, der er afgørende for, om en mangel af faktisk eller retlig art giver køber misligholdelsesbeføjelser, kan opdeles i følgende tre hovedområder, som dog ikke klart kan adskilles fra hinanden:

- Købsaftalens indhold.
- På *sælgerside*, om sælger burde have oplyst køber bedre (loyal oplysningspligt), og om sælger kan siges at have givet en garanti.
- På *køberside*, om køber selv burde have konstateret forholdet inden købsaftalens indgåelse (købers undersøgelsespligt), og hvilke forudsætninger (kendte eller ukendte for sælger) køber berettiget kan påberåbe sig.

Med hensyn til fastlæggelse af købsaftalens indhold gælder almindelige fortolknings- og udfyldningsregler.¹⁷ I den forbindelse er der speciel anledning til at nævne princippet om, at et forhold, som køber inden købsaftalens indhold mundtligt eller skriftligt er blevet gjort opmærksom på, ikke kan betragtes som en mangel.¹⁸ Får køber oplysning om et bestemt forhold, kan dette i øvrigt ofte medføre, at køber samtidig får udvidet sin undersøgelsespligt. Omvendt hvis sælger har givet en garanti eller en oplysning. Herved slækkes kravene til købers undersøgelsespligt.¹⁹ De tre ovenfor nævnte hovedområder, er således indbyrdes tæt forbundne og dækker vel ret beset udelukkende over forskellige aspekter af kontraktsfortolkning og -udfyldning. I det følgende vil de dog så vidt muligt blive behandlet hver for sig.

8.5.2.1 Sælgers oplysningspligt

At fastslå i generelle termer, hvilke forhold en sælger har pligt til at oplyse køber om, lader sig ikke gøre, da der også her må foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Skal indholdet af oplysningsforpligtelsen beskrives generelt, er følgende dog en rammende beskrivelse: "Sælgeren skal oplyse køberen om alle ikke-bagatelagtige forhold, som han kender eller burde kende, og som han må regne med, at køberen vil lægge vægt på."

17 Disse omtales ikke specielt i det følgende. I stedet henvises til aftaleretlige fremstillinger såsom *Lyng Andersen, Madsen og Nørgaard: Aftaler og mellemmand*, 3. udg. (1997), s. 344-422, *Gomard: Almindelig kontraktsret*, 2. udg. (1996), s. 245, *Palle Bo Madsen: Aftalefunktioner* (1983), s. 43-84, *Stig Jørgensen: Kontraktsret 1* (1971), s. 167-207, og *Ussing: Aftaler*, 3. udg. (1950), s. 421-444.

18 Jf. *Gomard: Obligationsret 1. del*, 2. udg. (1989), s. 195.

19 Jf. *Gomard: Obligationsret 1. del*, 2. udg. (1989), s. 198.

8.5.2.1 Sælgers oplysningspligt

Citatet stammer fra Betænkning 1276, 1994, s. 129. Se tillige *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 70 f., *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 153, *Gomard: Obligationsret* 1. del, 2. udg. (1989), s. 169 og 184, samt købeloven § 76, stk. 1, nr. 3. *Rosenmeier: a.st.*, s. 71, anser oplysningsansvaret for udelukkende at være et culpaansvar. Hos *Gomard* udtales *a.st.*, s. 169, at den loyale oplysningspligt enten kan ses som et udslag af culpareglen, som en stiltiende garanti eller som en selvstændig retsdannelse. Hertil må føjes, at oplysningspligten også kan ses som et udslag af pligten (biforpligtelsen) til loyal hensyntagen til sin kontraktspartner, jf. generelt herom *Gomard: a.st.*, s. 53, og *Ussing: Obligationsretten*, alm. del, 4. udg. (1967), s. 23. Ifølge såvel *Gomard* som *Ussing* består loyalitets-forpligtelsen i, at parterne i et skyldforhold har pligt til at tage rimeligt hensyn til den anden parts interesser.

I UfR 1987B.342 argumenterer *Jørgen Hansen* for, at sælgerens loyale oplysningspligt på grund af mangel på indhold skal udgå af mangelsbegreb og -bedømmelse. Der skal dog fortsat kunne statueres en mangel, når sælger har udvist svigagtig og måske særlig grov uagtsom adfærd. Dette synspunkt forekommer ikke vel begrundet, da domstolene generelt synes at være tilbageholdende med at karakterisere en handling eller undladelse som svigagtig, medmindre det er ganske bevisfast, at der er givet urigtige oplysninger eller sket en fortællelse. At statuere, at sælger ikke har opfyldt sin oplysningspligt, forekommer knap så bastant, selv om domskonklusionen måske i begge tilfælde bliver den samme. Endvidere må det antages, at en række af de domme, der er afsagt om forsømmelse af oplysningspligten, ville være faldet anderledes ud, hvis kriteriet havde været, at sælger skulle have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Se hertil f.eks. UfR 1982.711 ØLD. En sælger af en ejerlejlighed måtte antages ikke at være vidende om, at der på en generalforsamling i ejerforeningen havde været drøftelser om mangler ved ejendommens altaner. Sælgeren havde kun ejet lejligheden i ca. 6 uger og havde ikke beboet den. Alligevel fandtes hun at have forsømt sin oplysningspligt, idet hun *burde have* skaffet sig viden om manglerne og have viderebragt den til køber.

På sælger- (og på køberside, jf. nedenfor afsnit 8.5.2.3 om købers undersøgelsespligt) tages hensyn til aktørernes videnniveau og til, om de har anvendt sagkyndige med henblik på at få visse forhold bedre belyst. En specielt bygningskyndig sælger samt en sælger, der inden salget har fået ejendommen undersøgt af en bygningssagkyndig, har en udvidet oplysningspligt i forhold en sælger uden særlige forudsætninger. Det afgørende er, hvad sælgeren vidste eller burde vide. Sælgeren kan ikke siges at have pligt til at undersøge ejendommen grundigt inden salg, og naturligvis har han

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

heller ikke pligt til at antage en bygningssagkyndig.²⁰ Undladelse kan dog efter omstændighederne få følger, hvis der efterfølgende er grundlag for at statuere, at sælger har misligholdt sin oplysningspligt.

Til eksemplificering af omfanget af oplysningspligtens indhold er følgende domme værd at opholde sig ved:

A. Sælger har oplysningspligt:

I *UfR 1959.41 HD* blev det lagt til grund, at sælger havde eller burde have haft kendskab til, at ejendommen tidligere havde været svært angrebet af rotter. Derfor blev han holdt ansvarlig for, at han på forespørgsel fra køber kun havde oplyst om ubetydelige forekomster.

En sælger havde i *UfR 1968.689 ØLD* kort før salg fået pålagt et nyt tag. Sælgeren var klar over, at taget ikke var udført fagmæssigt forsvarligt, men undlod at oplyse køber herom. Da manglen ikke var af en sådan art, at køber selv burde have lagt mærke til den, blev sælger pålagt erstatningsansvar.

I *UfR 1976.475 HD* var en ejendom angrebet af svamp. Sælger burde have henledt købers opmærksomhed på, at gulvene var i dårlig stand, da han selv havde ladet visse reparationer foretage, og da køber udtrykkeligt havde bragt spørgsmålet om svampeangreb på bane.

I *UfR 1978.731 VLD* blev det lagt til grund, at sælger havde konstateret huller i fugerne i murværket efter murbiangreb. Han oplyste ikke køber herom, hvorfor han fandtes at have forsømt sin oplysningspligt. Køberen fandtes dog også selv at have burde konstateret angrebet, hvorfor erstatningen reduceredes ud fra egen skyld-betragtninger. En tilsvarende dom findes i *UfR 1951.382 ØLD*.

UfR 1982.711 ØLD, som er omtalt ovenfor, pålagde en sælger pligt til at undersøge og viderebringe oplysninger til køber, om hvad der havde været drøftet på generalforsamling i en ejerforening, afholdt før sælger selv købte ejerlejligheden.²¹

20 Jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 153 f. Også hvor salget er omfattet af ejendomskøbsloven, er det frivilligt, om sælger vil lade udarbejde tilstandsrapport.

21 Ikke mindst på baggrund af denne dom er det blevet fast praksis at overgive kopier af de(t) seneste regnskab(er) og generalforsamlingsprotokollat(er) samt af det aktuelle budget for ejerforeningen til køber. Har køber modtaget materialet, kan han ikke senere påberåbe sig forhold, der fremgår heraf, medmindre sælger tillige har givet en garanti eller har handlet erstatningspådragende.

8.5.2.1 Sælgers oplysningspligt

UfR 1984.191 HD omhandler to privatpersoner, der købte en byggegrund i en større udstykning. Det var ikke over for sælger tilkendegivet, at køberne ønskede at opføre en villa med kælder. Sælger var inden salget i forbindelse med drøftelser om kloakeringsforholdene blevet gjort opmærksom på, at grundvandsstanden i hele området var høj. Såvel et flertal i landsretten som en enig Højesteret fandt, at sælger burde have viderebragt oplysningen om grundvandsstanden. Sælger skulle have indset, at det pågældende forhold ville give i hvert fald nogle af grundkøberne problemer i forbindelse med byggeri.

UfR 1988.379 HD omhandler salget af en udlejningsejendom, hvor det kort efter overtagelsen viste sig, at det på grund af tæring var nødvendigt at udskifte jernbjælkerne i karnapperne. Sælger var næppe vidende om denne tæring, men det blev lagt til grund, at han inden salget var bekendt med, at bjælkerne i en tilsvarende naboejendom havde måttet udskiftes. Endvidere havde lejerne i ejendommen inden salget protesteret mod en varslet huslejeforhøjelse bl.a. med henvisning til karnappernes tilstand. Såvel Landsret som Højesteret fandt, at sælger burde have henledt købers opmærksomhed på risikoen for, at reparation af karnapperne var påtrængende.

I *UfR 1991.170 HD* lagdes til grund, at køber i hvert fald over for ejendomsformidleren havde tilkendegivet, at han forudsatte, at et af to matrikelnumre kunne sælges som en selvstændig byggegrund. Dette kunne imidlertid ikke lade sig gøre, da sælgeren ved aftale havde påtaget sig at overholde en byggelinie, der dog ikke klart fremgik af den tinglyste servitut. Sælger havde nogle år forinden fået afslag på to ansøgninger om tilladelse til at overskride byggelinien. Formidleren havde foretaget de fornødne undersøgelser og fandtes ikke at have handlet selvstændigt erstatningspådragende. Derimod fandtes sælgeren erstatningsansvarlig ved ikke at have henledt købers (eller ejendomsformidlerens) opmærksomhed på, at bebyggelse af grunden kunne være forbundet med vanskeligheder.

En sælger blev i *UfR 1992.819 VLD*, fundet erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst en køber om, at han selv havde udført visse skjulte rørinstallationer, der skulle have været foretaget af en autoriseret installatør. Rørene havde ikke været utætte i sælgers ejertid, men de var ikke udført fagmæssigt korrekt og gav senere anledning til vandskade. Sagen kunne lige så vel have resulteret i erstatningsansvar for sælger som "selvbygger" ud fra culpabetræktninger.

I øvrigt henvises til de yderligere eksempler fra utrykt praksis, der er refereret hos *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 72 f.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

B. Sælger har ikke oplysningspligt:

I *UfR 1978.478 HD* havde en kommune en lovbestemt forkøbsret til en ejendom, der var solgt til anden side, uden at sælger havde givet oplysning om kommunens (ikke tinglyste) ret. Kommunen ønskede imidlertid at erhverve den pågældende ejendom, hvorfor den indgæde købsaftale ikke kunne opfyldes. Køberne fik ikke medhold i en påstand om, at sælger var erstatningspligtig som følge heraf, idet der henvistes til, at køberne, der havde til hensigt at lade jorden udstykke, *vidste*, at tilbudspligten påhvilede ejendommen. Det udtaltes dog tillige, at sælger også burde have gjort opmærksom på forholdet.

Sagen *UfR 1989.977 ØLD* vedrørte et 19 år gammelt tagpaptag, der af skønsmanden i sagen erklæredes for aldeles udtjent. Sælger havde løbende tjæret taget og havde i året før salget ladet en utæthed reparere. Det kunne fra købers side ikke bevises, at sælger havde været bekendt med, at taget ved overtagelsen var utæt. Spørgsmålet var herefter, om sælger var pligtig til at henlede købers opmærksomhed på tagets ringe tilstand, eller om køber selv burde have foretaget undersøgelser. Med henvisning til tagets alder og til at køber måtte påregne, at der løbende var foretaget vedligeholdelse og reparationer samt formentlig også fordi store revner i tagpappet kunne konstateres med det blotte øje, fandtes sælger ikke at have forsømt sin oplysningspligt.

Sagen *UfR 1993.72 HD* omhandlede et delvis ulovligt og i øvrigt utilstrækkeligt elektrisk gulvvarmeanlæg. Sælger fandtes *ikke* at have forsømt sin oplysningspligt ved at undlade at henlede købers opmærksomhed på forholdet, da det ikke kunne anses for bevist, at hun – trods en ejetid på ca. 13 år – havde gjort brug af anlægget. Køber fandtes heller ikke uden videre at kunne gå ud fra, at huset var forsynet med gulvvarme og burde selv have foranstaltet undersøgelser.

I øvrigt henvises til *UfR 1970.26 HD* om mangelfuld fundering, *UfR 1964.570 HD* om revner i en mere end 70 år gammel bygning samt til de eksempler fra utrykt praksis, der er refereret hos *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 73 f.

Som det turde være fremgået, er praksis på området meget konkret begrundet, hvorfor det er vanskeligt at udlede nogle entydige regler for, hvornår oplysningspligten gælder. Det kan dog med sikkerhed siges, at det ikke kræves, at sælger skal have en positiv viden. Til tider vurderes det, at sælger har haft en pligt at undersøge visse forhold nærmere, nemlig hvor sælger findes at være nærmere hertil end køber, altså efter en risikovurdering.

8.5.2.2 *Har sælger givet garanti?*

Afgørelsen af, om der gælder en oplysningspligt, hænger tillige meget nøje sammen med omfanget af købers undersøgelsespligt, jf. f.eks. afgørelsen vedrørende murbiangrebet UfR 1978.731 VLD.²² Endvidere afhænger oplysningspligten til dels af, hvilke forudsætninger angående ejendommen køber under forhandlingerne har givet udtryk for. Tilkendegiver køberen f.eks., at han har til hensigt at anvende ejendommen på en bestemt vis, udvides omfanget af sælgers oplysningspligt på dette punkt.²³

Findes sælger at have forsømt sin pligt til at oplyse køberen om bestemte forhold vedrørende ejendommen, vil den retlige følge være, at køber kan kræve erstatning, jf. herom nærmere nedenfor afsnit 8.6.2.²⁴ Efter omstændighederne vil undladelsen af at opfylde den loyale oplysningspligt være så væsentlig, at misligholdelsen giver køber ret til at hæve.

8.5.2.2 *Har sælger givet garanti?*

Ligesom det ikke lader sig gøre generelt at angive præcist, hvornår sælger har en loyal oplysningspligt, kan det ej heller nøjagtigt beskrives, hvornår sælger må siges at have givet en garanti. Bruges ordene "garanti", "indeståelse", "tilsikring" eller vendingen "sælger lover" eller lignende termer i købsaftalen, er der naturligvis en formodning for, at sælger har garanteret. Vedrører garantien imidlertid forhold, som det er åbenbart for enhver, at sælger ikke er herre over, f.eks. at bygningernes levetid vil være mindst 100 år, kan sælger næppe gøres garantiansvarlig, medmindre garantien svigter kort tid efter overtagelsen af årsager, som køber ikke er nærmest til at bære risikoen for. Sælger er ej heller ansvarlig, hvor han har blot har givet en almindelig anprisning af visse forhold, f.eks. at ejendommen har den "garanteret bedste beliggenhed".

Vanskeligere er det at afgøre, om sælger er garantiansvarlig, når det netop nævnte ordvalg ikke er brugt.

Spørgsmålet, om der er givet en garanti fra sælgers side, er nært forbundet med omfanget af sælgers oplysningspligt. "Der kan ikke sættes noget klart skel mellem culpøs fortielse af relevante oplysninger og meddelelse af urigtige oplysninger på den ene side og stiltiende garantier på den anden side", udtaler *Gomard*.²⁵ F.eks. vil en oplysning om, at et bestemt forhold

²² Købers undersøgelsespligt er nærmere omtalt nedenfor afsnit 8.5.2.3.

²³ Jf. hertil f.eks. UfR 1974.475 HD, hvor køber oplyste, at man agtede at anvende lokaler med utilstrækkelig loftshøjde til arbejdspladser, og hvor sælger af denne grund burde have oplyst, at dette formentlig ikke var lovligt.

²⁴ Se f.eks. UfR 1992.393 HD, hvor en handel ophævedes på grund af kattelugtgener, som sælger burde have oplyst om. Køber tilkendtes derfor erstatning.

²⁵ Jf. Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 186.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

ikke gør sig gældende for ejendommen, have virkning som en garanti, hvis det efterfølgende viser sig, at oplysningen er forkert.

Se hertil f.eks. UfR 1983.383 HD, der vedrørte et enfamilieshus beliggende i et sommerhusområde. I købsaftalen var indføjet ordet "helårsbeboelse". Tilladelse hertil kunne imidlertid ikke opnås, og sælger fandtes erstatningsansvarlig, da han måtte anses at have tilsikret køberne, at de lovligt kunne anvende boligen hele året. I FED 1996.975 VLD stod fejlagtigt i købsaftalen, at der for ejendommen var tegnet forsikring mod rørskader. Samtidig havde køberne betinget sig, at ejendommen kunne kaskoforsikres uden forbehold. Der opstod inden overtagelsen en rørskade, som sælgeren lod udbedre. Udbedringen inkluderede dog ikke en udtørring, der af forsikringsselskabet blev stillet som betingelse for tegning af bl.a. svampeskadeforsikring uden forbehold. Da udtørring ville være blevet foretaget, såfremt ejendommen havde været rørforsikret, blev sælger pålagt at erstatte køberne udgiften hertil. Se også UfR 1969.882 HD, hvor en ikke landbrugskyndig sælger oplyste, at han ikke havde bemærket flyvehavre på ejendommen i sin ejertid, men at han dog ikke ville garantere for fremtidige forekomster heraf. Det viste sig, at ejendommen allerede på overdragelses-tidspunktet havde været alvorligt angrebet, og sælger blev pålagt erstatnings-ansvar som følge af den misvisende erklæring. Dommen tager ikke stilling til, om der er tale om ansvar efter garantiregler eller ud fra culpasympunkter. Begge dele er lige nærliggende. Se tillige om urigtige oplysninger UfR 1981.1058 VLD, UfR 1977.473 HD, UfR 1975.855 VLD samt UfR 1971.429 HD, der alle handler om mængden og kvaliteten af vandet i boringer på ejendommene, samt *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 159 ff., og de der omtalte ældre domme.

Sælger bliver ikke garantiansvarlig for *alle* urigtige oplysninger, der videregives til køber. Oplysninger, der har karakter af anprisninger, f.eks. "nyligt istandsatte bygninger", er ikke nødvendigvis bindende for sælger. For øvrige oplysninger er *måden*, hvorpå oplysningen gives, afgørende. Hvis den forkerte information findes i materiale, der er overgivet køber i forbindelse med handlen, f.eks. en sagkyndig rapport, bliver sælger kun ansvarlig, såfremt det pågældende forhold kan siges at være bekræftet fra sælgers side, hvor køber under forhandlingerne tilkendegiver at lægge stor vægt på forholdet, eller hvor der foreligger andre særlige omstændigheder.²⁶

26 Dette er f.eks. tilfældet, hvor en oplysning efterfølges af en bestemt frist for at reklamere. Således fremgår det ofte af købsaftaler, at sælger erklærer, at ejendommens termoruder sælger bekendt ikke er punkterede, og at køber har en reklamationsfrist på en eller to uger efter overtagelsen. En sådan erklæring må fortolkes som en (tidsbegrænset) garanti.

8.5.2.2 Har sælger givet garanti?

Praksis er her righoldig og illustrativ. I UfR 1989.862 VLD var til købsaftalen bilagt en ældre varmesynsrapport, der angav, at ejendommen var hulmurs-isoleret, hvilket imidlertid ikke var rigtigt. Sælger fandtes *ikke* at have tilsikret køber, at bygningen var isoleret som anført, da varmesynsrapporten eller isoleringsforholdene ikke havde indgået i drøftelserne eller influeret på prisfastsættelsen. I UfR 1995.238 VLD ønskede køber under salgsforhandlingerne nærmere oplysninger om ejendommens energimæssige tilstand, hvorefter sælgerne fremlagde en varmesynsrapport, der også fejlagtigt indeholdt oplysning om, at ejendommen var hulmursisoleret. Herved fandtes *sælger at have givet en garanti*, og køber fik erstatning for udgifterne til at lade isoleringsarbejderne udføre. Se tillige UfR 1991.363 ØLD, hvor sagsforløbet stort set var identisk med det i den førstnævnte frifindende dom UfR 1989.862 VLD, men her blev sælger anset for at være *garant* for varmesynsrapportens indhold. Årsagen hertil var, at sælger her også havde oplyst, at ejendommen havde en "god varmeøkonomi", og at varmesynsrapporten tillige var behæftet en væsentlig fejl med hensyn til den omtrentlige årlige varmeudgift. Derfor ses sidstnævnte dom ikke at være i modstrid med den praksis, der kan udledes af de to øvrige afgørelser.

Ligesom det er tilfældet med fastlæggelse af omfanget af sælgers loyale oplysningspligt, afhænger vurderingen af, om der er givet en garanti fra sælgers side, i vid udstrækning af, hvilke spørgsmål vedrørende ejendommen køber har taget op i forbindelse med forhandlingerne om indgåelse af en købsaftale.

Om sælger kan gøres ansvarlig for afgivelsen af en forkert oplysning, afhænger naturligvis også af, *hvad* der gives misvisende information om.

Et eksempel herpå er UfR 1984.704 HD. Købsaftalen vedrørende en grund henviste vedrørende servitutter til tingbogen, men i skødet blev fejlagtigt skrevet, at ejendommen ikke var behæftet med servitutter. Imidlertid påhvilede der ejendommen en servitut, der pålagde visse restriktioner i forbindelse med bebyggelse, men et flertal i Højesteret fandt efter en fortolkning af servituttens indhold, at denne ikke hindrede køber i at bygge en sædvanlig enfamiliesbolig på grunden. Køber kunne derfor ikke hæve og havde heller ikke lidt et tab, der kunne kræves erstattet. Se også UfR 1987.704 HD, hvor det af købsaftalen fremgik, at der medfulgte en brandforsikringssum på ca. 560.000 kr. til "anordningsmæssig anvendelse". Erstatningen blev af forsikringsselskabet reduceret væsentligt, idet en del af genopførelsen var udført af køber som selvbygger. Højesteret fandt, at det sælgende realkreditinstitut måtte bære ansvaret for den urigtige oplysning. Grunden hertil var, at ejendomsformidleren, der var antaget af realkreditinstituttet, havde været vidende om, at det var en væsentlig forudsætning for købet, at købers mand selv ville udføre en del af arbejdet.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Fremlægger sælger en tilstandsrapport vedrørende ejendommen, afgives der således heller ikke automatisk fra sælgers side en garanti for, at ejendommen i enhver henseende svarer til det i rapporten anførte. Rapportens enkelte elementer kan efter omstændighederne, f.eks. hvor det anføres, at visse dele er fejlfri, fortolkes som indeholdende en garanti, som også sælger indestår for. I alle andre tilfælde må der kræves noget mere, for at sælger kan gøres garantiansvarlig for fejlagtige oplysninger eller forhold, der er overset ved udarbejdelsen.²⁷ Også her er det af betydning, om sælger har bekræftet de i rapporten omtalte forhold, eller om køber har tillagt det stor vægt, at forholdene svarer til det oplyste.

Tilstandsrapporter, der udarbejdes efter ejendomskøbsloven, indeholder en række erklæringer afgivet af *sælger* vedrørende forhold, som en bygnings-sagkyndig normalt ikke har mulighed for at undersøge nærmere ved sin besigtigelse. Disse oplysninger må som udgangspunkt have virkning som garantier, såfremt det viser sig, at de ikke er korrekte. Imidlertid er med almindelig tekst efter sælgers underskrift i den autoriserede rapportformular anført følgende: "Disse oplysninger gives efter ejerens bedste overbevisning, men det kan ikke forventes, at ejeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke, hvis de ligger før ejendommens overtagelse eller ligger adskillige år tilbage." Dette generelle forbehold er ikke specielt fremhævet og burde måske i højere grad have været indarbejdet i selve spørgsmålsteksten. Endvidere giver den anvendte formulering en antydning af, at det kun er *visse dele* af informationen, der ikke kan tages for pålydende, og køber vil næppe altid have mulighed for at vurdere hvilke. Det kan derfor diskuteres, om den citerede passus i alle tilfælde er tilstrækkelig til at fritage sælger for et garantiansvar. *Hjortnæs* antager i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (1997), s. 58, at det vil være tilfældet, men det forekommer dog vanskeligt helt at afvise, at der fra tid til anden kan opstå situationer, hvor sælger alligevel vil blive anset for at være garantiansvarlig. Har han udvist forsæt eller grov uagtsomhed i forbindelse med besvarelsen af spørgsmålene, bliver han under alle omstændigheder ansvarlig ud fra en culpavurdering. Ved simpel uagtsomhed er sælger ansvarsfri, jf. ejendomskøbsloven § 2, stk. 4, e.c., medmindre altså sælger kan siges at have ydet en garanti.

At sælger "ham bekendt" giver en eller flere oplysninger, der efterfølgende viser sig at være urigtige, kan normalt ikke fortolkes som en garanti.

27 Jf. *Vinding Kruse* i UfR 1988B.126.

8.5.2.2 Har sælger givet garanti?

Dette er bl.a. slået fast i UfR 1996.304 VLD, hvor sælger på helt sædvanlig vis erklærede, at de på ejendommen værende bygninger og installationer ham bekendt var "lovligt opført, indrettet og benyttet." Spørgsmålet om bygningernes lovlighed blev ikke drøftet mellem parterne, før man efter overtagelsen konstaterede, at en tilbygning i strid med de relevante bygningsforskrifter var opført uden fundering. I UfR 1990.537 VLD blev sælgerne ikke gjort ansvarlige for ulovlige elinstallationer, selv om de havde givet en erklæring magen til den i UfR 1996.304 VLD anvendte. I UfR 1985.1061 HD var afgivet en tilsvarende erklæring fra sælgerne, der – formentlig i god tro p.g.a. fejlagtige oplysninger fra bygningsmyndighederne – selv havde udført en række ulovlige bygningsarbejder. For Højesteret drejede sagen sig alene om kommunens erstatningsansvar for afgivelse af en "lovlighedserklæring". Sælgerne blev af landsretten fundet erstatningsansvarlige, men det fremgår ikke klart af præmisserne, om dette skete ud fra et garantisynspunkt, en culpavurdering eller en kombination heraf. Klarere er UfR 1979.87 HD. Sælger havde her erklæret, "at der ham bekendt ikke findes angreb af svamp eller husbukke i ejendommen". Køber gjorde handlen betinget af, at der kunne tegnes sædvanlig svampeforsikring, og det viste sig efterfølgende, at ejendommen var angrebet af svamp. Såvel landsretten som Højesteret fandt, at der ikke fra sælgers side var ydet en garanti, der kunne give køber grundlag for at kræve erstatning. I stedet blev tilkendt et forholdsmæssigt afslag. Se tillige Betænkning 1276, 1993, s. 100, og om svampeangreb *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 236.

Garantier afgives normalt i forbindelse med indgåelse af købsaftalen og inden den aftalte overtagelsesdag. Garantien kan derfor alene vurderes ud fra sælgers viden på afgivelsestidspunktet. Spørgsmålet er derefter, hvorledes der skal forholdes, hvis der efter afgivelsen, *men inden overtagelsesdagen* – altså i den periode, hvor sælger stadig bærer risikoen, sker en ændring, således at garantien svigter. Som anført af *Gomard*²⁸ må en garanti generelt angå tingens egenskaber og holdbarhed på det tidspunkt, der er afgørende for mangelsbedømmelsen, altså der hvor risikoen overgår til køber. Ved ejendomsoverdragelse typisk den aftalte overtagelsesdag. Sælger leverer en mangelfuld ydelse, og dette giver efter omstændighederne køber misligholdelsesbeføjelser såsom hæveadgang eller krav på forholdsmæssigt afslag. Dermed er dog ikke sagt, at sælger bliver *erstatningsansvarlig* for mangler, der opstår efter afgivelsen af garantien. Princippet i købeloven § 42, stk. 2, må antages at finde anvendelse også her, således at erstatnings-

28 Jf. *Obligationsret* 1. del, 2. udg. (1989), s. 188.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

ansvar for brist af garanti kun kan komme på tale, hvor ejendommen ved købsaftalens indgåelse savnede de egenskaber, som må anses for tilsikrede. Sælger kan ikke på grund af afgivelse af en garanti blive erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for hændelige skader, som indtræder efter løftets afgivelse, men inden risikoovergangen finder sted.²⁹

Se i den forbindelse *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 37 f., hvor han slår til lyd for, at sælger i alle tilfælde bliver objektivt ansvarlig for sådanne efterfølgende mangler; endda også i tilfælde, hvor der ikke er givet garanti. Der henvises til støtte for synspunktet bl.a. til *Jørgen Nørgaard* i UfR 1989B.283. Her er dog alene anført, at det kan tiltrædes, at der ydes køber en "kompensation" for værdiforringelsen, hvormed formentlig især er tænkt på et forholdsmæssigt afslag. Ordet erstatning er ikke anvendt.

Må det lægges til grund, at sælger har afgivet en garanti, må det dernæst fastlægges, hvorledes garantien skal fortolkes. De principper, der skal anvendes i den forbindelse, er de samme, som gælder ved enhver anden form for kontraktfortolkning. I relation til ejendomsoverdragelse er det specielt relevant at vurdere, i hvilket omfang garantien dækker tiden efter overtagelsen. Udgangspunktet for denne vurdering må – som anført i forrige afsnit – være, at sælger alene har garanteret for ejendommens tilstand til og med den aftalte overtagelsesdag. Sælgere har næppe i almindelighed haft til hensigt at indestå for, at bestemte forhold ikke vil opstå efter overtagelsesdagen. Garantiansvar bliver således normalt kun aktuelt, hvor det kan bevises, at det forhold, hvorom der er garanteret, er opstået inden overtagelsesdagen. Mangler skal jo være oprindelige i den forstand, at de – omend skjulte – skal have været til stede på overtagelsesdagen. Er manglen først opstået efter, vil forholdet være omfattet af købers risiko, i hvilke tilfælde sælger ikke er ansvarlig.

Se hertil f.eks. UfR 1971.429 HD. Sælger havde garanteret, at "der ikke har manglet vand i ejendommens brønd siden 1963", hvor sælgeren havde fået adkomst. Ejendommen solgtes med overtagelse i foråret 1969, og i den forholdsvis tørre sommer samme år løb brønden tør. Sælger blev ikke fundet erstatningsansvarlig for udgifterne til boring af en ny brønd, da det ikke kunne godtgøres, at der havde været vandmangel i sælgers ejertid. Garantien kunne altså ikke fortolkes som en garanti dækkende fremtidig vandmangel. Sælger ville derimod være blevet gjort ansvarlig, såfremt det havde været klart, at garantien havde haft et urigtigt indhold, jf. ovenfor.

29 Jf. således også *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 143, og *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 117 f.

8.5.2.2 Har sælger givet garanti?

Det netop beskrevne princip er også udgangspunktet, hvor sælger f.eks. giver oplysninger om ejendommens størrelse, lejeindtægter, størrelsen af påhvilende skatter eller andre udgifter,³⁰ ejendommens anvendelighed til bestemte formål m.v.³¹ Sælger kan kun siges at have misligholdt aftalen, hvis oplysningerne er forkerte, eller hvis der må siges at være givet en garanti, herunder undtagelsesvis for forholdets beståen efter risiko-overgangen, da der næppe er tale om vanhjemmelsansvar, jf. nærmere nedenfor afsnit 8.5.3. Ansvarer er således i alle tilfælde afhængigt af, i hvilket omfang og på hvilken måde de pågældende oplysninger er indgået i kontraktforhandlingerne.

Se vedrørende arealmangler *Lynge Andersen, Madsen og Nørgaard: Aftaler og mellemmand*, 3. udg. (1997), s. 364, hvorefter en arealangivelse kan være udtryk for "1) et egentligt garantilsagn, 2) et simpelt fortolkningsbidrag til aftalens forståelse eller 3) en fortolkningsmæssig helt neutral angivelse, der i forbindelse med angivelse af matrikelnummer udelukkende er anført med henblik på at identificere ejendommen." Som et eksempel, hvor arealangivelsen var et fortolkningsmoment, henvises til UfR 1968.757 HD. Her havde der først været indgået aftale om køb af en mindre parcel, men senere fremkom tilbud om salg af hele ejendommen, hvis areal sælger "uden garanti" angav til ca. 15 td. land. Denne arealangivelse måtte antages tillige at inkludere den først solgte parcel på 10.800 m², i hvert fald når der ikke i købsaftalen var taget udtrykkeligt forbehold om andet. Som eksempler, hvor arealangivelsen alene er anset for at tjene til identificering af ejendommen, findes UfR 1991.27 HD og UfR 1966.484 ØLD. I begge tilfælde havde køberne inspiceret de faktiske forhold inden handlernes afslutning og måtte derfor antages at have accepteret ejendommenes faktiske areal,³² selv om disse i væsentlig grad afveg fra oplysningerne i tingbogen. Sagerne ville efter alt at dømme have fået et andet udfald, såfremt der fra købernes side under forhandlingerne var blevet lagt speciel vægt på størrelsen af arealet. Se i denne forbindelse også UfR 1963.504 HD om bygningsarealer, hvor en arealoplysning i en annonce og gentaget under forhandlinger ikke blev tillagt garantivirkning. Udgangspunktet må på baggrund af den her beskrevne praksis være, at arealangivelser i købsaftaler kun kan fortolkes som garantier, hvor dette udtrykkeligt fremgår af ordlyden.

30 Se nærmere vedrørende lavere lejeindtægter og højere omkostninger *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 228 ff.

31 Jf. *Spleth* i TfR 1947.169 f.

32 Se i samme retning sagerne UfR 1969.502 ØLD, UfR 1961.803 HD og UfR 1942.32 HD, hvor køberne ikke fandtes at have ekstingveret naboernes utinglyste rettigheder over arealer, der var frasolgt, eller hvorover der var vundet hævde, før købernes erhvervelse.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

eller hvor spørgsmålet har været specielt diskuteret og betonet fra købers side under forhandlingerne.

En garanti fra en sælger kan normalt alene påberåbes af den køber, som sælger har afgivet garantien overfor. En senere erhverver kan kun gøre en oprindelig garanti gældende mod sin sælger, såfremt garantien er gentaget i den købsaftale, som erhververen har indgået.³³ Den senere erhverver kan dog efter omstændighederne gøre ansvar gældende over for den oprindelige afgiver af garantien, såfremt den må fortolkes således, at den også er rettet mod senere erhververe, eller såfremt der undtagelsesvist måtte være adgang til springende regres, jf. herom nærmere nedenfor afsnit 8.5.6.

Selv om der ikke er givet garanti, vil køber ikke altid være afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælger, herunder især kræve erstatning i tilfælde, hvor sælger har handlet culpøst,³⁴ eller et forholdsmæssigt afslag.³⁵ Er der givet en garanti, kan køber kræve erstatning, hvis der er lidt et tab. Garantiansvaret er objektivi, hvorfor det ikke kræves, at sælger har handlet culpøst eller har forsømt sin oplysningspligt.

8.5.2.3 Købers undersøgelsespligt

Der er almindelig enighed om, at en køber afskæres fra at påberåbe sig mangler, som han burde have opdaget ved en undersøgelse af ejendommen.³⁶ Der består imidlertid på ejendomsområdet ikke nogen *pligt* for køber til at undersøge ejendommen inden indgåelse af en købsaftale. Selvfølgelig er det muligt at købe en ejendom ubeset.³⁷ Gør man det, får det imidlertid konsekvenser med hensyn til muligheden for at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger. En køber må ikke kunne spekulere i at holde sig

33 Jf. *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 189.

34 Jf. *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 200 f., og f.eks. sagerne UfR 1963.981 HD og UfR 1949.450 VLD. I begge tilfælde var der ret beset tale om, at sælgerne ikke opfyldte deres loyale oplysningpligt, fordi de måtte antages at have været vidende om, at ejendommenes areal var mindre end angivet.

35 Jf. UfR 1981.286 HD, hvor en arealmangel på ca. 32 td. land berettigede til et afslag på 100.000 kr. i købesummen på 3,6 mio. kr. Øvrig praksis er refereret hos *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 202 ff.

36 Jf. *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 165, *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 170, Betænkning 1276, 1994, s. 172, og (vist nok) *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 145 og 148.

37 Jf. herved de i forrige note nævnte litteraturhenvisninger. *Rosenmeier* skriver dog lidt unuanceret på s. 145, at køber har pligt til at besigtige ejendommen, men dette modereres senere på s. 148. Her udtales som en almindelig regel, at køber ikke får mangelsbeføjelser vedrørende forhold, som burde være opdaget eller have givet anledning til mistanke ved en overfladisk gennemgang af ejendommen. Denne regel gælder ifølge forfatteren også, selv om køber ikke har foretaget en besigtigelse.

8.5.2.3 Købers undersøgelsespligt

i uvidenhed om faktiske forhold for at kunne påberåbe sig mangler. Derfor kan en køber, som undlader at bese ejendommen på forhånd, ikke efterfølgende påberåbe sig forhold, som han kunne eller burde have konstateret ved en besigtigelse.

I UfR 1983.889 HD havde en ejendomshandler uden at foretage besigtigelse købt en bolig, der var under ombygning. Bl.a. var køkkenet nedtaget, uden at et andet var opsat i stedet. Køber erklærede at ville hæve handlen bl.a. med henvisning til de fysiske mangler, men tillagdes ikke ret hertil, da han havde undladt at besigtige ejendommen. I øvrigt havde han også først reklameret over ejendommens tilstand på et forholdsvis sent tidspunkt. Sagen endte med, at *køber* ved uberettiget at have ophævet handlen fandtes erstatningsansvarlig for sælgers tab ved salg af ejendommen til anden side.

Besigtiger køberen ejendommen, inden endelig aftale om overdragelse indgås, afskæres han *også* fra at gøre visse mangelsindsigelser gældende. De forhold, som en køber burde have konstateret ved en besigtigelse, er ikke mangler, fordi køber har eller burde have kendskab til dem. Det, der kan være et problem, er at fastlægge, *hvilke* forhold køber burde have konstateret.

Det kræves ikke, at enhver køber udfører en tilbundsgående undersøgelse af alle ejendommens fysiske forhold og dermed heller ikke, at køber nødvendigvis skal benytte sig af sagkyndig bistand.³⁸ En køber, der ikke har specielt kendskab til bygningsforhold, kan derfor påberåbe sig mangler, som ikke er åbenbare for enhver, der har haft lejlighed til at kigge på grund og bygninger. *Vinding Kruse*³⁹ anfører, at de krav, der må stilles til købers undersøgelse, afhænger af to forhold: Hvad der må betragtes som *skik og brug* for den pågældende ejendomstype⁴⁰ samt af, hvad de *konkrete omstændigheder* i forbindelse med den pågældende handel måtte give anledning til.⁴¹ Giver sælger oplysning om visse fejl til køber, f.eks. om revner i murværk, må det således antages, at købers undersøgelsespligt på disse punkter

38 Jf. *Gomard*: Obligationsret I. del., 2. udg. (1989), s. 165, og *Vinding Kruse*: Ejendomskøb, 6. udg. (1992), s. 175.

39 Jf. henvisningen i forrige note.

40 Ved køb af f.eks. boliger og produktionslokaler må det antages at være sædvanligt, at køberen gennemgår alle tilgængelige dele af ejendommen inden køb, mens det ved køb af investeringsejendomme næppe er almindeligt, at ejendommen besigtiges i videre omfang.

41 UfR 1971.709 ØLD fandtes det efter en konkret vurdering mest nærliggende at pålægge køber risikoen for problemer med bundforholdene, som ingen af parterne havde viden om på forhånd. I UfR 1996.1666 HD blev risikoen for tilstedeværelsen af et affaldsdepot på en byggegrund derimod pålagt sælger.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

skærpes.⁴² Også i dette tilfælde må køber dog kunne påberåbe sig mangler, der ikke kan afsløres uden foretagelse af destruktive undersøgelser eller anvendelse af sagkyndig bistand.

Omvendt slækkes kravene til købers undersøgelsespligt, såfremt sælger giver positive oplysninger vedrørende dele af ejendommen, f.eks. at taget er tæt, samt hvor der gives en udtrykkelig garanti. Køber kan næppe pålægges pligt til at kontrollere, om de af sælger givne oplysninger er rigtige,⁴³ dog måske bortset fra i den situation, hvor oplysningerne er helt indlysende fejlagtige, jf. herved princippet om fejlskrift i aftaleloven § 32, stk. 1.

Får køber overgivet en tilstandsrapport eller andre dokumenter vedrørende den fysiske tilstand på ejendommen, kan han – uanset om han sætter sig ind i dokumenternes indhold – ikke påberåbe sig forhold, som med tilstrækkelig tydelighed fremgår heraf, heller ikke selv om forholdene ikke kunne været konstateret ved en sædvanlig undersøgelse.

Om købers mangelsbeføjelser afskæres efter princippet i købeloven § 47, hvis han undlader at efterkomme en opfordring fra sælgeren til at undersøge ejendommen, kan diskuteres. Sælger kan ikke undgå mangelsansvar, selv om han har opfordret køber til generelt at undersøge hele ejendommen grundigt inden aftaleindgåelsen.⁴⁴ Ej heller en pointering af, at køber skal undersøge alle *væsentlige* dele af ejendommen (grund, afgrøder, fundamenter, murværk, vinduer, tag, installationer m.v.), vil være tilstrækkelig i så

42 Se hertil UfR 1981.879 VLD. Ved salg af et ca. 100 år gammelt hus, havde sælgerne oplyst, at en del af huset var lavet om fra stald til beboelse, og at der ikke var mere råd, end man kunne forvente i et hus med den alder. Landsretten udtalte, at købers opmærksomhed herved var blevet henledt på, "at der var eller havde været fugtproblemer, som i betragtning af husets alder kunne have givet [køber] anledning til at lade foretage en nærmere undersøgelse af dens konstruktion og tilstand." Sælger kunne derfor ikke mødes med misligholdelsesbeføjelser, selv om ejendommen var angrebet af svamp. Det modsatte blev resultatet i UfR 1976.475 HD, hvor svampeangrebet havde et sådant omfang, at sælger skulle have henledt købers opmærksomhed på gulvenes dårlige forfatning. Køber fandtes samtidig at have foretaget en forsvarlig undersøgelse.

43 Jf. *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 194. Se dog måske i modsat retning UfR 1972.622 HD, hvor sælger havde oplyst, at ejendommens brønd leverede tilstrækkeligt vand af god kvalitet. Køber havde beset brønden og fandtes herved at burde være blevet klar over, at der var tale om et gammelt anlæg, der var placeret uheldigt (tæt på en kloakbrønd), og som krævede en del renholdelse. Derfor kunne køber ikke få medhold i en påstand om erstatning af udgifter til etablering af en ny brønd.

44 Jf. hertil UfR 1974.475 HD, hvor sælger pålagdes ansvar for forsømmelse af sin oplysningspligt vedrørende anvendeligheden af visse rum til arbejdsplads, selv om der i skødet fandtes en opfordring til køber til omhyggeligt at undersøge alle forhold vedrørende bygninger og installationer. Sælger havde endvidere samtidig fraskrevet sig ansvaret for alle mangler.

8.5.2.3 Købers undersøgelsespligt

henseende. Derimod vil en opfordring fra en sælger, der ikke selv har det fornødne kendskab, til at undersøge, hvorfra f.eks. sætningsrevner eller fugtskjalde stammer, givetvis have den i købelovens § 47 beskrevne effekt. Der må med andre ord være foretaget en vis konkretisering af opfordringen, før end den med sikkerhed kan tillægges retlig betydning.

Opfordringer til køber om at foretage nærmere undersøgelser har nøje sammenhæng med arten af de oplysninger, der fremkommer fra sælgers side. I visse tilfælde må det endda forholde sig således, at sælger burde have oplyst om et forhold, som køber også selv burde have konstateret ved en sædvanlig undersøgelse.⁴⁵ Det kan formentlig antages, at købers undersøgelsespligt i hvert fald ikke omfatter forhold, som sælger *ikke* er forpligtet til at oplyse om,⁴⁶ medmindre det drejer sig om helt åbenbare defekter, eller om tilfælde hvor sælger kendeligt for køber ikke har benyttet ejendommen på noget tidspunkt.⁴⁷ Om sælgers oplysningspligt bliver mindre, såfremt han ikke har benyttet ejendommen, kan diskuteres, men det må i hvert fald være tilfældet vedrørende faktiske mangler, som kun kan konstateres ved brug. Vedrørende retsmangler reduceres kravene til sælgers oplysningspligt dog næppe.

Jf. herved den foran i afsnit 8.5.2.1 omtalte UfR 1982.711 ØLD, hvor sælger burde have oplyst om en beslutning truffet på en generalforsamling, der blev afholdt på et tidspunkt før hendes (korte) ejerperiode. I visse tilfælde må det dog efter omstændighederne være mere nærliggende at statuere, at køber er nærmest til at foretage visse undersøgelser af forhold af retlig karakter, f.eks. om ejendommen kan anvendes til det formål, som køber påtænker. Hvis sælger skal kunne gøres ansvarlig i disse tilfælde, må det formentlig kræves, at køber i forbindelse med salgsforhandlingerne har forlangt en garanti herom, jf. således UfR 1980.933 VLD. Her krævede køber – efter underskrivelse af købsaftalen – at de på ejendommen værende

45 Jf. som et oplagt eksempel herpå UfR 1978.731 VLD om et murbiangreb. Køber fik erstatning, fordi sælger ikke havde opfyldt sin oplysningspligt, men erstatningen reduceredes med ca. 50% med henvisning til, at køber selv burde have lagt mærke til skaden. Se tillige *Bisgaard-Frantzen og Maarbjerger* i Justitia 1988, nr. 4, s. 70, og *Spleth* i UfR 1962B.225 f.

46 *Jørgen Nørgaard* er i UfR 1989B.285 fremkommet med følgende rammende bemærkning: "Det er ofte tankevækkende at høre sælgerens advokat med få minutters mellemrum erklære, dels at hans klient, som har boet i ejendommen i en årrække, hverken kendte eller burde kende de omtvistede defekter, dels at køberen, som beså ejendommen i et par timer, burde have opdaget skavankerne."

47 Oplysnings- og undersøgelsespligt er dog ikke sammenfaldende. Sælgers oplysningspligt omfatter langt mere end købers undersøgelsespligt, nemlig tillige forhold som kun kan erkendes ved en vis tids benyttelse af ejendommen.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

bygninger af ældre dato godkendtes af bygningsmyndighederne. Landsretten kunne ikke anerkende, at køber skulle have misligholdelsesbeføjelser, idet køber ikke berettiget kunne forvente, at der var udstedt eller kunne udstedes bygningsattest. Såfremt købers indsigelser skulle have været imødekommet, burde han have krævet en garanti herfor, eller også burde han selv have foretaget de fornødne undersøgelser inden aftalens indgåelse. Nævner køber under forhandlingerne, at han ønsker at anvende ejendommen på en speciel måde, kan dette efter omstændighederne forøge sælgers oplysningspligt.

Om køber kan gøre vanhjemmelsindsigelser gældende overfor sælger, hvis han ikke inden købsaftalen undersøger omfanget af de på ejendommen tinglyste rettigheder, afhænger i høj grad af det nærmere indhold af købsaftalen, jf. nedenfor afsnit 8.5.3.

En køber, der selv er, eller som har fået assistance fra en særlig bygnings-sagkyndig, må finde sig i, at han ikke kan gøre samme indsigelser gældende som en ikke specielt sagkyndig køber. Afgørende for indholdet af købers undersøgelsespligt er jo netop, hvad køber med sin *konkrete* viden burde have konstateret.

Til belysning heraf kan henvises til UfR 1994.79 HD, der er udførligt omtalt af *Jørgen Nørgaard* i *Jura på mange måder* (1994), s. 193 ff. To købere (K_2) fik transport i deres sælgers (K_1 's) eventuelle krav mod en tidligere sælger (S). Der var ingen tvivl om, at de pågældende bygninger led af en hel del skavanker, og at K_2 som ukyndige kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod K_1 . Imidlertid var K_1 , der havde stor erfaring med erhvervs-mæssigt køb, salg og opførelse af huse, gået konkurs, hvorfor det på grund af transporten skulle afgøres, hvilke misligholdelsesbeføjelser K_1 kunne gøre gældende mod S. Da de fleste fejl ved ejendommen kunne være konstateret eller burde have givet anledning til mistanke ved en byggesagkyndigs undersøgelse af ejendommen, kunne K_2 , der ikke havde erhvervet bedre ret end K_1 , ikke gøre disse fejl gældende. Derimod udtalte landsretten, der dømte K_1 til at betale afslag til K_2 , at det i relationen mellem disse to parter var uden betydning, at K_2 havde haft en bekendt, der var arkitekt, til at besigtige ejendommen "overfladisk" inden købsaftalen blev indgået. Også i UfR 1990.381 HD, hvor ejendommen var totalskadet på grund af svampeangreb, havde køberne på opfordring fra deres advokat haft en byggesagkyndig til at besigtige ejendommen. I landsretsdommen, der stadfæstedes af Højesteret, udtaltes, at køberne måtte være forberedt på nødvendigheden af reparations- og udbedringsarbejder, men ikke på omfanget af det svampeangreb, der således ikke fandtes at have været konstaterbart for den pågældende arkitekt.

8.5.2.4 Købers berettigede forudsætninger

Der er i retspraksis ikke tale om, at en køber, der har benyttet sig af sagkyndig bistand, fuldstændigt afskæres fra at rejse indsigelser vedrørende forhold, som en byggesagkyndig ved en forsvarlig og tilbundsgående undersøgelse burde have konstateret. Det vurderes fra sag til sag, hvad den pågældende sagkyndige burde have opdaget i den konkrete situation. Der kan dog næppe være tvivl om, at antagelse af fuldt professionel bistand til udførelse af en undersøgelse af bygningerne (et såkaldt førsyn) også medfører, at køber afskæres fra mangelsindsigelser vedrørende forhold, som en *sagkyndig* normalt burde have bemærket. I stedet vil køber kunne rejse krav mod den sagkyndige, der jo i så fald har pådraget sig et professionsansvar. Det må formodes, at køber alene vurderes at have set ejendommen med en specielt sagkyndigs øjne i de tilfælde, hvor det skønnes muligt at rejse et sådant erstatningskrav mod den sagkyndige, og altså således som udgangspunkt ikke, hvor ydelsen nærmest har karakter af en vennetjeneste.⁴⁸

Vedrørende købers undersøgelsespligt kan følgende konkluderes: Jo mere køber selv undersøger grundigt, og i jo højere grad køber selv er bekendt med ejendomsomsætning og bygningsforhold, des mindre bliver hans adgang til at gøre mangler gældende vedrørende oversete forhold. Køber levnes ikke mulighed for at holde sig i forsætlig uvidenhed om ejendommens forhold, ligesom sælger i alle tilfælde har pligt til at oplyse om specielle forhold, som har betydning for køber, og som ikke umiddelbart lader sig konstatere ved en sædvanlig og forsvarlig undersøgelse.

Om købers pligt til at undersøge ejendommen *efter overtagelsen* henvises til nedenfor afsnit 8.5.5.1 om reklamation.

8.5.2.4 Købers berettigede forudsætninger

Under dette punkt behandles det vel nok sværeste element af mangelsreglerne, nemlig spørgsmålet om hvilke forventninger en køber, der har set sig tilstrækkeligt for, retligt kan påberåbe sig over for en sælger, der ikke er erstatningsansvarlig. Problemstillingen opfattes undertiden som spørgsmålet om, hvem der skal bære *risikoen* i de tilfælde, hvor hverken sælger eller køber har eller burde have været vidende om et specielt forhold af en vis betydning.⁴⁹ Samtidig er købers berettigede forventninger det, der i litteraturen er beskrevet som det generelle eller det abstrakte mangelsbegreb.⁵⁰

48 Jf. herved Jørgen Nørgaard i Jura på mange måder (1994), s. 201.

49 Se således *Baller* i UfR 1979B.367 f., der dog i den forbindelse kun omtaler den situation, hvor manglen er opstået i sælgers ejertid, samt *Gomard: Obligationsret* I. del, 2. udg. (1989), s. 171 ("risikoafvejning på objektivt grundlag")

50 Jf. *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 81, og *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 24.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Retsområdet bærer tydeligt præg af, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en individuel vurdering af, hvad den pågældende køber ud fra den konkrete købsaftale må tåle med hensyn til forhold af netop den omhandlede art.⁵¹ Hvis det vurderes, at fejlen ligger ud over, hvad køberen berettiget kunne forvente, karakteriseres det som en mangel, der efter omstændighederne kan berettigge til ophævelse eller et forholdsmæssigt afslag. Hvis det findes mest relevant at lægge risikoen for fejlen hos køber, er der retligt set ikke tale om en mangel, fordi køber ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i den anledning.⁵² På grund af de meget konkrete vurderinger er det særdeles vanskeligt at udlede overordnede retningslinier af retspraksis. Den følgende gennemgang af et beskedent udsnit af dommene på området tilstræber derfor alene at eksemplificere det anførte.

A. Domme, hvor manglen gav køber misligholdelsesbeføjelser:

UfR 1979.87 HD omhandler en ejendom købt til 225.000 kr., der kort tid efter overtagelsen viste sig at være angrebet af svamp. Sælger havde ikke garanteret herimod og havde ikke bevisligt kendskab til skaden. Køber blev alligevel under hensyn til angrebets omfang og beskaffenhed og de betydelige udgifter, der var forbundet med afhjælpning (anslået til 52.000 kr.), tillagt et forholdsmæssigt afslag på 25.000 kr.⁵³

UfR 1980.18 HD vedrørte et utilstrækkeligt funderet hus. Ejendommen købtes i 1967 for 130.000 kr. I 1976 opdagedes manglen, og det blev anslået, at udbedringsomkostningerne ville beløbe sig til ca. 140.000 kr. ekskl. moms. Under henvisning til manglens omfang og beskaffenhed blev køber tilkendt et forholdsmæssigt afslag, der skønsmæssigt ansattes til 25.000 kr.

I *UfR 1981.454 HD* havde køber erhvervet et ca. 100 gammelt hus. Med i købet fulgte materialer, statiske beregninger og arbejdsbeskrivelse til en ombygning, hvorved tagetagen kunne blive udnyttet. Ombygningen var påbegyndt af sælger. Køber fortsatte ombygningen, men konstaterede ret

51 Jf. hertil *Jørgen Nørgaard* i *UfR 1989B.284, Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 88, og *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 120 og 123.

52 Spørgsmålet om købers berettigede forventninger kan ses som et udslag af den traditionelle forudsætningslære. Anvendelsen heraf indebærer også som det afgørende element en risikoafvejning (relevanskriteriet), når det er fastlagt, at manglen har været bestemmende for køber (væsentlig), og at dette har (burde have) været kendeligt for sælger, jf. *Vinding Kruse: Ejendomskøb*, 6. udg. (1992), s. 107 f.

53 Køber havde i købsaftalen fået indføjet et forbehold om, at handlen fra hans side var betinget af, at ejendommen kunne svampeforsikres. Af processuelle grunde blev der ikke taget stilling til betydningen af denne betingelse.

8.5.2.4 Købers berettigede forudsætninger

hurtigt, at de eksisterende vægge i stueetagen ikke kunne bære, hvorfor de måtte rives ned og genopbygges, hvis projektet skulle gennemføres. Dette ville naturligvis fordyre arbejdet væsentligt. Køber fik medhold i en påstand om ophævelse, fordi sælger fandtes at være nærmest til at bære risikoen for projektets uigennemførlighed.

I *UfR 1984.459 HD* købtes en ejendom (nominel købesum 775.000 kr.), der var kraftigt angrebet af rotter. Sælger fandtes løbende inden overdragelsen at have foretaget forsvarlige foranstaltninger for at imødegå angrebet. Køber fik alligevel tilkendt et forholdsmæssigt afslag på 60.000 kr. på grund af "manglens beskaffenhed".

En ejerforening fik i *UfR 1984.946 HD* dømt det interessentskab, som i sin tid gennemførte udstykningen af bygningerne i ejerlejligheder, til at betale et forholdsmæssigt afslag, der skønsmæssigt udmålt til 800.000 kr. Højesteret henviste til "manglernes karakter og betydning". Mangleme bestod i oprindelige fejl ved altangange i beton og ved tagkonstruktionen.

I *UfR 1987.434 HD* blev der taget stilling til, hvem der skulle pålægges risikoen for, at et bestemt materiale til understrykning af tagsten ikke var egnet til formålet. Taget var ved ejendommens opførelse i 1971 understrøget med polyurethanskum, og på daværende tidspunkt var det ikke almindeligt kendt, at produktet efter en årrække mistede sin tætnende effekt.⁵⁴ Køber, der overtog ejendommen i 1977 for 570.000 kr., fik medhold i en påstand om afslag på 35.000 kr. på grund af "manglens karakter og betydning". Udbedringsomkostningerne blev af skønsmanden anslået til ca. 38.000 kr. ekskl. moms.

B. Domme, hvor sælger blev frifundet:

UfR 1984.59 HD. En ejendom opført i 1940 var indrettet som filetfabrik og frysehus. Køber, der overtog ejendommen 1/7 1978, påberåbte sig, at ejendommen var behæftet med en mangel, fordi fryserummet ikke var forsynet med fugtspærre. Dette forhold måtte formodes at bevirke, at ejendommen ville være udsat for en hurtigere nedbrydning, end hvis fugtspærre havde været indføjet. Afhjælpningsomkostningerne skønnedes at ville udgøre ca. 850.000 kr. ekskl. moms. Købesummen for ejendommen var til sammenligning 750.000 kr. Højesteret konkluderede enstemmigt, at kølerummene siden opførelsen lovligt havde været benyttet som fryserum, og at de også

⁵⁴ Derfor kunne sælger ikke gøre mangelsindsigelser gældende over for den entreprenør, der havde udført arbejdet, jf. *Vagner: Entrepriseret*, 2. udg. (1993), s. 172.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

fremover ville kunne anvendes til formålet, uden at bygningsmyndighederne kunne kræve ændring heraf. Derfor fandtes der ikke at foreligge "så væsentlige mangler, at [køberen] har været berettiget til at hæve købet." På baggrund af referatet kunne man forledes til at tro, at der slet ikke forelå en mangel, men i så fald ville Højesteret formentlig have formuleret præmisserne anderledes, i stedet for blot at konstatere, at manglerne ikke var så væsentlige, at der var grundlag for at hæve. Dommen må derfor fortolkes således, at købers udtalte forventning om, at ejendommen var forsynet med fugtspærre altså var retlig relevant. Havde køber nedlagt påstand om et forholdsmæssigt afslag, ville sælger derfor måske være blevet dømt til at betale et sådant.

UfR 1992.82 HD omhandlede en ubebygget industrigrund til 1,1 mio. kr. Inden overdragelsen havde sælger betalt et pålagt kloakeringsbidrag med det beløb, der normalt opkrævedes for grunde til boligformål. Køber opførte en bygning til erhvervsmæssig anvendelse og blev efterfølgende pålagt at betale et for erhvervsbyggeri særligt forhøjet kloakeringsbidrag på mere end 300.000 kr. Dette kunne ikke anses for at være en værdiforringende mangel ved grunden, da sælger ikke havde givet garanti omfattende fremtidig pålæggelse af bidrag, og da køber ansås for at være nærmere end sælger til at undersøge, om det af køber påtænkte byggeri efter den kommunale kloakbetalingsvedtægt ville udløse pligt til yderligere betaling. At sælger inden salg havde afholdt kloakeringsudgifter, kunne altså ikke give køber anledning til med rimelighed at forudsætte, at der ikke ville blive pålignet yderligere beløb.

Højesteret fandt i *UfR 1994.79 HD* ikke, at forskellige mindre forhold, der samlet kunne udbedres for ca. 48.000 kr., under hensyn til beløbets størrelse og manglernes karakter kunne berettige køber til et forholdsmæssigt afslag. Købesummen udgjorde ca. 1,5 mio. kr.

Fra den nyeste praksis findes *UfR 1997.592 VLD*, hvor fugtopsugning i murværk og skillevægge på en ca. 100 år gammel ejendom ikke fandtes at være en retlig relevant mangel, da problemet skyldtes ejendommens oprindelige konstruktion, og da generne kunne begrænses ved tilstrækkelig opvarmning og udluftning.

At en grund er forurenset, kan også være en værdiforringende mangel, som efter omstændighederne kan berettige køberen til at hæve handlen eller kræve et forholdsmæssigt afslag,⁵⁵ hvis ikke der er grundlag for at kræve erstat-

55 Forholdsmæssigt afslag indrømmedes f.eks. i *UfR 1992.414 HD* (benzinforurening) og i *UfR 1996.1666 HD* (byggeaffald)

8.5.3 Retsmangler, herunder vanhjemmel, i forhold til faktiske mangler

ning af udgifterne til udgravning, bortkørsel og rensning m.v. af forurenede jord hos den tidligere ejer.⁵⁶

På baggrund af retspraksis kan det konkluderes, at det ikke lader sig gøre præcist at bestemme, hvornår skuffelse af købers berettigede forventninger giver anledning til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger. Det kan dog udledes, at der på området findes en række domme, hvor man har fundet det mest relevant (eller mindst irrelevant) at lægge risikoen for forholdet på sælger og andre, hvor man har fundet, at risikoen skulle påhvile køber. Det sidste især, når det har drejet sig om mangler af relativt begrænset økonomisk betydning,⁵⁷ men en fast bagatelgrænse findes ikke, jf. tillige herom nedenfor afsnit 8.6.3 om forholdsmæssigt afslag. Undergrænsen må dog formodes at være blevet hævet inden for de seneste år. Endvidere kan det udledes, at anvendelse af betragtninger vedrørende købers berettigede forventninger alene sker, hvor det ikke er muligt at nå til et resultat ud fra direkte kontraktsfortolkning eller med henvisning til parternes optræden, herunder sælgers varetagelse af den loyale oplysningspligt og købers håndtering af sin undersøgelsespligt.⁵⁸

8.5.3 Retsmangler, herunder vanhjemmel, i forhold til faktiske mangler

Grænserne mellem faktiske mangler og retsmangler og mellem retsmangler og vanhjemmel må betegnes som flydende. Der findes imidlertid ikke behov for særlig klarhed på området. Afgørende må være at få afgjort, hvilke misligholdelsesbeføjelser et forhold måtte berettigede køber til.

Retsmangler foreligger som udgangspunkt, hvor køberen på grund af tredjemands ret *eller* på grund af begrænsninger i sælgers rådighed ikke

56 En forening vil blive registreret hos de kommunale myndigheder eventuelt efter affaldsdepotloven, hvis foreningen er af ældre dato, jf. lbkg. nr. 939 af 27/10 1996, jf. nærmere om loven hos *Basse*: Forurenede jord (1992), s. 25-73. Grundejeren hæfter ikke på objektivet grundlag for oprensning over for miljømyndighederne, jf. for så vidt angår olieforurenede jord UfR 1991.674 HD (Rockwooldommen) og *Basse*: a. st. s. 245. Se tillige generelt om forurenede jord *Theilgaard*: Miljøansvar (1997), s. 14-29. Ejere af ejendomme til helårsbeboelse kan i et vist omfang få en del af udgifterne til oprensning dækket i medfør af værditabsloven (lov nr. 214 af 28/4 1993), jf. herom nærmere *Theilgaard*: a.st., s. 135 ff.

57 Se hertil også *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 170, hvor det anføres, at fejlen skal forringe en ejendoms værdi "meget væsentligt", for at blive anset som en mangel alene ud fra betragtninger om købers berettigede forventninger.

58 Jf. *Bisgaard-Frantzen og Maarbjerger*: Justitia 1988, nr. 4, s. 23 og 26, hvor det anføres, at vurderinger vedrørende købers berettigede forventninger er *subsidiære* i forhold til de øvrige momenter ved mangelsbedømmelsen.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

opnår den ret, som han efter købsaftalen skulle have haft.⁵⁹ Kendetegnende for retsmangler set i forhold til fysiske mangler er, at køber måske i højere grad kan kræve naturalopfyldelse, medmindre gennemførelse heraf vil påføre sælger uforholdsmæssigt store udgifter.⁶⁰ Samtidig har sælger – hvad der formentlig har større betydning – en udvidet adgang til at afhjælpe manglen, således at den retlige hindring så vidt muligt fjernes. Dette dog kun, hvor afhjælpning ikke indebærer foretagelse af fysiske arbejder på ejendommen. Som omtalt foran i afsnit 8.5.2.1 gælder endvidere formentlig, at sælgers oplysningspligt med hensyn til retsmangler – i modsætning til faktiske mangler – gælder uindskrænket, også selv om han kun har ejet ejendommen i en ganske kort periode.

Den situation, hvor tredjemand har en ret, der kolliderer med den ret, der er tilsagt køber, betegnes som vanhjemmel.⁶¹ Vanhjemmel er således blot en særlig kategori af overbegrebet retsmangler. Det karakteriske for vanhjemmel er, udover en forøget mulighed for at kræve naturalopfyldelse, at det berettiger realdebitor til at kræve erstatning på objektivet grundlag, jf. købeloven § 59, der som udgangspunkt må kunne anvendes analogt på ejendomsområdet.⁶²

Vanhjemmel foreligger, hvor der sker dobbeltsalg af ejendommen,⁶³ eller hvor sælger ikke har den fornødne adkomst til hele ejendommen, men ikke ved arealmangler, jf. nærmere herom ovenfor afsnit 8.5.2.2. Vanhjemmel foreligger *måske* tillige, hvor en tredjemand ved hævde har erhvervet en servitutret over ejendommen, som ikke kan forenes med købers ret i henhold til den indgåede købsaftale, og måske tillige hvor der i strid med den indgåede købsaftale af køber skal udredes beløb, som den til enhver tid værende ejer af ejendommen hæfter for, fordi de er gyldige mod enhver uden tinglysning. Begge de sidstnævnte forhold minder i karakter om vanhjemmel, men kan måske med lige så stor berettigelse blot betragtes som en rådighedsindskrænkning og dermed "blot" som en retsmangel, der ikke kan give anledning til at pålægge sælger erstatningsansvar på objektivet grundlag. Afgørende i denne henseende er nok næppe tilfældets større eller mindre lighed med vanhjemmel, men snarere om det findes mest påkrævet at pålægge sælger objektivet ansvar frem for at kræve, at sælger skal have afgivet en garanti eller have handlet erstatningspådragende.

59 Jf. *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 202.

60 Jf. *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 201, og *Ussing*: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 71.

61 Jf. *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 251, *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 207, og *Ussing*: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 38 f.

62 Jf. *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 252.

63 Jo klarere vanhjemlen er, des mindre kræves for at sandsynliggøre størrelsen af købers tab, jf. UfR 1994.566 VLD.

8.5.3 Retsmangler, herunder vanhjemmel, i forhold til faktiske mangler

Se hertil *Gomard: Obligationsret* 1. del, 2. udg. (1989), s. 217. Det kan i tvivlstilfælde med andre ord være på sin plads at vælge resultatet *før* begrundelsen. Se i denne retning formentlig UfR 1978.478 HD, hvor det ikke kunne danne grundlag for analog anvendelse af købelovens vanhjemmelsregel, at en ejendom var omfattet af en kommunal forkøbsret, da køberne havde viden herom. Dommen er omtalt foran i afsnit 8.5.2.1 i forbindelse med købers oplysningspligt. Der må dog naturligvis være visse grænser for vilkårligheden, og der må være visse fælles træk mellem forhold, der har samme retsfølge, jf. således *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 252 f.

Påhviler der ejendommen tinglyste rettigheder, som køber ikke får kendskab til før efter købsaftalens indgåelse, kan det diskuteres, om forholdet kan betegnes som vanhjemmel. Afgørende er, om købers undersøgelsespligt inkluderer en undersøgelse af tingbogens indhold. Spørgsmålet lader sig ikke besvare entydigt.⁶⁴

Oplyser sælger, at der ikke påhviler ejendommen tinglyste rettigheder, eller giver sælger forkerte oplysninger vedrørende indholdet af sådanne rettigheder, medfører det, at købers undersøgelsespligt reduceres, jf. ovenfor afsnit 8.5.2.3. Køber bevarer derfor sin indsigelse om vanhjemmel. Opfordrer sælger derimod køber til selv at undersøge nærmere, eller giver han (uden at gå i detaljer) oplysning om, hvilke rettigheder der er tinglyst på ejendommen, må det være således, at køber ikke kan gøre vanhjemmelsindsigelser gældende.⁶⁵ Indeholder købsaftalen slet ingen oplysninger om tinglyste rettigheder, som består efter overdragelsen, må det vurderes, hvem der er nærmest til at bære risikoen for, at forholdene ikke undersøges nærmere. Også her må det formentlig være således, at køber må tåle de tinglyste forpligtelser, der hviler på ejendommen, uden at en sælger med orden i adkomstforholdene kan mødes med vanhjemmelsindsigelser.⁶⁶

Det må nok siges, at det er udgangspunktet, at en retsanmærkning på et skøde medfører, at sælger er vanhjemmelsansvarlig. Sælger indrømmes dog her normalt altid mulighed for at foretage afhjælpning ved at søge at fjerne

64 Jf. herved *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 69, og *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 255.

65 Se hertil f.eks. FED 1996.1622 ØLD, hvor sælger ikke blev fundet at være ansvarlig for, at køber ikke kunne opnå dispensation fra en villaservitut, der var blevet oplyst om. I stedet vil det efter omstændighederne være muligt at gøre en rådgiver, herunder også en af sælger antaget ejendomsformidler, ansvarlig, jf. således FED 1996.1566 ØLD, hvor en byggeservitut betød, at en beboelsesejendom ikke tillige kunne anvendes til VVS-virksomhed.

66 Se hertil *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 255, med henvisninger.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

anmærkningerne. Lige som det er tilfældet med tinglyste rettigheder, som køber ikke kender til, er det heller ikke enhver retsanmærkning på et skøde, der kan give køber anledning til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Anmærkningen kan være uden betydning, f.eks. hvor den drejer sig om en forkert datoangivelse, eller hvor den vedrører en servitut, der efter sit indhold ikke længere har nogen betydning, eller som køber har været bekendt med.

De retsmangler, der ikke samtidig er vanhjemmel, er rådighedsindskrænkninger, f.eks. offentligretlig regulering der betyder, at den påtænkte benyttelse af ejendommen ikke er lovlig, arealmangler samt at bygninger eller dele heraf er indrettet i strid med gældende bygningslovgivning.⁶⁷ Endvidere henhører under begrebet retsmangler (og ikke under vanhjemmel) *måske* de netop nævnte byrder af økonomisk art, som en køber hæfter for, men som han efter købsaftalen ikke skulle bebyrdes af, samt tredjemands eventuelle utinglyste hævdvundne rettigheder. Der kan i hvert fald ikke være tvivl om, at sælger i disse tilfælde har en udvidet afhjælpningspligt og køber en udvidet ret til at kræve afhjælpning, end tilfældet er, hvor der er tale om faktiske mangler af fysisk karakter.

Retsmangler af den netop beskrevne art forekommer f.eks. ved salg af en udlejningsejendom, hvor det efterfølgende viser sig, at den i forbindelse med købsaftalen oplyste lejeindtægt ikke lovligt kan opkræves, eller hvor saldi på ejendommens vedligeholdelseskonti efter lejelovgivningens regler skal udgøre et større beløb, end forudsat af parterne i forbindelse med indgåelse af købsaftalen. En uforbeholden angivelse vil her ofte have karakter af en garanti, men man kunne måske med lige så stor ret kategorisere tilfældet som vanhjemmel. Under alle omstændigheder er den sælger, der har beregnet en ulovlig husleje eller ulovlige hensættelsesbeløb, nærmest til at bære risikoen for, at oplysningerne ikke holder stik. Se mere detaljeret om lejeindtægter, der bliver mindre end forventet, *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 228 ff. Nedsættes en i øvrigt lovlig leje efter risikoovergangen for ejendommen, f.eks. på baggrund af indsigelser fra lejerne om, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, må køber normalt være afskåret fra at gøre mangelsindsigelser gældende af den grund. Se hertil f.eks. utrykt VLD af 2/5 1997 (B-2229-94) refereret i Fagligt Nyt i Advokaten 1997.274.

Visse mangler har *både faktisk og retlig karakter*, f.eks. hvor det drejer sig om forhold i strid med bygningsreglementet, men hvor lovliggørelse kan

67 Jf. i den forbindelse f.eks. UfR 1983.383 HD, hvor det ikke blev betragtet som vanhjemmel, at en ejendom ikke kunne anvendes til helårsbeboelse. I stedet blev køber tillagt erstatning med den begrundelse, at sælger fandtes at have givet en garanti. Dommen er tillige omtalt ovenfor i afsnit 8.5.2.2.

8.5.4 Sælgers ansvarsfraskrivelse

ske ved udførelse af nærmere bestemte bygningsarbejder. Mangler af denne art kan og bliver uanset deres retlige udspring behandlet på nøjagtig samme vis som faktiske mangler.⁶⁸

Se som eksempel herpå UfR 1986.442 HD, hvor en pejsestue og carport med udhus var opført uden byggetilladelse. Forholdene kunne kun lovliggøres, såfremt de pågældende bygninger blev revet ned og genopført. Sælger erkendte at være erstatningsansvarlig og tilbød afhjælpning. Alligevel fik køberne medhold i en påstand om ophævelse. Dommen er tillige omtalt nedenfor i afsnit 8.6.1.

De rettigheder og pligter, som en retsmangel indebærer for parterne i en ejendomshandel, er således i udstrakt grad sammenfaldende med følgerne af faktiske mangler. Kun i få tilfælde vil erstatningsansvar for vanhjemmel kunne pålægges, uanset om sælger har handlet culpøst. Endvidere accepteres i en vis videre udstrækning, at sælger har en udvidet ret og måske tillige pligt til at afhjælpe såvel vanhjemmel som rådighedsmangler, hvor det er muligt.

8.5.4 Sælgers ansvarsfraskrivelse

For at undgå mangelsansvar er det naturligt, at sælgere på et område, hvor der gælder en udstrakt grad af aftalefrihed, i selve aftalen søger at begrænse ansvaret mest muligt. Ansvarsfraskrivelser accepteres også i et vist omfang i retspraksis. I det følgende vil der blive redegjort for hvornår.

8.5.4.1 Generelle ansvarsfraskrivelser

Som udgangspunkt tillægges det ikke særlig betydning, at en sælger generelt fraskriver sig ethvert ansvar for faktiske mangler og måske eventuelt tillige retsmangler. En formulering i købsaftalen såsom "ejendommen sælges som den er og forefindes uden ansvar for sælger i nogen som helst henseende" vil som udgangspunkt ikke fritage en sælger for mangelsansvar.

Jf. *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 155, men *Vinding Kruse* er i *Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 178 ff., tilsyneladende af en anden opfattelse, jf. især s. 183. Her antages, at en klausul om, at "sælgeren ikke vil påtage sig noget ansvar eller pligt til at yde forholdsmæssigt afslag eller til ophævelse af købet i anledning af mangler ved ejendommen" vil kunne holde, medmindre sælgeren har handlet illoyalt, culpøst, eller der foreligger en betydelig skjult mangel. Hvis der med "betydelig skjult mangel" er tænkt på alle de situationer, hvor man tilkender et forholdsmæssigt afslag, fordi købers berettigede forventninger ikke opfyldes, er der reelt set ikke nogen uoverensstemmelse mellem de to opfattelser.

68 Jf. *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 40 f.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Der gøres i praksis forskel på sælgere, således at en generel ansvarsfraskrivelse – i hvert fald når det drejer sig om faktiske mangler – for nogle, men ikke for alle tillægges betydning efter sit indhold. Det drejer sig om følgende sælgere:

- Offentligt behandlede dødsboer.
- Konkursboer.
- Panthavere, der efter overtagelse på tvangsauktion videresælger ejendommen, samt måske tillige
- “Sælgere”, hvis ejendom overtages på en tvangsauktion.

Vedrørende de *offentligt behandlede boer* råder ingen særlig tvivl. Deres adgang til ansvarsfraskrivelse er almindeligt anerkendt.

Se således UfR 1978.299 SHD og UfR 1979.1035 SHD, hvor de sælgende konkursboer ikke kunne gøres ansvarlige. Se endvidere Betænkning 1276, 1994, s. 101 f., *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996) s. 158 f., og *Brydensholt* i Ejendomsmægleren 1996, nr. 9, s. 18 f. I UfR 1979.1035 SHD var anvendt en helt sædvanlig formulering med følgende ordlyd: “Ejendommen sælges uden ansvar for sælgerne i enhver henseende, herunder for mangler, bortset fra vanhjemmelsansvar.” Undertiden er yderligere tilføjet, at boet ikke kan mødes med mangelsindsigelser af nogen som helst art, hvorefter de forskellige typer misligholdelsesbeføjelser nævnes. Dette ud fra den betragtning, at jo klarere klausulen er formuleret, des mere sikker kan det sælgende bo være på, at ansvarsfraskrivelsen beskytter.

Offentligt skiftede boers behov for at beskytte sig ved ansvarsfraskrivelser-klausuler er velbegrunder, da skifteretten eller kurator normalt ikke har konkret viden om ejendommen overhovedet. Skyldneren (“sælgeren”) bliver ikke frigjort fra sin skyld efter konkursen, jf. konkursloven § 156. Fritagelse for hæftelse for den udækkede del af gælden sker alene efter tvangsakkord og gældssanering, jf. konkursloven §§ 190 og 226, stk. 2. Netop derfor har konkursboer for at undgå krav om genoptagelse et stærkt og reelt behov for at kunne opnå ansvarsfrihed ved aftale, og prisen for ejendommen vil typisk være reduceret på grund af ansvarsfraskrivelsen.

Privatskiftede boer sælger også hyppigt ejendomme med tilsvarende ansvarsfraskrivelserklausuler som de offentligt skiftede. Arvingerne har sjældent særligt kendskab til ejendommen, men alligevel er der almindelig enighed om, at ansvarsfraskrivelserklausuler ikke kan tillægges samme betydning her.⁶⁹ Det må i hvert fald forventes, at ansvarsfraskrivelsen ved en

69 Jf. *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 161, og *Brydensholt* i Ejendomsmægleren 1996, nr. 9, s. 17 f.

8.5.4.1 Generelle ansvarsfraskrivelser

eventuel domstolsbehandling i højere grad vil blive undergivet en (kritisk) konkret vurdering. Årsagen til forskellen i forhold til de offentligt skiftede boer består vel først og fremmest i, at der i de privatskiftede boer vil være arvinger, der kan gøres ansvarlige også efter afslutning af bobehandlingen. Det vil der kun være i de offentligt skiftede boer, hvor der er tale om boet efter en person og ikke i boer efter selskaber eller andre former for juridiske personer.

Ved tvangsauktion antages, at der ikke kan gøres mangelsindsigelser gældende. I Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår pkt. 1 a. i.f. står imidlertid blot at, "ejendommen m.v. sælges som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører nuværende ejer." Det fremgår ikke heraf, at der ikke kan gøres mangelsindsigelser gældende. Det er dog den almindelige antagelse, at det ikke er muligt at gøre mangelsansvar gældende mod den tidligere ejer, således at retsstillingen her måske er den samme, som gør sig gældende med hensyn til erhvervelse af løsøre på auktion, jf. købeloven § 48, selv om købeloven ikke gælder direkte for køb af fast ejendom, jf. købeloven § 1a, stk. 1.⁷⁰ Dette er nok resultatet, men begrundelsen er en anden.

Klausulen i tvangsauktionsvilkårene har ikke karakter af en ansvarsfraskrivelse, og dette er næppe heller tilstræbt. "Sælger" (den misligholdende ejer) vil typisk ikke have spillet nogen væsentlig rolle i forbindelse med ejendommens bortsalg, hverken med hensyn til at oplyse om eller fortie manglers eksistens. "Sælgeren" vil således heller ikke kunne mødes med nogen form for misligholdelsesbeføjelse i anledning af den "købsaftale", der indgås, når ejendommen erhverves ved afgivelse af højeste bud på auktionen.

Den tidligere ejer kan dog ikke i tilfælde kunne undgå et ansvar. F.eks. hvor han har handlet groft culpøst og skjult væsentlige mangler eller på anden måde har handlet erstatningspådragende, må det være muligt for erhververen på tvangsauktionen at retsforfølge den tidligere ejer, måske efter de samme principper som gælder i forbindelse med springende regres, jf. herom nærmere nedenfor afsnit 8.5.6. I øvrigt er der en vis sandsynlighed for, at det ikke tjener noget formål at retsforfølge den pågældende, da hans økonomiske forhold formentlig lader en del tilbage at ønske.

Erhververen på tvangsauktion kan endvidere efter omstændighederne i medfør af almindelige erstatningsretlige regler gøre ansvar gældende mod

70 Jf. således *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 158, og Betænkning 1276, 1994, s. 101. *Vinding Kruse* anfører i *Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 186 f., at retsstillingen formentlig er den samme, som hvis købeloven § 48 kunne anvendes analogt på området. Se tillige *Gomard*: Fogedret, 4. udg. (1997), s. 326 f.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

den, der har rekvireret tvangsauktionen og begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af salgsopstillingen, eller mod fogedretten.⁷¹

Ved tvangsauktion kan således ikke tales om ansvarsfraskrivelse fra den tidligere ejers eller rekvirentens side. Der er her i et vist omfang plads til at gøre ansvar gældende. I praksis er det dog formentlig overvejende krav mod rekvirenten for fejl i salgsopstillingen, som forfølges.

Ved *ufyldestgjorte panthaveres videresalg* af ejendomme overtaget på tvangsauktion indføres oftest også en form for ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, da disse kreditorer gennemsnitligt heller ikke har noget nærmere kendskab til den pågældende ejendom, og blot ønsker at videresælge den hurtigst muligt.

F.eks. bruges en formulering som følgende: "Køber er bekendt med, at sælger har erhvervet ejendommen på tvangsauktion, og er derfor indforstået med, at sælger er uden ansvar for mangler af nogen art, bortset fra adkomstmangler. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Mangler, der påvises efter slutsedlens underskrift, er således sælger uvedkommende", jf. herved Betænkning 1276, 1994, s. 102.

Det er ikke endeligt afklaret i retspraksis, om klausulen altid vil have virkning efter sit indhold.⁷² Imidlertid findes nu en landsretsdom, hvori det blev lagt til grund, at en ansvarsfraskrivelles klausul fritog den sælgende ufyldstgjorte panthaver.

Det drejer sig om FED 1996.199 ØLD, der vedrørte en advokats ansvar for undladelse af på sine klienters vegne at have reklameret over mangler ved en ejendom. Ejendommen blev overtaget af et pengeinstitut som ufyldstgjort panthaver på en tvangsauktion. Der var tale om byggeri under opførelse, og den sælgende bank havde i aftalen indføjet, at banken ikke havde ansvar af nogen art bortset fra ved vanhjemmel. I et tillæg til købsaftalen stod endvidere følgende: "Da ejendommen, som er overtaget på tvangsauktion, er banken ubekendt, påtager banken sig ikke ansvar for eventuelle mangler." Køberne havde også fået en tilbagetrædelsesret, såfremt de konstaterede væsentlige mangler inden for en måned efter købsaftalens indgåelse, og sælger havde garanteret for, at byggeriet, som det fremtrådte på overtagelsesdagen, kunne godkendes af bygningsmyndighederne. Prisen for ejendommen var reduceret med henvisning til ansvarsfraskrivelsen. Efter købernes videre-

71 Jf. *Brydensholt* i *Ejendomsmægleren* 1996, nr. 9, s. 22, og *Jens Anker Andersen* i *UfR* 1986B.416-22 og i *JUR* 1990.379-382.

72 Jf. Betænkning 1276, 1994, s. 102.

8.5.4.2 Specificerede ansvarsfraskrivelser

salg af ejendommen konstateredes væsentlige mangler ved funderingen, og handlen blev hævet af de ny købere. At manglerne var af hævebegrundende art, blev slået fast af Østre Landsret, der tillige udtalte, at ansvar ikke kunne gøres gældende over for banken, fordi der var forløbet mere end et år, før købernes advokat havde reklameret. Han havde hele tiden været af den opfattelse, at der på grund af ansvarsfraskrivelsen ikke kunne rejses krav. Advokaten blev ikke pålagt ansvar for denne undladelse, idet der fandtes at være tale om en bindende *individuel* udformet ansvarsfraskrivelseres klausul.

Dommen besvarer derfor ikke spørgsmålet om værdien af *generelle* ansvarsfraskrivelser endeligt. Også her må der således fortsat foretages en konkret vurdering af ansvarsfraskrivelsens berettigelse fra sag til sag, men gode grunde taler for at tillægge en klar ansvarsfraskrivelse betydning efter sit indhold, især hvis sælger samtidig reducerer prisen og tillige lader udarbejde en tilstandsrapport, så købers forsynes med så megen viden om ejendommen som muligt.

I det omfang generelle ansvarsfraskrivelser kan indføres, kan der være et problem i forhold til den sælger, der tillige kan opnå ansvarsfrihed efter reglerne i ejendomskøbsloven § 1. Sælgers ansvarsfrihed efter denne lov omfatter f.eks. ikke ansvar for ulovlige bygningsindretninger, jf. § 2, stk. 4. Opfylder sælger lovens betingelser, kan loven ikke fraviges til skade for køber i henhold til ufravigelighedsbestemmelsen i § 21. Dette betyder formelt set, at et offentligt skiftet bo, der sælger en ejerbolig, ikke gyldigt kan indsætte en generel ansvarsfraskrivelseres klausul, der tillige fritager sælger for de forhold, som man ikke opnår ansvarsfrihed for efter ejendomskøbsloven. Dette resultatet forekommer imidlertid at være en så uheldig følge af loven, at denne formentlig må skulle fortolkes anderledes, således at boet bør indføre ansvarsfraskrivelseres klausulen og samtidig opfylde ejendomskøbslovens krav om udarbejdelse af tilstandsrapport og indhentelse af tilbud om ejerskifteforsikring.⁷³

8.5.4.2 Specificerede ansvarsfraskrivelser

I retspraksis anerkendes som udgangspunkt ansvarsfraskrivelser vedrørende konkrete forhold, der er specificeret, f.eks. hvor sælger fraskriver sig ansvaret for jordbundsforholdene på en ubebygget grund, eller for om taget er tæt. Det er naturligvis en forudsætning, at vilkåret kan anses for aftalemæssigt vedtaget mellem parterne.

⁷³ Jf. om denne problemstilling nærmere *Brydensholt* i *Ejendomsmægleren* 1996, nr. 9, s. 14 ff., *Edlund* i *Ejendomsmægleren* 1996, nr. 11, s. 18 f., og *Brydensholts* kommentar hertil s. 20. Se også *Hjortnæs*: *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* (1997), s. 226 ff.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Sådanne individuelle ansvarsfraskrivelser fortolkes forholdsvis strengt efter ordlyden, således at sælger kun fritages for ansvar vedrørende forhold, der udtrykkeligt er nævnt i ansvarsfraskrivelsen.

Se hertil UfR 1996.1666 HD, hvor sælger havde skrevet: "Sælgeren er uden ansvar for jordbundsforholdene." Køber fik medhold i en påstand om forholdsmæssigt afslag, fordi der på en del af grunden fandtes store mængder byggeaffald. Ordet jordbundforholdene fandtes såvel i Højesteret som i landsretten at skulle fortolkes, således at det ikke inkluderede den konstaterede forurening af jorden. I samme retning findes UfR 1992.414 HD, hvor den stort set samme formulering ikke kunne fritage sælger for at måtte udrede et forholdsmæssigt afslag som følge af, at grunden var olieforurenet. I ansvarsfraskrivelsen var dog her tillige eksemplificeret, at der heller ikke var ansvar, hvis der ved bebyggelse skulle ekstrarunderes og/eller piloteres.

Derimod blev ansvarsfraskrivelsen sælgers redning i UfR 1984.1093 HD. Her var skrevet, at hvis det er sælger "bekendt, vil det være oplyst, om der findes blød bund eller over 50 cm. opfyld på grunden, men nogen garanti for grundvanskeligheder gives ikke." Sælger frifandtes for krav rejst af køber i anledning af, at bundforholdene viste sig at medføre, at en bygning fik væsentlige sætningsskader. Se i samme retning tillige UfR 1978.92 HD og UfR 1977.950 HD.

Sælger blev også frifundet i den noget vidtgående UfR 1981.879 VLD. Her lød klausulen således: "Det solgte overdrages ... uden ansvar for sælgeren for skjulte mangler, så vidt de er ham ubekendte, hvorved bemærkes, at der sælger bekendt ikke er forekommet angreb af svamp eller husbukke i ejendommen". Ejendommen var svampeangrebet, men landsretten fandt, at ansvarsfraskrivelsen var så konkretiseret, at køber ikke kunne få medhold i sit krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Hvis sælger – ud over at have indføjet en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen – har forsømt sin loyale oplysningspligt eller på anden måde har handlet culpøst eller svigagtigt, vil ansvarsfraskrivelsen ikke blive tillagt vægt, *selv om* den er passende konkretiseret, jf. herom nærmere i det følgende afsnit. I grænsetilfælde vil klausulen formentlig blive fortolket endnu mere strengt, end hvis der intet er at bebrejde sælger.⁷⁴

74 Se hertil måske UfR 1986.81 HD, hvor sælger havde fraskrevet sig ansvaret for fremtidige kloakbidrag, der pålagdes efter bebyggelse. Det gjorde et bidrag rent faktisk, men der var forinden truffet beslutning om kloakering, og om at lodsejerne skulle afholde udgifterne hertil. Dette burde sælger have oplyst om, og derfor fandtes han(s bo) erstatningspligtig.

8.5.4.3 *Ansvar trods en i øvrigt gyldig ansvarsfraskrivelse*

8.5.4.3 *Ansvar trods en i øvrigt gyldig ansvarsfraskrivelse*

Det antages almindeligvis, at i øvrigt gyldige ansvarsfraskrivelser ikke kan påberåbes, når den ansvarsfraskrivende har handlet svigagtigt, groft culpøst eller forsætligt til skade for sin kontraktspartner.⁷⁵

Se hertil *UfR 1974.475 HD*, hvor der i skødet bl.a. stod: "Sælgeren har opfordret køberen til at foretage en omhyggelig undersøgelse af alle bygninger og installationer, idet sælgeren er uden ansvar for såvel ikke skjulte som skjulte fejl og mangler, som senere måtte blive konstateret." Ejendommen havde visse steder utilstrækkelig loftshøjde, hvorfor ikke alle lokaler lovligt kunne anvendes som arbejdspladser. Denne retsmangel, der havde karakter af en rådighedsindskrænkning snarere end en faktisk mangel, da udbedring ville være uforholdsmæssig bekostelig, gav anledning til at pålægge sælger erstatningsansvar for negligerig af sin loyale oplysningspligt. Dette berettigede til at *bortse* fra ansvarsfraskrivelsen. Ansvarsfraskrivelsen var dog også her så generel, at man kunne have afvist at tillægge den betydning med henvisning til praksis vedrørende generelle ansvarsfraskrivelser.

I samme retning findes også *UfR 1984.191 HD*, hvor sælger havde fraskrevet sig ansvar for en grunds "egnethed til bebyggelse eller den af køberne i øvrigt forudsatte brug". Sælger blev ansvarlig, idet man fandt, at der burde have været oplyst om, at opførelse af bebyggelse med kælder ville betyde afholdelse af betydelige merudgifter til bortpumpning af grundvand. Derfor tillagdes klausulen i sagen ingen betydning.

Derimod blev en sælger, der passende specifikt havde fraskrevet sig ansvaret for bundforhold, frifundet i *UfR 1984.1093 HD*, idet sælgeren ikke havde forsømt sin oplysningspligt eller på anden måde havde handlet ansvarspådragende.

⁷⁵ Jf. *Lynge Andersen, Madsen og Nørgaard: Aftaler og mellemmand*, 3. udg. (1997), s. 349. Sammenlignes anføres, at det i sådanne tilfælde ofte vil være en smagssag, om der anvendes en ugyldigheds- eller fortolkningsbegrundelse til at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen. Se tillige *Gomard: Obligationsret* 2. del, 2. udg. (1995), s. 238, og *Ussing: Obligationsretten*, alm. del, 4. udg. (1967), s. 161 f.

8.5.5 Reklamationspligt og forældelse

8.5.5.1 Reklamationspligt

En realkreditor skal efter almindelige obligationsretlige principper reklamere, så snart han bliver opmærksom på, at et forhold berettiger ham til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.⁷⁶ Første reklamation kan være neutral, hvilket vil sige, at den alene skal indeholde en præcisering af det forhold, der er konstateret. Hvilke misligholdelsesbeføjelser, der agtes gjort gældende, skal først præciseres på et senere tidspunkt, når realdebitor har haft anledning til at undersøge forholdet nærmere og vurdere sin retsstilling. Dog skal debitor, hvis han ønsker at hæve, gøre dette forholdsvis hurtigt efter afgivelsen af den neutrale reklamation, da længere tids passivitet her i sig selv kan medføre, at forholdet ikke betragtes som så væsentligt, at det er hævebegrundende.

Købelovens reklamationsregler kan ikke anvendes analogt på ejendomsområdet, hvor manglerne tit er vanskeligere at konstatere og vurdere, end mangler ved løsøre. Det antages derfor også, at reklamationsfristerne er længere ved fast ejendom end ved løsøre, i hvert fald når det gælder løsøre, der ikke er omfattet af reglerne om forbruger køb i købeloven § 81, der foreskriver "reklamation inden rimelig tid" efter det tidspunkt, hvor manglen burde være opdaget.⁷⁷ Samtidig gør det faktiske forhold sig gældende, at det ofte er særdeles vanskeligt præcist at fastlægge tidspunktet for, hvornår en køber burde have konstateret en mangel. Også derfor indrømmes i praksis køber en ganske lang betænkningstid fra den formodede konstatering, til reklamation senest skal have fundet sted. Flere måneders reaktions-tid kan være acceptabel, men længden af reklamationsfristen afhænger naturligvis også af manglens art.

Fra retspraksis kan nævnes følgende sager, hvor der bl.a. er taget stilling til længden af en reklamationsperiode:

A. Reklamation sket for sent:

I *UfR 1997.548 HD* blev reklamationen anset for at være for sen. En ejendom blev købt i 1978. I 1979 blev for sælgers regning etableret et nedsivningsanlæg. I såvel 1980 som i 1984-85 konstateredes afløbsproblemer på ejendommen, og i 1987 blev køber dømt for overtrædelse af miljølovgivningen, idet der i en periode udledtes spildevand fra ejendommen direkte til en nær-

⁷⁶ Jf. *Ussing*: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 417, og *Gomard*: Obligationsret 3. del, (1993), s. 224.

⁷⁷ Jf. *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 173, *Vinding Kruse*: Ejendoms-køb, 6. udg. (1992), s. 188 f., og *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 168.

8.5.5.1 Reklamationspligt

liggende bæk. Først i december 1991 blev det over for sælger gjort gældende, at kloakanlægget var mangelfuldt. Da sælger ikke havde givet en tidsubegrænset garanti for anlæggets lovlighed og funktionsdygtighed, blev købers krav afvist på grund af for sen reklamation.

Se også *UfR 1997.129 HD*, hvor en kommune i 1978 havde købt nogle ejendomme. Med sælger blev indgået aftale om leje af ejendommene, således at sælger bevarede brugsretten indtil 1986, hvor lejemålet ophørte og grundene ryddeliggjordes. I 1988 konstateredes det, at grundene var forurenede, og at forureningen også havde været til stede ved kommunens erhvervelse i 1978. Kommunen foretog i forbindelse med et boligselskabs opførelse af boliger på grunden en række afværgeforanstaltninger i perioden 1988-1989, og i hvert fald i november 1988 forelå der præcise oplysninger om forureningens omfang. Kommunen rejste imidlertid først krav som følge af forureningen den 1/2 1991. Højesteret fandt, at dette burde være sket på et væsentligt tidligere tidspunkt, og kommunen havde derfor fortabt sit i øvrigt berettigede krav på forholdsmæssigt afslag.

Dommen *UfR 1986.228 ØLD* kan næppe siges at være i overensstemmelse med den øvrige praksis på området. Køberen opdagede i 1982 revner i sit badeværelse. I begyndelsen af 1983 fik han en sagkyndig til at besigtige forholdet og i marts 1983 rejstes et krav over for sælger. Det blev lagt til grund, at manglerne kunne have været konstateret af en sagkyndig allerede ved køberens erhvervelse af ejendommen i 1975. Køber, der *ikke* var specielt sagkyndig, fandtes herefter at have reklameret for sent.

B. Reklamation rettidig:

Derimod fandtes i *UfR 1987.434 HD* en periode på ca. 10 måneder fra konstateringen af en mangel ved et skummateriale, der var anvendt til understrykning af tag, til køber reklamerede, ikke at være så lang, at køber havde reklameret for sent. Køber havde her i første omgang reklameret over for den håndværker, der havde udført arbejdet, samt leverandøren af materialerne. Disse afviste ethvert ansvar i september måned, og i oktober rejstes kravet så over for sælger, hvorfor køber ikke havde forholdt sig passiv i hele perioden på 10 måneder.

I *UfR 1984.459 HD* havde køber beboet ejendommen siden maj 1977. Kort tid efter kunne der konstateres rotteangreb, og køber prøvede at afværge generne. I løbet af sommeren 1978 blev angrebet værre, og køber iværksatte en række forskellige foranstaltninger, der dog alle viste sig nyttesløse, hvorefter køber reklamerede i juli 1979. Dette blev anset for at være rettidigt, da køber i hele perioden fandtes at have gjort, hvad der var nødvendigt og forsvarligt.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

UfR 1980.18 HD omhandlede sætningsrevner i et hus, som køber erhvervede ultimo 1967. Køber reklamerede herover i 1976, hvilket fandtes at være rettidigt, da det efter forklaringerne blev lagt til grund, at køber først havde (burde have) konstateret revnerne umiddelbart før, reklamationen blev foretaget.

Praksis levner således køber en vis tid til at undersøge forholdet nærmere og i første omgang selv at forsøge at afhjælpe og/eller at rette kravet mod andre eventuelt ansvarlige. Præcist hvornår fristen for reklamation udløber, varierer fra sag til sag, men der må næppe kunne siges at være perioder af flere måneders varighed, hvor køber ikke på fornuftig måde prøver at følge op på sit krav. At der skulle gælde en længere reklamationsfrist, hvis en mangelsindsigelse beror på en garanti, samt hvor sælger har handlet culpøst, kan ikke spores i retspraksis, men det kan ikke afvises, at den konkrete vurdering af længden af en passende reklamationsfrist til dels vil afhænge af, om sælger har givet garanti eller har handlet uansvarligt.⁷⁸

8.5.5.2 Forældelse

Krav som følge af mangler ved fast ejendom er ikke omfattet af 1908-lovens femårige forældelsesregel. Derfor forældes krav i medfør af Danske Lov 5-14-4 20 år efter stiftelsen, medmindre de forinden er afbrudt ved påkrav fra købers side. Normalt er stiftelsestidspunktet for krav, der udspringer af kontraktsforhold, tidspunktet for indgåelse af aftalen,⁷⁹ og dette må også gælde, når det drejer sig om påberåbelse af mangler ved fast ejendom.

Gomard anfører imidlertid i *Obligationsret 3. del* (1993), s. 238, at den tyveårige forældelse skal regnes fra det tidspunkt, hvor manglernes tilstedeværelse kunne have været konstateret. Til støtte for synspunktet henvises til *UfR 1959.876 HD* og *UfR 1984.411 ØLD*. Førstnævnte dom omhandler ansvar, der forældes efter 1908-loven. I sidstnævnte sag udtaltes, at en arkitekts ansvar for dårlig projektering skulle regnes fra tidspunktet for den pågældendes udførelse af arbejdet og ikke fra indgåelsen af rådgivningskontrakten. Dette er også mere velbegrunderet, da der her er tale om påførelse af en skade, hvor det – ligesom tilfældet er ved erstatning uden for kontraktsforhold – forekommer mest oplagt at lade forældelsen løbe fra skadestidspunktet, jf. herved også det i *Obligationsret 2. del, 2. udg.* (1995), s. 149, anførte.

⁷⁸ Jf. herved *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 189 f. *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 180 f., er afvisende heroverfor.

⁷⁹ Jf. herved *Gomard: Obligationsret 1. del, 2. udg.* (1989), s. 96, *samme: Obligationsret 2. del, 2. udg.* (1995), s. 149, samt *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 177.

8.5.6 Springende regres

Ved købers udøvelse af springende regres over for tidligere ejerled er udgangspunktet også, at forældelsen er tyveårig. Imidlertid vil der i disse tilfælde i hvert fald ikke altid være tale om, at der består et kontraktforhold mellem parterne. Til tider vil køber kunne støtte sit krav på en argumentation om, at det tidligere ejerled har pådraget sig et erstatningsansvar *uden for* kontraktforhold. Krav på erstatning uden for kontraktforhold forældes normalt på fem år fra forfaldstidspunktet, jf. 1908-loven § 1, stk. 1, nr. 5. Da køber ved skjulte mangler vel stort set undtagelsesfrit har været i utilregnelig uvidenhed om sit krav, jf. 1908-loven § 3, vil den femårige forældelse, der regnes fra kravets forfaldstid,⁸⁰ være suspenderet. Da den femårige forældelse gælder ved siden af den tyveårige, jf. 1908-loven § 4, vil den faktiske virkning af, at der gælder to forskellige forældelsesregler, ikke være mærkbar.

Er der tale om springende regres efter de i næste afsnit beskrevne principper om kontraktsafhængigt regresansvar, vil køber ikke kunne gøre ansvar gældende over for tidligere et ejerled, såfremt det krav, som *sælger* kunne have gjort gældende over for det tidligere ejerled, er forældet.

8.5.6 Springende regres

8.5.6.1 Indledning

Betegnelsen springende regres anvendes i det følgende på den situation, hvor en køber af en fast ejendom rejser krav i anledning af mangler ved ejendommen over for tidligere ejerled, selv om vedkommende køber ikke har et kontraktforhold med den pågældende. Det tidligere ejerled kaldes A. B er den, som har erhvervet ejendommen fra A, og C er den, der har købt ejendommen af B, og som samtidig er den (nuværende) ejer, der gør mangelsindsigelsen gældende.

Springende regres tillades i praksis i så vidt ses seks forskellige typesituationer:

- Hvor C har fået tiltransporteret B's krav mod A.
- Hvor A har handlet således, at han over for C har pådraget sig et erstatningsansvar uden for kontraktforhold (retsbrudstilfældene).
- Hvor det af processuelle grunde findes belejligt og forsvarligt at lade C gøre et krav gældende direkte over for A.
- Hvor der som i ejendoms købsloven § 2, stk. 5, er hjemmel hertil.
- Hvor A har givet en garanti, der også må betragtes som værende stillet over for senere ejere.

⁸⁰ Det vil sige det tidspunkt, hvor køber, hvis han ikke havde været i utilregnelig uvidenhed, kunne have rejst sit krav over for sælger.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

- I visse andre tilfælde, der i litteraturen er blevet kaldt bl.a. legal cession, restitution eller kontraktsafhængigt retsbrudsansvar.

At der er adgang til springende regres, hvor B har *transporteret* sit krav mod A til C, følger af de almindelige regler om overdragelse af fordringer. Her opnår C selvfølgelig ikke bedre ret end B. C kan over for A alene gøre de beføjelser gældende, som B kunne have påberåbt sig.⁸¹

8.5.6.2 Retsbrudssynspunktet (erstatning uden for kontraktsforhold)

Adgang til regres ud fra betragtninger om, at A har pådraget sig et erstatningsansvar uden for kontraktforhold, er anerkendt i en række domme.

I *UfR 1995.484 HD* anerkendtes en ret for B, der selv havde måttet yde et afslag på 900.000 kr. til C, til at afkræve A's rådgivende ingeniør erstatning for, at ingeniøren i forbindelse med udbedring af en svampeskade havde begået en "klar professionel fejl vedrørende væsentlige egenskaber ved ejendommen". Ved dommen tillagdes B et væsentligt højere erstatningsbeløb, end A selv havde kunnet kræve af ingeniøren. Derimod kunne B i *UfR 1980.1033 HD* ikke rejse krav mod en ingeniør, der 8 år tidligere for A havde projekteret en delvis, men utilstrækkelig forstærkning af en ejendoms fundament. Ingeniøren havde efter alt at dømme ikke handlet culpøst, da han blot havde fulgt de retningslinier, der var aftalt med A, og som tog vidtgående hensyn til A's økonomi. Det udtaltes her, at B ved køb af ejendommen ikke havde erhvervet *bedre* ret, end A havde over for tidligere led, hvilket også må være det rigtige princip, så længe der ikke er handlet erstatningspådragende over for C. Det er ikke tilstrækkeligt til at give C et direkte krav mod en af A antaget ingeniør, at A har handlet erstatningspådragende over for B.

I *UfR 1992.638 VLD* fik C medhold i, at A, der var professionel udstykker af byggegrunde, skulle erstatte C's udgift til pålæggelse af slidlag på en privat vej. Landsretten konkluderede, at også B kunne have gjort kravet gældende over for A, da A i forhold til B ikke havde opfyldt sin loyale oplysningspligt.

81 Se hertil f.eks. *UfR 1994.79 HD*, hvor C formentlig med rette påberåbte sig en lang række mangler over for B, der gik konkurs, mens sagen verserede. Boet transportererede sit eventuelle krav mod A til C. B var særlig bygningskyndig og kunne derfor ikke påberåbe sig nær så mange mangler over for A, som C kunne over for B. De mangler, B kunne have gjort gældende, berettigede til et afslag på ca. 48.000 kr., men da dette beløb i relation til købsprisen for ejendommen (ca. 1,5 mio. kr.) faldt ind under bagatelgrænsen for afslag, blev A frifundet for C's krav, jf. om bagatelgrænsen nærmere nedenfor afsnit 8.6.3.

8.5.6.2 Retsbrudssynspunktet (erstatning uden for kontraktsforhold)

Det konstateredes samtidig, at C ikke kunne have gjort kravet gældende over for B, men dette tillagdes ikke betydning. Afgørende var, at A havde handlet erstatningspådragende, og måske derfor så landsretten bort fra, at skaden kun indirekte påførtes C. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at C måske slet ikke led et tab. Hvis der ved fastsættelse af salgsprisen for ejendommen i aftalen mellem B og C havde været taget højde for, at slidlaget ikke var pålagt, havde C ikke lidt et tab. I stedet blev han – uden at der forelå en formel transport – tillagt ret til at indtale en andens (B's) krav mod A. Afgørelsen forekommer derfor ud fra det noget kortfattede referat ikke ubetinget rigtig.

Også i *UfR 1983.139 HD* fik C medhold i et krav om erstatning direkte mod A, der som professionel bygherre havde opført et utilstrækkeligt funderet parcelhus, og mod den underentreprenør, som havde udført funderingen for A. Begrundelsen var, at der var begået håndværksmæssige fejl. Erstatningen fastsattes til det samme beløb, som det forholdsmæssige afslag B pålagdes at betale til C. Se tilsvarende *UfR 1969.909 VLD*, hvor den muremester, der havde opført bygningerne og her havde begået faglige fejl, skulle erstatte A det beløb i form af et forholdsmæssigt afslag, som A blev pålagt at betale til B.

En bygmester (A) havde i *UfR 1978.976 VLD* opført et parcelhus, der i 1973 solgtes til B. B solgte ejendommen videre til C i 1975. Huset led af flere forskellige skjulte mangler, der skyldtes fejl begået ved opførelsen. Som den, der havde begået fejlene, blev A anset for at være ansvarlig; også direkte over for C.

A havde i *UfR 1973.413 HD* solgt en grund, men handlen gik tilbage, da køber lod foretage geotekniske undersøgelser, der viste, at grunden ikke kunne bebygges uden pilotering. Alligevel solgte A derefter grunden til B uden at give oplysning om konklusionen vedrørende jordbundsforholdene. B solgte grunden videre til C; naturligvis også uden at spørgsmålet om grundens egnethed blev nævnt. Der fandtes at være tale om en bevidst fortielse fra A's side, og han blev pålagt at betale erstatning direkte til C. Med henvisning til de foreliggende omstændigheder ansås det endvidere at være uden betydning, at B ikke var erstatningsansvarlig over for C. I *UfR 1984.1093 HD* var der tale om en omtrent tilsvarende situation. Afgørende var her, at A ved gensalget havde givet B de oplysninger vedrørende jordbundsforholdene, som kunne kræves. A blev derfor frifundet.

Sluttelig kan nævnes *UfR 1958.484 HD*. A havde videresolgt en ejendom uden at informere B om, at bygningerne var opført i strid med en byggelinie, hvorfor amtsrådet havde meddelt en dispensation på visse byrdefulde vilkår. Ved B's videresalg til C var ingen af parterne klar over denne retlige mangel. B

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

blev pålagt erstatningsansvar over for C på objektivet grundlag udfra vanhjemmelsbetragtninger. A var naturligvis også ansvarlig (solidarisk med B) i forhold til C, og i det indbyrdes forhold mellem A og B, skulle A friholde B.

Det er ikke af de her refererede domme muligt at udlede, om A (eller en af A antaget bygningsrådgiver) skal have handlet groft eller blot simpelt uagtsomt⁸² for at kunne blive erstatningsansvarlig direkte over for A. Højesteret har ikke taget udtrykkeligt stilling hertil i UfR 1995.484 HD, hvor der anvendes betegnelsen "en klar, professionel fejl", hvilket formentlig indikerer, at der konkret er tale om grov uagtsomhed.⁸³ Brud på den loyale oplysningspligt eller simpel uagtsomhed i forbindelse med egen udførelse af byggearbejder er dog tilsyneladende tilstrækkeligt, jf. UfR 1992.638 VLD og UfR 1978.976 VLD, hvor den udviste culpa næppe berettiget kan kategoriseres som grov. Derimod var den manglende iagttagelse af den loyale oplysningspligt i UfR 1973.413 HD bevidst og derfor af grovere art.

Det må derfor konkluderes, at det i hvert fald i landsretspraksis ikke altid er en betingelse for at tillægge C adgang til springende regres, at A har optrådt groft uagtsomt. Simpel uagtsomhed kan efter omstændighederne være tilstrækkelig. Dette må også være det korrekte standpunkt, hvis det skal give nogen mening at tale om springende regres i anledning af, at et tidligere led har handlet culpøst. Efter de almindelige principper om erstatning uden for kontraktsforhold er det jo normalt tilstrækkeligt, at der (når de almindelige betingelser om årsagsforbindelse, tab og adækvans er opfyldte) er udvist simpel uagtsomhed. Det må dog samtidig forholde sig således, at jo grovere A's handling eller undladelse er, des større er sandsynligheden for, at også andre end A's kontraktmodpart B kan rejse krav om erstatning.

Ved springende regres ud fra et retsbrudssynspunkt kan C naturligvis alene gøre krav om erstatning og ikke om forholdsmæssigt afslag gældende. Herom henvises i stedet til det nedenfor om kontraktsafhængigt retsbrudsansvar anførte.

8.5.6.3 Processuel belejlighed

I praksis findes en række eksempler på, at der afsiges domme, hvorved A

82 Se hertil *Wittrup* i UfR 1988B.131 og *Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* i UfR 1995B.386, der argumenterer for, at det såkaldte retsbrudsansvar alene tillades, hvor A har handlet groft culpøst. *Rosenmeier* tilslutter sig dette synspunkt i *Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 190. Gomard synes i *Julebog 1997 fra Juridisk Institut ved Handelshøjskolen i København*, s. 177 f., at være af den opfattelse, at enhver culpøs optræden kan medføre retsbrudsansvar.

83 Se hertil det hos *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 209, anførte.

8.5.6.4 Ejendomsråbsloven § 2, stk. 5

dømmes til at betale erstatning eller et forholdsmæssigt afslag direkte til C, fordi det findes processuelt beejligt. Der sker normalt kun i de såkaldte kædesager, hvor alle tre (eller flere) parter er inddraget som parter i den verserende retssag. I disse tilfælde, hvor det er de samme mangler, der er sagens kerne, er det naturligvis praktisk at lade A og B hæfte solidarisk helt eller delvist for det beløb, som C tilkendes ved dommen.⁸⁴ Imidlertid kan der ofte være forskel på det krav, som C kan gøre gældende i forhold til B, og det krav, som B kan gøre gældende over for A. Dette er dog ikke til hinder for at tillade springende regres. F.eks. kan A blive forpligtet til at betale et forholdsmæssigt afslag på ét beløb til B, mens B findes erstatningsansvarlig over for C med et andet beløb. A og B hæfter i så fald solidarisk for udredelsen af C's krav i det omfang de beløb, som A og B er blevet dømt til betaling af, er sammenfaldende.⁸⁵

Springende regres i de her omtalte situationer kan kun tillades, hvor betingelserne for pålæggelse af kontraktsafhængigt retsbrudsansvar, jf. nedenfor afsnit 8.5.6.6, er opfyldte.

8.5.6.4 Ejendomsråbsloven § 2, stk. 5

I ejendomsråbslovens § 2, stk. 5, findes en bestemmelse, hvorefter en C, der på grund af ejendomsråbslovens særlige regler ikke kan gøre mangelsindsigelser gældende over for B, automatisk indtræder i B's adgang til at gøre krav gældende mod tidligere ejerled og mod de entreprenører, der har medvirket til ejendommens opførelse. Denne lovhjemmel er indsat med den hensigt, at en A, hvor B ved videresalg til C opnår ansvarsfrihed, ikke dermed også bliver fritaget for ansvar. C får imidlertid ikke bedre ret end B over for A, bortset fra i den situation, hvor A er ansvarlig efter de ovenfor omtalte retsbrudsregler og har pådraget sig et erstatningsansvar uden for kontraktsforhold. Reglen betyder altså, at C får samme retsstilling, som hvis B ved aftale havde transporteret sit eventuelle krav mod tidligere led til C.⁸⁶

8.5.6.5 Garantier, der også kan påberåbes af senere led

Giver A en garanti vedrørende et bestemt forhold over for B, må det være

84 Se f.eks. UfR 1985.700 ØLD. Her blev såvel A som B pålagt at betale et forholdsmæssigt afslag på 40.000 kr. For beløbet hæftede de solidarisk over for C, men i det interne forhold skulle A friholde B.

85 Jf. således UfR 1984.267 VLD.

86 Se nærmere om bestemmelsen hos *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 65 ff., *Theilgaard*: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 140 f., og *Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1996), s. 52 ff.

udgangspunktet, at garantien alene kan påberåbes af B som løftemodtager.⁸⁷ Kun hvor garantien efter sit ordlyd også kan påberåbes af senere led, eller hvor modtageren gives fuldmagt til at videregive garantien, vil der være grundlag for at fravige udgangspunktet. Garantier fra entreprenører og håndværkere vil formentlig kun undtagelsesvis kunne fortolkes således, at de kan påberåbes af senere ejere.⁸⁸ Det må antages oftere at ville være tilfældet med garantier afgivet af leverandører af byggematerialer.

8.5.6.6 Andre tilfælde (kontraktsafhængigt retsbrudsansvar)

Ud over ovenfor nævnte tilfældegrupper indeholder retspraksis eksempler på en restgruppe af domme, hvor der også tillades springende regres. Det er formentlig mest præcist at betegne tilfældene som kontraktsafhængigt retsbrudsansvar.⁸⁹

Adgang til at udøve springende regres mod parter, som man ikke har en kontraktsforhold til, har i teorien været begrundet med, at C ved køb af fast ejendom automatisk indtrådte i B's krav mod tidligere led,⁹⁰ således at ethvert salg indebar en (implicit) transport af sælgers rettigheder, hvorfor teorien er blevet benævnt legal cession. Dette synspunkt må nu formodes at være forladt. At man får overdraget en ejendom med alle de hertil hørende rettigheder og pligter er *ikke* ensbetydende med, at man samtidig har fået tiltransporteret samtlige B's eventuelle krav mod tidligere ejerled.⁹¹

Adgang til springende regres kan herefter i stedet eventuelt støttes på et berigelsessynspunkt. Det forekommer i mange tilfælde stødende, at en A bliver fri for ansvar – der ikke falder ind under de ovenfor (afsnit 8.5.6.2-5) nævnte tilfældegrupper, blot fordi der tilfældigvis er sket videresalg fra B til C. Det er dog tvivlsomt, om berigelsesbetragtninger i alle tilfælde udgør tilstrækkelig hjemmel.

Beslægtet med berigelsessynspunktet er den af *Rosenmeier* opstillede restitutionsteori.⁹² Herefter er der adgang til at udøve springende regres mod den A, der har forvoldt den pågældende mangel, hvis han på tidspunktet for udførelsen af byggeriet drev erhvervsmæssig virksomhed med opførelse eller reparation af bygninger. Praksis ses nemlig ikke at indeholde

87 Jf. *Gomard*: Obligationsret 1. del, 2. udg. (1989), s. 189.

88 Jf. *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 209.

89 Denne betegnelse er introduceret af *Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* i UfR 1995B.385-392.

90 Jf. herved *Vinding Kruse*: Ejendomskøb, 6. udg. (1992), s. 296, med henvisninger.

91 Jf. herved *Jørgen Nørgaard* i Jura på mange måder (1994), s. 196 f., og UfR 1952.44 HD.

92 Jf. *Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 199 ff.

8.5.6.6 Andre tilfælde (kontraktsafhængigt retsbrudsansvar)

eksempler på, at “almindelige” ejere er blevet pålagt at skulle honorere krav om springende regres.

Uanset teoretiske betragtninger må det formentlig erkendes, at adgangen til springende regres i disse residualtilfælde nærmest har karakter af risiko-afvejninger eller rimelighedsbetragtninger. Der kan dog alligevel gives visse retningslinier for vurderingen. *Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* har opstillet følgende:⁹³

- C skal have et kontraktsmæssigt krav mod B.
- B skal have et kontraktsmæssigt krav mod A.
- Begge retsforhold (C-B og B-A) må være fuldt oplyste under retssagen.
- Der skal være tale om *samme* mangel.
- Der skal foreligge “særlige omstændigheder”.

Selv om disse betingelser er opfyldte, vil C ikke få *bedre* ret end B, således som det er tilfældet, hvor der er tale om retsbrudsansvar, jf. ovenfor afsnit 8.5.6.2. Kan B ikke rejse kravet mod A, f.eks. på grund af en gyldig ansvarsfraskrivelse, eller findes der slet intet krav, vil C heller ikke kunne gøre sit krav gældende direkte mod A.

De situationer hvor det kontraktsafhængige retsbrudsansvar kan komme på tale er herefter der,

- hvor B har krav på forholdsmæssigt afslag mod A, og C har krav på afslag eller erstatning hos B,
- hvor B har krav på erstatning hos A, mens C har krav på forholdsmæssigt afslag mod B, samt
- hvor såvel B som C har erstatningskrav mod deres kontraktsparter, og der ikke er adgang til springende regres efter retsbrudssynspunkter.

I denne forbindelse må det erindres, at der er forskel på culpabedømmelsen inden for og uden for kontraktsforhold.⁹⁴ Culpabedømmelsen i kontraktsforhold må generelt betegnes som strengere. Der vil derfor være tilfælde, hvor A har misligholdt sin kontrakt med B på culpøs måde, men hvor den udviste culpa langt fra er tilstrækkelig til at udløse erstatningsansvar efter reglerne om ansvar uden for kontraktsforhold. Det er disse situationer, der

93 I UfR 1995B.386. Stort set identiske betragtninger er tidligere fremsat af *Jørgen Nørgaard*: *Jura på mange måder* (1994), s. 197 ff., i en analyse af, hvornår det er muligt at gøre et krav om forholdsmæssigt afslag gældende mod et tidligere led, der ikke har handlet selvstændigt erstatningspådragende over for C.

94 Jf. *Gomard*: *Obligationsret* 2. del, 2. udg. (1995), s. 141 f., og *samme* i *Julebog 1997* fra Juridisk Institut ved Handelshøjskolen i København, s. 118.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

er kerneområdet for det kontraktsafhængige retsbrudsansvar, og de ovenfor nævnte "særlige omstændigheder" vil vel oftest foreligge.

Hvor B alene har krav på et forholdsmæssigt afslag hos A, kan der også efter omstændighederne være behov for at kunne lade C indtale kravet direkte hos A, men her må der i højere grad foreligge "særlige omstændigheder", således at det kan skønnes at være mest rigtigt at lægge risikoen for forholdet på A.

Af praksis på området kan henvises til følgende:

UfR 1980.1033 HD. Ikke krav om erstatning mod A's ingeniør, da han ikke havde handlet erstatningspådragende i forhold til A. Se i samme retning UfR 1994.613 HD, hvor en tagentreprenør blev frifundet for en senere ejers krav om erstatning. Taget var pålagt i overensstemmelse med gældende praksis på det pågældende tidspunkt.

I UfR 1992.2 VLD havde den oprindelige professionelle bygherre og sælger A begået fejl ved fundering af en skorsten. En senere køber E konstaterede manglen i august 1986 og reklamerede derefter over for D. Ultimo januar 1987 reklamerede E over for A. For landsretten blev oplyst, at manglen af en af de tidligere ejere havde været søgt udbedret, uden at der i den anledning var reklameret over for A. Det udtaltes, at A som udgangspunkt var erstatningsansvarlig, men at A's ansvar fulgte reglerne om ansvar i kontraktsforhold. A kunne derfor påberåbe sig, at reklamation var sket for sent. Det blev samtidigt lagt til grund, at manglen var søgt udbedret inden E's overtagelse af ejendommen pr. 1/10 1985, hvorfor der således var forløbet mindst 1 år og 4 måneder fra udbedringen til reklamationen fandt sted. Dette fandtes at være for lang tid, hvorfor E's krav var bortfaldet.

Endvidere henvises til de ovenfor i afsnit 8.5.6.3 nævnte afgørelse UfR 1985.700 ØLD og UfR 1984.267 VLD. Adgang til springende regres, fordi det findes processuelt belejligt, kan alene ske, når betingelserne for pålæggelse af kontraktsafhængigt retsbrudsansvar er til stede. Som det ses, er den sparsomme praksis på området i hvert fald ikke i modstrid med de i teorien opstillede betingelser.

8.6 Misligholdelsesbeføjelser

8.6.1 Ophævelse

8.6.1.1 Hævebegrundende misligholdelse

For at en køber kan hæve en indgået købsaftale som følge af mangler ved ejendommen, skal der som ved al anden form for ophævelse være tale om, at manglen er væsentlig, medmindre sælger har handlet svigagtigt. I så fald

8.6.1.1 Hævebegrundende misligholdelse

kan selv uvæsentlige mangler i nogle, men formentlig ikke alle tilfælde, berettigede køber til ophævelse.

Hvornår en mangel er væsentlig afhænger i høj grad af den konkrete situation. Fra retspraksis kan nævnes følgende illustrative domme:

En ejendom fra 1923 blev i *UfR 1990.381 HD* solgt med oplysning om, at den ikke kunne forsikres mod svamp på grund af ejendommens alder og konstruktion. Huset var i øvrigt i en sådan stand, at køberne var klar over, at der krævedes en del istandsættelse. I forbindelse med et renoveringsarbejde konstateredes ret hurtigt efter overtagelsen et særdeles kraftigt svampeangreb. Køberne fandtes at have opfyldt deres undersøgelsespligt, og da ejendommen måtte karakteriseres som totalskadet, kunne der hæves.

I *UfR 1986.442 HD* var ejendommen ikke totalskadet, men en udestue og en carport var opført så ulovligt, at lovliggørelse krævede, at disse to bygninger blev revet ned til grunden og genopbygget. Købesummen for ejendommen var nominelt 783.900 kr. Kontantværdien er ikke oplyst i domsreferatet, men den afviger næppe væsentligt herfra, da mere end ½ af købesummen betales kontant. Det blev anslået, at udbedringsomkostningerne ville beløbe sig til ca. 100.000 kr. svarende til ca. 13-14% af købesummen. Også her blev købers påstand om ophævelse imødekommet, og der blev i den forbindelse lagt vægt på, at bygningsattest ikke kunne udstedes, medmindre tilbygningerne blev revet ned og genopført med betydelige udgifter til følge. Sælger havde tilbudt at lovliggøre forholdene, men dette afhjælpningstilbud kunne ikke afskære købers adgang til at hæve.

Endvidere blev købers ret til at hæve anerkendt i *UfR 1992.393 HD*. Her var der tale om en ejendom med kraftige lugtgener, da sælger havde haft et stort antal katte. Det blev lagt til grund, at generne, som køber ikke fandtes at have eller burde have konstateret i forbindelse med besigtigelse af ejendommen, var så generende, at huset praktisk taget var ubeboeligt. Det stod under sagen ikke ganske klart, hvor store udgifter der ville være forbundet med en effektiv afhjælpning. I domsreferatet angives beløb fra 20.000 til 200.000 kr., men det var på grund af manglens særegne karakter særdeles vanskeligt på forhånd at angive, hvilke arbejder det ville være nødvendigt at udføre. Vestre Landsret tillod ophævelse, uanset om sælger havde udvist culpøs adfærd. At der kunne hæves, stadfæstede af Højesteret, der dog i forbindelse med erstatningsfastsættelsen lagde til grund, at sælger havde forsømt sin loyale oplysningspligt.

I *UfR 1984.191 HD* anerkendte landsretten ikke, at køberne af en byggegrund kunne hæve handlen. Sælger burde have oplyst om, at grundvandstanden på grunden var høj, og at byggeri med kældre ville medføre visse ekstra-

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

omkostninger, der ansloges til ca. 30.500 kr. Købesummen for grunden var ca. 140.000 kr. Købernes påstand om ophævelse blev ikke taget til følge, idet der henvistes til forholdet mellem ekstraomkostningerne og de *byggeudgifter*, der kunne forventes, såfremt der ikke skulle udføres særlige foranstaltninger for at holde kælderen vandtæt. Disse var beregnet til ca. 540.000 kr. Køber fik i stedet tilkendt erstatning svarende til ekstraomkostningerne.

Ej heller i *UfR 1993.539 HD* fandtes manglerne at være så væsentlige, at køber kunne hæve. Her drejede det sig om en ejendom til 625.000 kr., der var behæftet med funderingsmangler. Disse formodedes at kunne udbedres for ca. 69.000 kr. inkl. moms, svarende til ca. 11 % af den nominelle købesum. Såvel landsret som Højesteret fandt ikke, at dette forhold ved køb af et brugt hus var så væsentligt, at det var hævebegrundende.

På baggrund af de ovenfor refererede domme og øvrig praksis på området kan følgende konkluderes: En række forskellige faktorer, herunder især manglens karakter, de forventede omkostninger i forbindelse med udbedring samt ikke mindst parternes forudsætninger og tilkendegivelser, giver grundlaget for at vurdere, om manglen er væsentlig. Udbedringsomkostningerne vurderes i absolutte tal såvel som relativt, især set i forhold til den aftalte købesum. I den forbindelse kan der ikke angives en fast undergrænse, men der ses i hvert fald ikke at være afsagt domme, hvor ophævelse anerkendes for mangler, hvis udbedring vil beløbe sig til mindre end ca. 12 % af købesummen. Det spiller formentlig også ind ved væsentlighedsbedømmelsen, om køber kan være lige så godt tjent med at gøre andre misligholdelsesbeføjelser, såsom et erstatningskrav, gældende.

I visse situationer, hvor en betingelse stillet i købsaftalen efterfølgende viser sig ikke at kunne opfyldes, vil en tilbagetrædelse fra handlen mest dækkende kunne betegnes som en ophævelse. Det gælder vel især i de situationer, hvor alle øvrige aftalevilkår er opfyldte, og køber har taget ejendommen i besiddelse. Adgang til tilbagetrædelse/ophævelse tillades også her kun, hvor betingelsens svigten kan anses for at være væsentlig.⁹⁵

8.6.1.2 Hæveopgør. Erstatning

Hæves handlen, skal der foretages en opgørelse af det økonomiske mellemværende mellem parterne. Da der foreligger misligholdelse af et kontraktforhold, må køber kunne vælge mellem erstatning efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse og negativ kontaktsinteresse.

95 Herom henvises nærmere til afsnit 2.4.2 og de der omtalte domme *UfR 1981.16 HD* og *UfR 1990.29 HD*.

8.6.1.2 Hæveopgør. Erstatning

Vælges den positive opfyldelsesinteresse, må det tilsigtes at stille køber, som om der var solgt en mangelfri ejendom. Det vil sige, at køber er berettiget til at få erstattet afholdte afhjælpningsomkostninger, men i disse tilfælde, vil køber næppe have en interesse i at hæve handlen og tilbagegive ejendommen til sælger.

I stedet er det her langt mere relevant at opgøre tabet efter reglerne om negativ kontraktsinteresse. Resultatet heraf skulle helst blive, at køber stilles som om, handlen aldrig havde været indgået. Ejendommen skal tilbageleveres/-skødes til sælger mod samtidig tilbagegivelse af de betalinger, køber har afholdt. Det kan dreje sig om følgende:

- Kontant indbetalt del af købesummen.
- Ejendomsskatter.
- Forsikringspræmier.
- Ydelser på pantehæftelser.⁹⁶
- Andre beløb afholdt af køber, som sælger skulle have betalt, såfremt han havde ejet ejendommen, f.eks. renovation, tilslutningsafgifter m.v.
- Kompensation for udførelse af bygningsarbejder på ejendommen.
- Erstatning af ind- eller udflytningsudgifter.⁹⁷
- Erstatning af afholdte berigtigelsesomkostninger, herunder købers andel af stempelafgift og tinglysningsgebyr samt eventuelle advokathonorarer.

Specielt vedrørende *bygningsarbejder* udført af køber kan opstå vanskelige spørgsmål. Hvis køber har afholdt udgifter til foranstaltninger, der ikke utvivlsomt er værdiforøgende, kan der så kræves fuld erstatning? Udgangspunktet må være, at spørgsmålet kan besvares bekræftende, såfremt køber skal stilles som om, købsaftalen ikke havde været indgået. I så fald ville køber jo ikke have afholdt udgiften. Erstatningsudmålingen må dog i det konkrete tilfælde ske med skyldig hensyntagen til bl.a. arten af de udførte arbejder, om køber har nået at få en vis nytte af foranstaltningerne, og den af sælger udviste misligholdelse. Jo mere culpøst sælger har optrådt, des større erstatning må køber formodes at få tilkendt. Er der også noget at bebrejde køber, kan dette tillige influere på erstatningens størrelse.

96 Fra beløbet her må fratrækkes en (skønnet) fordel som følge af rentefradragsretten, da køber, hvis skattemyndighederne ikke vil acceptere en skattemæssig tilbageførsel af fradraget, ellers vil opnå en berigelse, jf. herved UfR 1991.539 HD.

97 Køber har næppe krav på erstatning af såvel ind- som udflytningsudgifter, da han under alle omstændigheder må formodes at ville være flyttet én gang. Se også UfR 1981.333 HD og UfR 1974.411 ØLD.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Se hertil UfR 1977.118 HD. Handlen bortfaldt, da det viste sig, at en udstykning mod forventning ikke kunne godkendes. Køber blev dog boende, og først efter ca. 7 år fik sælger ved en retssag foranlediget, at han fraflyttede ejendommen. Sælger skulle her tilbagebetale den kontante udbetaling samt alle afdrag betalt af køber. Køber blev tillagt en erstatning svarende til halvdelen af de positivt afholdte udgifter til forbedringer på ejendommen. Han fik derimod ikke dækning for udgifter til berigtigelse af handlen.

Om køber kan kræve erstatning for *handels- og flytteomkostninger*, hvor sælger ikke har optrådt culpøst og derfor som udgangspunkt ikke er erstatningsansvarlig, forekommer tvivlsomt. Der vil jo i givet fald være tale om tilkendelse af negativ kontraktsinteresse, *selv om* der ikke foreligger noget erstatningsgrundlag.

I UfR 1992.393 HD tilkendte landsretten erstatning for flytteudgifter i et tilfælde, hvor der forelå væsentlig misligholdelse, men hvor det samtidig statueredes, at sælger ikke havde handlet culpøst. Højesteret tog ikke stilling til spørgsmålet, allerede fordi sælger blev anset for at være erstatningsansvarlig på grund af forsømmelse af den loyale oplysningspligt. I UfR 1986.728 ØLD, krævede køber også erstatning for handels- og flytteomkostninger – og fik det – selv om det var ubestridt, at sælger ikke havde handlet culpøst. Resultatet forekommer fornuftigt, men er svært at begrunde juridisk, jf. nærmere nedenfor afsnit 8.6.2.

De beløb, som det pålægges sælger at betale, burde principielt – for at stille køber, som om købsaftalen aldrig havde været indgået – tilbagebetales med sædvanlig morarente fra indbetalingstidspunktet. Imidlertid kan forfaldsdagen næppe anses for fastsat i forvejen, således som det kræves i rentelovens § 3, stk. 1, hvorfor der ikke umiddelbart er hjemmel til en sådan rentetilskrivning.⁹⁸ Retten kan dog efter omstændighederne tillægge rente fra betalingstidspunktet i medfør af renteloven § 3, stk. 5. Det volder formentlig ofte store vanskeligheder i alle henseender at nå frem til en erstatning til køber, der nøjagtigt kompenserer ham for hans tab. Her som ved al anden erstatningsudmåling må udøves et skøn ved den endelige beløbsfastsættelse, og manglende forrentning kan der f.eks. også kompenseres for ved fastsættelsen af en de mere skønsmæssigt ansatte poster i hæveopgørelsen.⁹⁹

⁹⁸ Jf. f.eks. UfR 1981.333 HD

⁹⁹ Se hertil f.eks. UfR 1977.118 HD, hvor køber ikke fik tilkendt renter af de tilbagebetalingspligtige beløb, idet han i en periode havde modtaget leje for udlejning af ejendommen.

8.6.2 Erstatning

Køber har i de tilfælde, hvor han rent faktisk har anvendt ejendommen, opnået en fordel, som reducerer tilbagebetalingskravet. Der må svares en vis "lejebetaling",¹⁰⁰ og køber må også afholde udgifter til eget forbrug af el, vand, varme m.v. Vedrørende især varmeudgifter kan køber gøre gældende, at ejendommen alligevel skulle have været opvarmet, men heroverfor kan anføres, at køber jo under alle omstændigheder skulle have opvarmet lokaler et eller andet sted, hvorfor han vil opnå en berigelse, såfremt han kunne overvælte hele varmeregningen på sælger.¹⁰¹

Et sidste led i hæveopgøret er, at køber skal sikres frigørelse for alle pantehæftelser, hvor han er indtrådt som skyldner.

8.6.2 Erstatning

Erstatning er den beføjelse, køber kan påberåbe sig, hvor sælger har udvist en ansvarspådragende adfærd eller undladelse, eller hvor en af sælger givet garanti ikke opfyldes. Endvidere kan der tilkendes køber erstatning, hvor sælger har pådraget sig et vanhjemmelsansvar og efter omstændighederne ved ugyldige aftaler.

Efter *Rosenmeiers* opfattelse gælder der tillige et objektivt ansvar for de såkaldte efterfølgende mangler, altså mangler der opstår efter købsaftalens indgåelse, men før den aftalte overtagelsesdag, jf. *Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 37 f. Også her må dog formentlig kræves, at der fra sælgers side er handlet culpøst eller givet en garanti, jf. foran afsnit 8.5.2.2.

Ansvarspådragende adfærd fra sælgers side i form af manglende iagttagelse af den loyale oplysningspligt og ved hævebegrundende misligholdelse er behandlet ovenfor. I det følgende vil der blive fokuseret på andre tilfældegrupper, hvor sælger ifalder erstatningsansvar. Dette sker i de sjældne tilfælde, hvor det kan bevises, at sælger har handlet svigagtigt. Endvidere pålægges i praksis meget ofte erstatningsansvar, hvor sælger som selvbygger eller professionel bygherre (såvel ved nybyggeri som ved ombygninger) har tilsidesat gældende bygningsforskrifter. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke skal meget til, før det statueres, at sælger har handlet om ikke culpøst, så dog alligevel erstatningspådragende blot ved at tilsidesætte gældende byggeforskrifter i forbindelse med byggeriet. Dette gælder selvfølgelig de tilfælde, hvor sælger kontraktmæssigt over for køber har påtaget sig at opføre bygningerne, men erstatningsansvar ses også i praksis pålagt, selv om dette ikke er tilfældet, f.eks. hvor der bygges til egen brug, og hvor ejendommen senere sælges på normal vis.

100 Se således f.eks. UfR 1974.411 HD og UfR 1986.442 HD.

101 Se hertil UfR 1974.411 ØLD, hvor køber ikke fik dækning for udgifter til olie og el.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Se hertil f.eks. *UfR 1992.819 VLD*, hvor sælger blev ansvarlig for ikke at have oplyst om, at han selv havde foretaget visse ulovlige rørinstallationer, som dog ikke havde givet anledning til problemer i hans ejertid. Havde man ikke valgt at gøre sælger erstatningsansvarlig som følge af forsømmelse af den loyale oplysningspligt, kunne han i stedet være blevet gjort ansvarlig med henvisning til, at han culpøst havde tilsidesat gældende forskrifter ved udførelsen af arbejdet.

Der kan også henvises til *UfR 1987.573 VLD*. En mand havde opført en tilbygning til sit enfamilieshus uden at iagttage gældende funderingsnormer. Senere blev ejendommen overført til hustruens bodel, og spørgsmålet under sagen var, om hustruen som sælger kunne gøres erstatningsansvarlig for den af manden begåede fejl. "Under de foreliggende omstændigheder" fandt landsretten, at hustruen var selvstændigt erstatningsansvarlig over for køber.

I *UfR 1986.344 HD* var ved opførelsen af et større lejlighedskompleks begået en række faglige fejl. Bygherren – en professionel entreprenør, der senere udstykkede ejendommen i ejerlejligheder – havde ikke personligt ført tilsyn med byggeriet. Et flertal af Højesterets dommere gav ejerforeningen medhold i et krav om erstatning, da såvel en ansat som to arkitektfirmaer fandtes at have ført tilsyn med byggeriet på bygherrens vegne. Han blev således ansvarlig for sine folks og selvstændigt virkende tredjemænds fejl, således som det er normalt er tilfældet, når det drejer sig om erstatning i kontraktsforhold. Derimod tilkendtes i en lignende sag i *UfR 1990.438 HD* ikke erstatning, men et forholdsmæssigt afslag. Årsagen hertil var, at det utætte tag var opført i overensstemmelse med sædvanlig praksis på opførelsestidspunktet. Der var således ikke tale om en faglig fejl. Se også *UfR 1992.257 HD*. Her blev køberne tilkendt en erstatning på 125.000 kr. hos den bygmester, der adskillige år forinden havde opført ejendommen og solgt den til de pågældende købere. Manglerne bestod især af konstruktionsfejl ved terrændækket, og blev af Højesteret betegnet som "grove".

Der henvises endvidere til *UfR 1963.934 ØLD*, hvor erstatningen for funderingsmangler dog blev reduceret med henvisning til, at huset var solgt som et "selvbyggerhus", samt til den foran i afsnit 8.5.6.2 beskrevne praksis om springende regres i retsbrudstilfældene. Her er der eksempler på (*UfR 1983.139 VLD* og *UfR 1978.976 VLD*), at der kan rejses krav om erstatning direkte mod det tidligere led, der har ikke har fulgt de gældende bygningsforskrifter.

På dette område kan konkluderes, at professionelle bygherrer som sælgere efter praksis bliver erstatningsansvarlige over for køberne, såfremt der er begået faglige fejl i forbindelse med udførelsen af byggeriet. Ikke professionelle bygherrer – "selvbyggerne" – bliver også erstatningsansvarlige i de

tilfælde, hvor de ikke har udført byggearbejder i overensstemmelse med gældende bygningsforskrifter.

Erstatning til købere af fast ejendom følger som udgangspunkt de almindelige principper om erstatning i kontraktsforhold. Køber skal således som udgangspunkt stilles, som om sælger ikke havde misligholdt aftalen, medmindre han vælger at opgøre sit erstatningskrav efter reglerne om negativ kontraktsinteresse. Dette kan dog kun ske, hvor handlen hæves, da man ikke på samme tid kan kræve naturalopfyldelse og negativ kontraktsinteresse.¹⁰² Hvad køber skal tilkendes i erstatning, afhænger derfor af, om handlen hæves, eller om køber vælger at beholde ejendommen.

Det økonomiske opgør ved ophævelse er behandlet ovenfor i afsnit 8.6.1.2. Som anført der, har retspraksis i enkelte tilfælde undladt at følge de almindelige principper. Således blev køber bl.a. i UfR 1986.729 ØLD tilkendt erstatning for afholdte flytte- og handelsomkostninger, *selv om* der ikke var noget ansvarsgrundlag. Dette forekommer fornuftigt, hvor ejendommen er behæftet med en hævebegrundende mangel. Argumentationen for resultatet må være, at når de almindelige erstatningsretlige principper ikke slår til, må der foretages en risikovurdering, og sælger er i disse tilfælde naturligvis nærmest til at bære tabet. En sælger må derfor erstatte købers tab på objektivet grundlag, når der hæves som følge af væsentlig misligholdelse.¹⁰³ I langt de fleste tilfælde vil sælger dog være ansvarlig, allerede fordi han har handlet culpøst, eller fordi der er svigtet en garanti.

Erstatningsopgørelsen, hvor handlen fastholdes, har som hovedformål at stille køber, som om sælger ikke havde misligholdt, altså positiv opfyldelsesinteresse.¹⁰⁴ Udgangspunktet er derfor, at køber skal have dækning for de faktiske udgifter, der vil medgå til at afhjælpe manglen. Imidlertid vil en afhjælpning af bygningsmangler ofte indebære, at visse bygningsdele udskiftes. Herved opnår køber i et eller andet omfang en forbedring, da dele

¹⁰² Jf. *Gomard*: Obligationsret 2. del, 2. udg. (1995), s. 154 f.

¹⁰³ Se i denne forbindelse *Vinding Kruse*: Ejendoms køb, 6. udg. (1992), s. 65 ff., *Ussing*: Obligationsretten alm. del (1967), s. 156 f., samt *Rosenmeier*: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. (1996), s. 51 f.

¹⁰⁴ Se hertil f.eks. FED 1996.975 VLD, hvor det anførte på konsekvent vis blev lagt til grund ved erstatningsudmålingen. Køber havde stillet som betingelse, at der for ejendommen kunne tegnes en bygningsforsikring uden forbehold. Sælger havde endvidere oplyst, at den eksisterende forsikring inkluderede rørskadedækning. Denne tillæggsdækning var dog blevet opsagt på et tidspunkt før købsaftalens indgåelse. Kort før overtagelsen skete en rørsprængning, som sælger lod udbedre. Der foretoges imidlertid ikke en (bekostelig) udtørring af lecalaget under gulvene efter vandskaden, og derfor ville købers forsikringsselskab ikke tilbyde bl.a. svampeskadedækning. Da udtørring ville være blevet foretaget, såfremt sælger fortsat havde haft rørskadedækning, blev han dømt til at betale køber udgiften hertil.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

af en vis alder udskiftes med nye, hvorved de fremtidige vedligeholdelsesomkostninger reduceres. Sådanne forbedringer må der efter bedste skøn kompenseres for ved udmålingen af det endelige erstatningsbeløb.¹⁰⁵

I visse tilfælde kan manglen ikke afhjælpes eller afhjælpes fuldstændigt. Her må erstatningen eller en del heraf i stedet udmåles som den værdiforringelse af ejendommen, som manglen medfører.¹⁰⁶

8.6.3 Forholdsmæssigt afslag

Forholdsmæssigt afslag har gennem længere tid været den mest omdiskuterede misligholdelsesbeføjelse i forbindelse med mangler ved fast ejendom. Som anført foran i afsnit 8.5.2.4 har man i praksis ofte tillagt køber et forholdsmæssigt afslag, selv om manglen har været aldeles ukendt for sælger, hvorfor der set med sælgers øjne nærmest har været tale om et objektivt ansvar, selv om der formelt ikke tilkendes erstatning.

Diskussionen omkring det forholdsmæssige afslag opstod for alvor efter trykning af en opsigtsvækkende artikel skrevet af *Baller*.¹⁰⁷ På baggrund af en analyse af praksis på daværende tidspunkt konkluderedes, at der alene tilkendes afslag, såfremt manglen var "betydelig." I retspraksis kunne nemlig konstateres en undergrænse for afslag svarende til "3-5%, dog lidt mindre ved nyere ejendomme", af købsprisen. En sådan undergrænse svarede ikke til praksis f.eks. i forbindelse med salg af løsøre, hvor der som udgangspunkt tilkendtes og stadig tilkendes afslag i stort set alle tilfælde af mangler, der har reduceret varens værdi. Imidlertid har undergrænsen en oplagt sammenhæng med, at der består en langt større usikkerhed med hensyn til prisfastsættelsen på fast ejendom end på løsøre. Det forholder sig jo således, at den aftalte købesum for en ejendom, langt fra altid kan betragtes som et entydigt udtryk for ejendommens markedsværdi. Liebhaverinteresser, købers personlige smag og mange andre faktorer spiller ind ved prisfastsættelsen.

I artiklen blev samtidig slået til lyd for indførelse af en *overgrænse*. Denne "bør normalt ikke kunne overstige ca. 33%" af købesummens størrelse, da udredning af et større afslag vil ligge ganske uden for de forudsætninger, som sælger har indgået aftalen på".¹⁰⁸ I sådanne tilfælde må køber i stedet henvises til at hæve handlen, selv om det jo normalt for at tilgodese den ikke misligholdende

¹⁰⁵ Jf. *Gomard*: Obligationsret 2. del, 2. udg. (1995), s. 184.

¹⁰⁶ Se som eksempel herpå UfR 1983.383 HD, hvor det ikke kunne lade sig gøre at opnå tilladelse til at bebo ejendommen hele året. En del af den tilkendte erstatning beregnedes som prisdifferencen mellem en helårsbolig og en fritidsbolig ansat på baggrund af en sagkyndig erklæring.

¹⁰⁷ I UfR 1979B.361-370 med titlen "Forholdsmæssigt afslag ved ejendomskøb."

8.6.3 Forholdsmæssigt afslag

kontraktpart må forholde sig således, at der er valgfrihed med hensyn til, hvilke af flere mulige misligholdelsesbeføjelser, der anvendes. Det kan dog ikke udelukkes, at der – selv om ejendommen er behæftet med en mangel, der berettiger til et afslag væsentligt over 33% – alligevel ikke vil være hæveadgang. Endvidere vil det næppe heller altid i disse situationer forekomme fornuftigt at nægte en køber, der ønsker det, adgang til at fastholde købet, især ikke hvis manglen først viser sig længere tid efter køberens overtagelse. Se i denne forbindelse utrykt Østre Landsrets dom af 17/8 1994 (5. afd. B1086-93), der drejede sig om et hus opført på en grund, der var opfyldt med slagge. Køberne fik – uden at der var nedlagt påstand om ophævelse – tilkendt et forholdsmæssigt afslag på 400.000 kr. svarende til ca. 35½% af købesummen for ejendommen

I 1988 slog *Rosenmeier* til lyd for, at man i praksis konsekvent burde operere med en bagatelgrænse for afslag i størrelsesorden 10% af købsprisen.¹⁰⁹ Der kan ikke herske nogen tvivl om, at der i praksis er sket en væsentlig stramning af muligheden for at opnå et forholdsmæssigt afslag i perioden fra Ballers artikel i 1979 og til i dag. Domstolene har – uden at der fra lovgivningsmagts side er foretaget indgreb – reelt taget sagen i egen hånd og forhøjet bagatelgrænsen.

Til belysning af, hvor bagatelgrænsen omtrentligt befinder sig i dag, vil i det følgende den nyeste praksis på området blive gennemgået. Først behandles det sidste årtis højesteretspraksis, der angiver visse konturer, og derefter kigges nærmere på de sidste 3-4 års trykte landsretsdomme, som nok i højere grad angiver, hvor grænserne går. Det må dog bemærkes, at Højesteret endnu ikke har haft anledning til at tage udtrykkelig stilling til den bagatelgrænse, der kan spores i landsretspraksis.

I *UfR 1984.461 HD* tilkendtes et afslag for rotteangreb på 60.000 kr. set i forhold til en (nominel) købesum på 465.000 kr., således at afslaget formentlig har udgjort ca. 11-12% af købesummen.

I *UfR 1986.853 HD* fik køber ikke medhold i en påstand om afslag på 75.000 kr. for fejl ved tagplader set i forhold til en kontant købesum på ca. 6 mio. kr. (ca. 1,3%).

¹⁰⁸ Årsagen til, at afslag i denne størrelsesorden til tider er aktuelle er, at afslaget almindeligvis sættes i relation til de faktiske udbedringsomkostninger. Det kan dog ved mangler, hvor udbedringen vil være uforholdsmæssig dyr, måske være en løsning skønsmæssigt at udmåle et afslag på baggrund af den reducerede salgsværdi af ejendommen fremfor afhjælpningsomkostningerne. Er manglen af en sådan art, at ejendommen, herunder grunden, er aldeles ubeboelig og dermed på det nærmeste værdiløs, løser denne beregningsmetode for afslaget imidlertid ikke problemet. Her må køber dog alt andet lige formodes at have størst interesse i en ophævelse af handlen.

¹⁰⁹ Jf. Mangler ved fast ejendom (1988), s. 61 f.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

I *UfR 1987.434 HD* anerkendtes et afslag på 35.000 kr., hvor købesummen udgjorde 575.000 kr. (ca. 6,1%). Manglen bestod i, at der var anvendt et uheldigt skummateriale til understrykning af tagsten.

I *UfR 1992.414 HD* havde køber for ca. 1 mio. kr. erhvervet en forurenede byggegrund. Højesteret gav køber et afslag på 165.000 kr, altså svarende til ca. 16,5% af købesummen.

I *UfR 1994.79 HD* kunne der ikke gives afslag, da manglerne udgjorde ca. 48.000 kr. i relation til en købesum på 1.519.743 kr. (ca. 3,1%).

I *UfR 1996.1666 HD* fik en køber af en byggegrund forurenede med byggeaffald et afslag på 3 mio. kr. svarende til ca. 27% af købesummen.

Ud fra den netop refererede praksis kan forsigtigt konkluderes, at Højesteret også er af den opfattelse, at der i praksis må være en vis bagatelgrænse, men på baggrund af *UfR 1987.434 HD* kan den næppe siges at være så høj, som af Rosenmeier ønsket. Landsretspraksis i de seneste år kommer derimod tættere på de 10%:

UfR 1995.411 VLD drejede sig om ulovlige elinstallationer, hvor den daværende praksis langt fra var entydig.¹¹⁰ I den pågældende sag var ejendommen købt for 297.000 kr. Udbedring af manglerne ville beløbe sig til 24.900 kr. svarende til ca. 8,4% af købesummen. Køberne fik under hensyn til størrelsen af det krævede afslag *ikke* medhold.

Det modsatte resultat nåedes i *UfR 1996.304 VLD* for et afslag på 56.000 kr. svarende til ca. 8,5% af købesummen. Denne afgørelse er begrundet med, at udbedring af funderingsmanglerne ved en tilbygning var absolut nødvendig, og der henvistes tillige til størrelsen af afslaget.

UfR 1996.576 VLD omhandlede også funderingsmangler. Afslaget udmålt til 40.000 kr. Købesummen var (formentlig nominelt) 619.000 kr. I den kortfattede dom udtales blot, at afslagets størrelse set i forhold til købesummen (maksimalt ca. 6,5%) ikke var tilstrækkeligt stort til, at der kunne gives medhold i en påstand om afslag.

UfR 1997.637 VLD vedrørte badeværelset i en ejerlejlighed. Udbedringsomkostningerne ville med skønsmæssigt fradrag af forbedringer beløbe sig til 25.000 kr. svarende til 7,3% af købesummen. Udførelse af en mindre bekostelig (2.500-3.000 kr.) midlertidig reparation, måtte dog antages at

¹¹⁰ Jf. *UfR 1987.966 VLD* (Ikke afslag. Beløb mindre end 7.000 kr. svarende til ca. 0,8%), *UfR 1990.86 VLD* (Afslag givet. Beløb 18.000 kr. svarende til ca. 3,3%) og *UfR 1990.537 VLD* (Ikke afslag. Beløb 12.810 kr. svarende til ca. 4,3%).

8.6.3 Forholdsmæssigt afslag

medføre, at badeværelset blev brugbart. Under henvisning hertil fandt et flertal i landsretten ikke grundlag for at tilkende afslag.

Ej heller i *UfR 1997.1275 ØLD* fik køberne et afslag. Udbedring af utætheder i et tagpaptag ansloges at ville koste knap 64.000 kr. svarende til ca. 10,9% af købesummen for ejendommen på 588.000 kr. Imidlertid ville afhjælpning i form af et nyt tag bevirke en kraftig forlængelse af tagets levetid, hvorfor det endelige afslag, der kunne komme på tale, fandtes at befinde sig under bagatelgrænsen.

På baggrund af denne nyeste praksis på området må det konstateres, at der findes en bagatelgrænse, der dog langt fra ligger fuldstændigt fast.¹¹¹ Ved vurderingen af konkrete tvister skeles i enkelte tilfælde til manglens karakter, herunder om afhjælpning er strengt nødvendig. I de fleste tilfælde sker dog alene en vurdering af det relevante afslags størrelse i forhold til købesummen.

Den købspris, der vurderes i forhold til afhjælpningsomkostningerne, skal principielt set være kontantprisen.¹¹² At anslå undergrænsen til at være på ca. 10%, er nok en anelse for højt, men er afslaget under 8%, vil det næppe blive tilkendt. Dog kan det ikke udelukkes, at Højesteret vil ændre den af landsretterne håndhævede praksis, såfremt der indbringes en sag om et afslag i størrelsesordenen 7-9%. I dette grænseområde spiller størrelsen af afslaget i absolutte tal formentlig også en vis rolle. Umiddelbart inden trykningen af denne bog har Højesteret i dom af 29/1 1998 (sag I 202/1996) tilkendt en køber et afslag på 18.000 kr. for mangler ved elinstallationer. Købesummen udgjorde ca. 300.000 kr. Afslaget svarede derfor til 6%.

Den her omtalte bagatelgrænse gælder ikke i samme omfang, når det drejer sig om mangler ved ejerlejlighedskomplekser. Det accepteres her, at ejerforeninger processuelt kan rejse de enkelte lejlighedsejeres krav mod sælger.¹¹³ Som anført af *Blok*¹¹⁴ skal undladelsen af at håndhæve bagatelgrænsen på dette område ses på baggrund af, at den oprindelige ejer bør stilles, som om han havde solgt ejendommen som udlejningsejendom. Afslaget skal derfor ikke sættes i relation til det totale beløb af købesummerne for lejlighederne.¹¹⁵

¹¹¹ Jf. hertil *Jørgen Nørgaard* i *UfR 1989B.284*, hvor det anføres, at der jo er tale om konkrete bedømmelser fra sag til sag, og at der så godt som altid vil være usikkerhed med hensyn til, hvilken reduktion af ejendommens værdi manglen har medført.

¹¹² Kontantprisen, der anvendes i relation til forholdsmæssigt afslag, er identisk med den kontantpris, som en professionel rådgiver eller sælger er forpligtet til at oplyse om i forbindelse med udbud af en ejendom efter ejendomsomsætningsloven §§ 4 og 5.

¹¹³ Jf. *UfR 1984.942 HD*.

¹¹⁴ *Ejerlejligheder*, 3. udg. (1995), s. 141.

¹¹⁵ Se hertil *UfR 1984.942 HD* og *UfR 1991.677 HD*. Endvidere henvises til *Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 3. udg. (1996), s. 223.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

I forbindelse med bagatelgrænsen sker der en sammenlægning af afslagene for hvert enkelt mangelskrav.¹¹⁶ En køber, der er berettiget til erstatning for en eller flere af de påberåbte mangler, og forholdsmæssigt afslag for så vidt angår de øvrige, risikerer at miste sit restkrav, fordi det samlet bringes ned under bagatelgrænsen.¹¹⁷ Under sådanne omstændigheder ville det være mest fordelagtigt at nedlægge en principal påstand om forholdsmæssigt afslag for samtlige mangler, men er dette ikke sket, må det – da bagatelgrænsen jo ikke er ufravigelig – være muligt alligevel samtidigt at tilkende erstatning samt et afslag under bagatelgrænsen, da det modsatte resultat forekommer stødende mod retsbevidstheden.

Vedtagelsen af ejendoms købsloven med ikrafttræden pr. 1/1 1996 havde klart til formål bl.a. at reducere antallet af sager om forholdsmæssigt afslag. På det punkt må loven antages at have virket ganske efter hensigten. Lovens eksistens rejser imidlertid det endnu ubesvarede spørgsmål, om en sælger, der vælger ikke at opfylde lovens krav for at opnå ansvarsfrihed, også fremover skal være beskyttet af den i retspraksis udviklede bagatelgrænse, eller om man nu kan vende tilbage til en udmåling af afslag, der i højere grad minder om den praksis, der findes i forbindelse med indrømmelse af afslag ved køb af løsøre efter køberetlige regler. Hvis bagatelgrænsen sættes ned, er det næste spørgsmål, om dette så tillige vil have afsmittende effekt på praksis uden for ejendoms købslovens område, altså hvor det drejer sig om ejendomme, der ikke hovedsagelig til beboelse for køber eller sælger.

Beregningen af et forholdsmæssigt afslag sker oftest med udgangspunkt i de faktiske eller skønnede afhjælpningsomkostninger. I princippet skulle et forholdsmæssigt afslag beregnes som forskellen mellem ejendommens værdi uden henholdsvis med mangler.¹¹⁸ Imidlertid findes der sjældent en entydig markedspris for fast ejendom (med eller uden mangler), hvorfor et godt gæt på markedsprisen netop bliver den aftalte købesum med fradrag af de omkostninger, som skal afholdes, såfremt den konstaterede mangel skal udbedres. Tilkendes køber et afslag, der stort set svarer til udbedringsomkostningerne, vil han i realiteten være stillet, som om han havde fået erstattet den positive opfyldelsesinteresse.¹¹⁹ I de fleste tilfælde vil et forholdsmæssigt afslag dog blive udmålt til et langt lavere beløb end den er-

¹¹⁶ Jf. f.eks. UfR 1994.79 HD.

¹¹⁷ Jf. *Bisgaard-Frantzen og Maarbjerg* i *Justitia* 1998, nr. 4, s. 47.

¹¹⁸ Jf. *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 124, og *Jørgen Nørgaard* i UfR 1980B.3.

¹¹⁹ Jf. *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 129.

8.6.4 Afhjælpningsret og -pligt

statning, køber ville have været berettiget til, såfremt sælger havde været erstatningsansvarlig.

Imidlertid konstateres manglerne til tider først lang tid efter køberens overtagelse. I så fald vil det være nødvendigt at anslå, hvad der ville have været udbedningsomkostningerne på *handeltidspunktet*.¹²⁰ I mangel af præcise oplysninger herom, kan man eventuelt foretage en tilbagediskontering af de anslåede nutidsomkostninger ud fra f.eks. byggeomkostningsindekset.

Indebærer afhjælpningen en ikke uvæsentlig udskiftning af bygningsdele, vil det efter omstændighederne kunne være aktuelt at foretage en reduktion af afslaget med henvisning til, at købers fremtidige vedligeholdelsesudgifter vil blive tilsvarende formindsket.¹²¹ Også her er der tale om overførelse af erstatningsretlige synspunkter til området for forholdsmæssigt afslag. De forventelige fremtidige vedligeholdelsesudgifter har jo spillet en vis rolle ved prisfastsættelsen af ejendommen.

Opnår køber kompensation fra anden side, f.eks. delvis dækning ved udbetaling af erstatning fra et forsikringsselskab eller andre, må dette også efter omstændighederne kunne give grundlag for en reduktion af det forholdsmæssige afslag, der ellers ville være blevet tilkendt.¹²²

8.6.4 Afhjælpningsret og -pligt

Ligesom det er tilfældet for løsøresælgere efter købeloven § 49, levnes der ikke sælgere af fast ejendom ret til at afhjælpe mangler, i hvert fald ikke når det drejer sig om faktiske mangler.¹²³ Ved retsmangler vil der formentlig være en vis udvidet adgang for sælger til at fjerne de retlige hindringer og derved begrænse omfanget af sin misligholdelse, jf. oven for afsnit 8.5.3.

Det er ganske klart fastslået i retspraksis, at en sælger, der tilbød at lovliggøre ulovlige tilbygninger, ikke derved kunne afskære køber fra at hæve.¹²⁴ Når overtagelsesdagen er passeret, har sælger ikke længere mulighed for at råde over ejendommen og udføre bygningsarbejder, medmindre andet aftales med køber. Der er dog f.eks. ikke noget til hinder for, at det aftales, at sælger – også efter risikoovergangen – forestår udbedring af faktiske mang-

120 Jf. f.eks. *Jørgen Nørgaard* i UfR 1980B.2 og i 1989B.284.

121 Jf. hertil f.eks. UfR 1997.637 ØLD og UfR 1997.1275 VLD.

122 Jf. UfR 1956.573 HD.

123 Jf. *Ussing*: Obligationsretten alm. del, 4. udg. (1967), s. 71.

124 Jf. UfR 1986.442 HD. Den i denne sag omhandlede retlige mangel - manglende bygningsattest - behandles på samme måde som faktiske mangler, da forholdet lod sig udbedre ved udførelse af fysiske arbejder på ejendommen.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

ler, men køber har ikke pligt til at indgå en sådan aftale.¹²⁵ Det kan heller ikke være et led i købers tabsbegrænsningspligt at give sælger adgang til at foretage afhjælpning, selv om dette kunne betyde et mindre tab.

Tabsbegrænsningspligten kan dog formentlig efter omstændighederne medføre, at køber i visse situationer må finde sig i, at sælger foretager delvis afhjælpning *efter* overtagelsesdagen. Er der f.eks. i købsaftalen truffet aftale om, at sælger *inden* overtagelsesdagen forestår udbedring af visse nærmere specificerede mangler, skal sådanne arbejder naturligvis være afsluttede i overensstemmelse med den indgåede aftale. Det samme gælder, hvor sælger umiddelbart før overtagelsen har opdaget visse nye forhold, som kræver afhjælpning. Har udbedringsforsøget imidlertid været utilstrækkeligt, må der efter omstændighederne levnes sælger mulighed for at lade de håndværkere, som rettidigt har forsøgt at afhjælpe manglerne, foretage yderligere udbedring. Sælger har måske endda et kontraktretligt krav på, at den yderligere afhjælpning skal ydes vederlagsfrit. I denne situation må køber – i overensstemmelse med princippet i købeloven § 79 – tåle visse mindre gener, som følge af yderligere udbedring, såfremt der intet er at bebrejde sælger.

Sælger har ikke afhjælpningsret, men i det omfang en køber har adgang til at kræve naturalopfyldelse, kan der siges at påhvile sælger en afhjælpningspligt. På dette område må købers krav på naturalopfyldelse dog oftest omsættes til et pengekrav, da en dom over sælger til udbedring af manglerne typisk vil indebære en byrde, som sælger ikke med rimelighed kan pålægges. Personlige arbejdsforpligtelser kan i almindelighed ikke tvangsfuldbyrdes.¹²⁶ Køber vil gennemsnitligt formentlig også være bedre stillet ved tilkendelse af et beløb, som helt eller delvist kan dække udgiften til en professionel tredjemands udførelse af den pågældende mangelahjælpning.

8.6.5 Modregning med mangelskrav

I en ejendomshandel kan parterne, medmindre andet udtrykkeligt er aftalt, foretage modregning, såfremt de almindelige betingelser herfor er opfyldte. Køber kan således f.eks. modregne sit eventuelle refusionstilgodehavende i

¹²⁵ Det modsatte er tilfældet, hvor sælger f.eks. i medfør af AB 92 §§ 31 og 32 eller købeloven § 79 har afhjælpningsret. Se hertil UfR 1992.818 VLD, hvor køber af en udestue, der måtte betragtes som løsøre, fik udmålt sin erstatning ud fra den udgift, som sælger skulle have afholdt, såfremt han *selv* havde fået adgang til at foretage udbedring og ikke som det beløb, det kostede at lade en tredjemand foretage afhjælpningen.

¹²⁶ Jf. hertil Gomard: Obligationsret 2. del, 2. udg. (1995), s. 37 f., og Ussing: Obligationsretten, alm. del, 4. udg. (1967), s. 66.

8.6.5 Modregning med mangelskrav

en kontant betaling af en del af købesummen. Der er også mulighed for at modregne mangelskrav mod sælger i købers eventuelle refusionstilsvær.¹²⁷

Hel eller delvis afskæring eller udvidelse af adgangen til tvungen modregning kan være aftalt på forhånd, da dansk rets almindelige regler om modregning ikke er præceptive.¹²⁸

I Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser 97 (bilag 1) står i pkt. 14 i.f. følgende: "Køber kan ikke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav uden sælgers samtykke." Hermed er købers almindelige modregningsadgang blevet begrænset, men det forekommer tvivlsomt, om vilkåret kan anses for *vedtaget* mellem parterne. Standardbestemmelserne, der jo af sælgers ejendomsformidler gøres til en del af købsaftalen, undergives normalt ikke særlig forhandling, og hvis købers opmærksomhed ikke specielt er henledt på det (ikke særligt fremhævede) vilkår, vil resultatet formentlig blive, at køber ikke er bundet heraf. Såfremt de almindelige betingelser for tvungen modregning er opfyldte, vil mangelskrav derfor på trods af bestemmelsen kunne modregnes ved købers indbetaling af et eventuelt refusionstilsvær i sælgers favør.

Særlige problemer med hensyn til modregning af mangelskrav opstår især, hvor der ønskes modregning i den deponerede købesum, eller hvor der skal betales ydelser på et i forbindelse med handlen udstedt sælgerpantebrev.

Modregning i allerede deponerede beløb kan som udgangspunkt ikke finde sted, da køber bliver frigjort ved foretagelse af deponering. Fordringen er opfyldt, og køber er ikke længere skyldner for en hovedfordring og kan derfor ikke foretage modregning med et eventuelt krav i anledning af mangler. Endvidere vil det normalt være aftalt, på hvilke vilkår deponering sker, og hvilke betingelser der skal være opfyldte, for at depotet kan frigives. Den altovervejende hovedregel er her, at køber er afskåret fra at kræve tilbageholdelse til sikkerhed for krav mod sælger, som ikke udtrykkeligt er nævnt i deponerings- og købsaftalevilkårene. Ret til tilbageholdelse i anledning af et mangelskrav fra køber ses i praksis sjældent aftalt, og indgår heller ikke i opregningen i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser pkt. 9.

Derimod vil deponenten, f.eks. sælgers pengeinstitut, ved frigivelse af beløbet efter almindelige regler kunne modregne eventuelle tilgodehaverder mod sælger. Adgangen til at foretage tilbageholdelse i deponerede beløb er behandlet mere udførligt foran i afsnit 5.7.

¹²⁷ Jf. *Holm og Spang-Hanssen*: God advokatskik (1997), s. 118 f.

¹²⁸ Jf. *Gomard*: Obligationsret 3. del, (1993), s. 219 f., og *Ussing*: Obligationsretten, alm. del (1967), s. 318.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

Modregning i ydelser på et sælgerpantebrev kan finde sted, så længe sælger ikke har overdraget pantebrevet, jf. herved gældsbrevsloven § 1. Også over for arvinger, retsforfølgende kreditorer m.fl., der ikke har status som erhververe, kan køber modregne.

Modregningsadgangen begrænses væsentligt, når pantebrevet, der normalt er negotiabelt, jf. gældsbrevsloven § 11, nr. 3, sælges eller pantsættes. I så fald kan over for en erhverver i god tro alene modregnes, når betingelserne i gældsbrevsloven § 18 er opfyldte.

Udspringer fordringerne *ikke* af samme retsforhold (ejendomshandlen),¹²⁹ kan der kun modregnes, såfremt erhververen vidste eller burde vide, at køber havde en fordring på overdrageren, og såfremt erhververen samtidig vidste eller burde vide, at køber ville lide tab ved afskæring af modregningsadgangen som følge af overdragelsen, jf. gældsbrevsloven § 18, stk. 1. Der kræves altså såvel viden (eller "burde viden") om modkravets eksistens såvel som om dårlig økonomi hos overdrageren af pantebrevet.¹³⁰

Ved *konnekse* fordringer, altså hvor begge krav udspringer af købsaftalen, kan der modregnes, "medmindre andet følger af reglerne om indsigelser" fra det kontraktforhold, der gav anledning til udstedelse af omsætningsgældsrevet, jf. gældsbrevsloven § 18, stk. 2. Det er med andre ord afgørende, om køber ved udstedelsen af pantebrevet kunne have garderet sig mod udslukkelse af den indsigelse om mangler, der nu gøres gældende.

Det må være udgangspunktet, at en mangelsindsigelse er konneks i forhold til den delvise betaling af købesummen, der berigtiges ved udstedelse af et sælgerpantebrev.

Gomard skriver i *Obligationsret 3. del* (1993), s. 205, at det ikke altid er klart, hvorledes der skal skelnes mellem konnekse modfordringer og almindelige indsigelser. Han anfører tillige, at et "erstatningskrav på grund af mangler ved ydelsen er en konneks modfordring over for kravet om betaling af ydelsen, mens et forholdsmæssigt afslag snarere må betegnes som en indsigelse, der reducerer vederlagskravet." Umiddelbart herefter er i n. 78 på s. 206 tillige anført, at "slægtskabet mellem konnekse modkrav og indsigelser er anerkendt i gældsbrevsloven § 18, stk. 2, der undergiver konnekse modkrav samme regler som indsigelser." Det er herefter heller ikke klart, om *Gomard*

¹²⁹ Dette er f.eks. tilfældet, hvor køber har overtaget gælden i henhold til en panteaftale, som har bestået mellem sælger og panthaver. Her er gælden ikke stiftet i forbindelse med handlens indgåelse, jf. *Gomard: Obligationsret 3. del*, (1993) s. 189. Der er her heller ikke den fornødne gensidighed mellem parterne til at modregne med mangelskrav, medmindre køber har adgang til springende regres over for panthaver.

¹³⁰ Jf. herved *Lyng Andersen, Møgelvang-Hansen og Ørgaard: Gældsbrevsloven* (1997), s. 136.

8.6.5 Modregning med mangelskrav

er af den opfattelse, at *alle* erstatningskrav *såvel som* krav på forholdsmæssigt afslag er konnekse. Det må dog også forholde sig således, at det ikke i alle tilfælde *alene* er afgørende, om kravene har samme oprindelse (købsaftalen). Også karakteren af den mangel, der berettiger køber til erstatning eller et forholdsmæssigt afslag, en eventuel skyldgrad udvist af sælger samt købers mulighed for at få kompensation på anden vis, må i grænsetilfælde kunne spille en vis rolle ved bedømmelsen heraf. Udgangspunktet må dog klart være, at såvel et krav på erstatning som på forholdsmæssigt afslag er konnekst med ydelserne på et sælgerpantebrev.

Er kravet konnekst, bevarer køber de eventuelle stærke indsigelser, der er eksemplificeret i gældsbrevsloven § 17, også over for en erhverver i god tro. Svage indsigelser, herunder indsigelsen om, at fordringerne var ophørt ved modregning inden gældsbrevets udstedelse, mistes, jf. gældsbrevsloven § 15, stk. 1.

Ved konneks modregning siges traditionelt, at modregningen sker, så snart de to fordringer står over for hinanden (*ex tunc*),¹³¹ det vil sige på tidspunktet for stiftelsen af den sidste af de to fordringer. Forpligtelserne i henhold til sælgerpantebrevet opstår ved underskrivelsen, og mangelskravet må anses for stiftet allerede ved indgåelsen af købsaftalen eller i hvert fald senest ved risikoovergangen. Konneks modregning vil derfor i de fleste tilfælde kunne siges formelt set at have fundet sted lang tid inden manglen (og dermed inden købers krav) konstateres.

Indsigelsen om, at modregning har fundet sted, fortabes dog over for en erhverver i god tro, og dette må også gælde ved konneks modregning, *selv om* køber på tidspunktet for pantebrevets underskrivelse ikke havde kendskab til kravet og derfor rent faktisk ikke havde mulighed for at gardere sig mod kravets fortabelse ved en senere afskæring af modregningsadgang ved transport af pantebrevet. Køber kan således kun gøre indsigelsen gældende, såfremt erhververen af pantebrevet har eller burde have været bekendt med manglen. Det er ved konneks modregning dog ikke tillige en betingelse, at erhververen burde have været vidende om, at pantebrevets overdragelse ville påføre køber tab, således som det er reglen ved ikke konneks modregning efter gældsbrevsloven § 18, stk. 1. Forskellen på modregningsadgangen ved konneks henholdsvis ikke konneks modregning er således alene, at kø-

¹³¹ Det afgørende tidspunkt her er altså her ikke fremskomsten af modregningserklæring til den, som modregningen ønskes gennemført overfor (pantebrevets ejer/panthaver), således som det er tilfældet ved modregning med fordringer, der ikke er konnekse, jf. *Gomard: Obligationsret* 3. del (1993), s. 207. Se også UfR 1974.6 HD, hvor købers tilgodehavende i henhold til en refusionsopgørelse ansås for modregnet i de første ydelser på nogle i forbindelse med handlen oprettede pantebreve.

Kap. 8: Sælgers misligholdelse

beren med en konneks modfordring “kun” skal godtgøre, at erhververen var eller burde være bekendt med modkravets eksistens.

Jf. dog hertil UfR 1997.954 VLD, hvor det statueredes, at der i medfør af gældsbrevsloven § 18, *stk. 1*, kunne modregnes over for en direktør og eneanpartshaver i det (fallerede) byggeselskab, der havde opført ejendommen, og som havde tiltransporteret pantebrevet til direktøren. Før transporten havde køber anlagt retssag vedrørende mangler, så direktøren måtte være vidende om modkravets eksistens, ligesom han naturligvis havde kendskab til selskabets dårlige økonomi. Dommen kunne samtidig eller måske snarere *i stedet for* have været begrundet med, at der var tale om konneks modregning efter § 18, *stk. 2*, jf. således også *Gomard: Obligationsret 3. del* (1993), s. 194. Direktøren var jo heller ikke i en sådan god tro, som kræves i gældsbrevsloven § 15, *stk. 2*.

Se i denne forbindelse også UfR 1984.624 VLD. Et aktieselskab solgte en byggegrund til et murerfirma, der blev drevet som anpartselskab. Anpartselskabet opførte et parcelhus, der solgtes. Det aftaltes bl.a. for at spare stempelafgift af transporten, at køber skulle udstede sælgerpantebrevet direkte til aktieselskabet i stedet for til anpartsselskabet. Køber konstaterede mangler, der ikke kunne gøres gældende over for anpartsselskabet, da det i mellemtiden var gået konkurs. Forholdet blev anskuet, som om gældsrevet var *udstedt* til anpartsselskabet og derefter transporteret til aktieselskabet. Modregning med mangelskravet kunne derefter alene accepteres, såfremt mangelsindsigelsen ikke var fortabt efter gældsbrevsloven § 18, *stk. 2*, jf. § 15. Da den samme murermester var direktør i begge selskaber, og da han i hvert fald burde have haft grund til mistanke om, at byggeriet var behæftet med mangler, tillodes modregning. Havde man i denne afgørelse ikke anvendt konstruktionen med en fiktiv transport, ville man næppe kunne have nået frem til det samme resultat med henvisning til gældsbrevsloven § 1, hvorefter man ikke ved udstedelse af et gælds brev normalt mister sine indsigelser fra det retsforhold, der gav anledning til gældsrevets udstedelse, jf. sagen UfR 1975.1076 HD. Der skal jo være gensidighed mellem den, som indsigelserne kan gøres gældende overfor, og den, der er kreditor efter pantebrevet.

Opfylder en erhverver af pantebrevet *ikke* ekstinktionsbetingelserne, kan der ved konnekse fordringer modregnes også *efter* det tidspunkt, der er afgørende efter gældsbrevsloven § 28, altså også efter at køberen har fået kendskab til eller formodning om, at pantebrevet er transporteret.¹³² Kravet om, at der kun kan modregnes mellem de samme parter (gensidigheds-

132 Jf. herved *Gomard: Obligationsret 3. del* (1993), s. 208.

betingelsen), gælder for en umiddelbar betragtning således ikke her, men årsagen er reelt det før omtalte forhold, at konneks modregning sker med “tilbagevirkende kraft”.

Bilagsfortegnelse

Bilag 1	Dansk Ejendomsmæglerforenings Standardbestemmelser 97
Bilag 2	Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser vedrørende vurderings-, salgs-, udløjnings-, projekt-, og konsulentopgaver

Standardbestemmelser 1997

Punktnumrene svarer til købsaftalens punktnumre.
Såfremt andet ikke er aftalt er følgende gældende:

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 4

2. Ejendommen

Ejendommen sælges som den er og forefindes med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. samt evt. flagstang og drivhus.
Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

3. Tilbehør

I det omfang, det er installeret, medfølger:
Sanitet, alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige og udvendige lamper, pejse og brændeovn, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandsvarmere og FM/TV-antennet. Parabolantennet med tilbehør medfølger ikke, medmindre dette er aftalt i købsaftalen. Tæpper medfølger kun, såfremt det er aftalt i købsaftalen. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

5. Overtagelse

Sælger afleverer den fraflyttede ejendom i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Køber overtager risikoen for ejendommen senest på overtagelsesdagen. Såfremt ejendommens bygninger er fuld og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen eller de herom gældende regler og forpligtet til at oplyse den indgåede handel.
Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.
Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette er før eller på overtagelsesdagen, skal alle deponeringer og al sikkerhedsstillelse være foretaget og købers økonomiske forhold være afklaret i h.t. side 2c, 2d, 2e, samt pkt. 20. Køber skal ligeledes inden da have betalt eller deponeret de køberen påhvillende handelsomkostninger, ligesom køber inden da skal have underskrevet skøde, pantebrev samt gældsovertagelseserklæring. Overgang af risikoen sker på dispositionsdagen, hvorfor køber senest da skal have tegnet forsikring for det købt, medmindre køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring. Aflysning af forbrugsmålere og evt. oliebeholdning sker på dispositionsdagen.
Såfremt der efter forlydelsesrettens udlob og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grund/ ejerforening har køber fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til vedtægterne. Sælger underretter køber om indkaldelse til generalforsamling.

6. Sælger oplyser

1. at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler ved ejendommen.
2. at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedr. ejendommen.
3. at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
4. at der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejendom, har været konstateret eller afhjulpnet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb.
5. at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen ugunstige rettigheder eller forpligtelser.
6. at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Medmindre andet er oplyst i købsaftalen punkt 6 linje 3, oplyser sælger, at der sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser, eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifter senere vil blive pålagt ejendommen.
7. at de på ejendommen værende bygninger med installationer, sælger bekendt, er lovligt opført, indrettet og benyttet. Lovligheden af bygningsarbejder, der er omfattet af Bygningsreglementet for småhuse, kan ikke forventes dokumenteret i form af ibrugtagningstilladelse.
8. at olietanken er lovlig.
9. Vedr. energimærke m.v.
Ved salg af bl.a. en- og tofamilieejendomme og ejerlejligheder er sælger forpligtet til at lade udarbejde energimærkning, medmindre den findes i forvejen og ikke er mere end 3 år gammel på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Er ejendommen omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger er køber berettiget til, hvis energimærket ikke findes på købstidspunktet, eller hvis dette er for gammelt, at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, indenfor rimelig tid. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning af rapportens indhold.

9. Villkår for kontant udbetaling/deponering

Rent af deponeringsbeløb i henhold til købsaftalens pkt. 9.2 tilfalder sælger fra dispositionsdagen. Såfremt det aftales, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen, hvis ikke andet er aftalt, diskontoen med tillæg af 5% p.a., beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen. Af midler fra købsaftalens pkt. 9.2 og evt. 9.3 er berigtigende ejendomsmægler/advokat/depositar pligtig til at foretage betaling af:
1. pantegæld, der ikke skal overtages,
2. evt. ejerskiftegebyr, ejerskiftebidrag og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
3. restancer,
4. evt. refusionssaldo i købers favør.

5. beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen.
6. sælgers andel af handlens omkostninger.
7. salgsstatør og udlæg mv. til ejendomsmægler, såfremt det i købsaftalen under pkt. 9.1 hos ejendomsmægleren deponerede beløb er utilstrækkeligt til dækning heraf.

Såfremt beløb fra købsaftalens pkt. 9.2 og evt. 9.3 er utilstrækkelige til dækning af det under standardbestemmelsernes pkt. 9.1-7 anførte, er berigtigende ejendomsmægler/advokat/depositar berettiget til yderligere at a) sælge obligationer hidrørende fra optagelse af ejerskiftelån respektive provenu af kontantlån b) sælge anden finansiering, c) sælge sælgerpantebrev(e) (eller hvis sælger har bemyndiget andre til at afhænde obligationer, anden finansiering og sælgerpantebrev(e)), da at disponere over provenuet af et sådant salg) samt d) at disponere over beløb under pkt. 9.1 i købsaftalen i rækkefølgen a) - d).
Såfremt det er aftalt, at der helt eller delvist stilles pengeinstituttgaranti i stedet for deponering, skal denne være uigenkaldelig og stilles på anfordringsvilkår til sikkerhed for ethvert krav, som måtte udspringe af den indgåede aftale, og skal i det hele stilles således, at sælgers retsstilling i enhver henseende svarer til, at kontant deponering havde fundet sted i et af sælger anvist pengeinstitut.
Berigtigende ejendomsmægler/advokat/depositar har pligt til at frigive provenuet til sælger alene med de under 1 til 7 nævnte fradrag, når skødet er tinglyst uden præjudicerende retsummærkninger.
Såfremt køber i overensstemmelse med Lov om omsætning af fast ejendom § 18 stk. 2, eller i henhold til købsaftalen eller dennes indgåelse, vælger at benytte en større del af købesummen end oprindeligt stipuleret kontant, er køber forpligtet til senest 8 dage efter, at sælger eller ejendomsmægler er underrettet herom, at foretage deponering af disse yderligere midler eller at stille bankgaranti for betalingen. Hvis der stilles garanti for beløbet, skal deponering dog senest finde sted som udbetaling jf. pkt. 9.2.

10. Prioritetsvilkår

Såfremt realkreditlån overtages, sker dette i henhold til de pågældende låneinstitutters vedtægter.
Ændringer i administrationsbidrag, som er meddelt af långiver efter købers afgivelse af købstilbud, indgår ikke i eventuelle reguleringer af handelsprisen/krig ydelse.
Ejerskifteafdrag, ejerskiftebidrag eller ejerskiftegebyr på private pantebrev betales af sælger.
I købsaftalen er angivet, hvilke af nedenstående lånetyper, der er gældende for handlen:
1. Mix-lån, der ved delvis indfrielse skal bevare forholdet mellem annuitetsdelen og senedelen. Lånet har faldende ydelse.
2. Konverterbare obligationslån, som i hele lånets løbetid kan indfries med obligationer eller kontant til part med opsigelsesvarsel.
3. Kontantlån, som har særlige indfrielsesvilkår. Ved efterfølgende konvertering vil kursgevinster blive beskattet; dette gælder dog ikke ved ejerskifte. Underliggende obligationer kan være konverterbare og inkonverterbare.
4. Private pantebrev, fx. til pensionskasser, som kan være uopsigelige fra debitors side indtil et nærmere aftalt tidspunkt og kan have særlige indfrielses- og ompræntningsvilkår.
5. Inkonverterbare obligationslån, som kun kan indfries med den pågældende obligation.
6. Indeks-lån, som er inkonverterbare lån, hvor ydelsen og restgælden reguleres efter det for de pågældende indekslån gældende pristal.
7. Rentetilpassningslån, som er inkonverterbare kontantlån, hvor lånet omlægges periodisk og rente og ydelse derved ændres.

11. Ejerskiftelån

Parteme er bekendt med, at der lovmæssigt fastsættes en mindsterente. Såfremt den aftalte obligationsrente overstiger denne mindsterente + 2 pct. point ved lånets hjemtagelse, kan dette medføre beskattning af låntager, og det er aftalt at den, der bærer kursrisikoen i forbindelse med ejerskiftelånet, betaler denne skat. Såfremt ejerskiftelånet er et obligationslån og som følge af ændring i mindsterenten ikke kan tilbydes med den i købsaftalen anførte rente, ændres hovedstolen og dermed købesummen, således at ejerskiftelånets kontantværdi bevares. Hvis ejerskiftelånet er et kontantlån foretages beregninger på basis af laveste lovlige obligationsrente. Beregningen sker på grundlag af den kurs, som var gældende på datoen for købers underskrift af købstilbud/købsaftale. Denne regulering foretages forud for eventuelle øvrige reguleringer.

13. Sælgerpantebrevsvilkår

Sælgerpantebrevet udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A til sælger eller ordre, med oprykkende panteret i den solgte ejendom eller foranstående pantegæld. Sælgerpantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidig med endeligt skøde.

1. Ejerskifte

Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1% af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret, sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdrag, med heraf følgende konsekvenser.

Overdragelse eller overgang til medejere, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de seneste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som ejerskifte.

Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab, kan kreditor følge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionist.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit inden for samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr.

2. Opdeling

Sælger/pantekreditor kan inden pantebrevets underskrift forlange pantebrevet opdelt i flere pantebreve, mod at sælger til berigtigende ejendomsmægler/advokat betaler merudgiften for opdelingen samt ekstra tinglysningsafgift.

3. Omprioritering

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max. 30 år), dog ikke indeksregulerede og stående lån, mod at nettoprovenuet i det omfang, det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på dette pantebrev. Såfremt pantebrevet opdeles i sideordnede pantebreve, skal afdrag fremkommet ved omprioritering fordeles forholdsmæssigt på pantebrevene.

Ved opgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til stempel, tinglysning, eventuelle andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut samt gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringssaler til medvirkende ejendomsmægler eller advokat.

4. Rente af ekstraordinære afdrag

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.

5. Ydelsesnedsættelse

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.

6. Respekt

Såfremt pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.

7. Særlige bestemmelser for ejerlejligheder

Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, påføres det bestemmelse, hvorefter kreditor kan forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden.

8. Om- og/eller tilbygning

Pantebrevet respekterer optagelse af lån i realkreditinstitut, dog ikke indekslån eller stående lån, til dækning af udgifter til momsregistrerede virksomheder til dokumenterede, varige, værdiforøgende om- og/eller tilbygninger.

Udgifterne til om- og/eller tilbygning skal medføre en tilsvarende værdiforøgelse af ejendommen, og pantebrevet skal sikkerhedsmæssigt have samme placering i forhold til ejendommens handelsværdi, som det havde for påbegyndelse af om- og/eller tilbygningen.

Pantebrevets sikkerhedsmæssige placering kan af kreditor forlanges dokumenteret ved vurdering af ejendommens handelsværdi, foretaget af lokalkendt ejendomsmægler, som er godkendt af kreditor.

Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af rykningsklausulen, herunder vurderingshonorar til ejendomsmægleren samt sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor, betales af debitor.

14. Ydelser og refusionsopgørelse

Lejeværdi af egen bolig er beregnet på basis af sidst kendt off. vurdering. Såfremt der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt en vurdering for købsåret, er lejeværdien således beregnet på baggrund af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort

bekendt med, at dette kan medføre ændret lejeværdi i forhold til den, der fremgår af salgsopstillingen, og kan ikke i den anledning gøre krav mod sælger eller dennes ejendomsmægler.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter, jf. dog Sædvanbestemmelsernes pkt. 5. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling. Eventuelt forfaldne ydelser for eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag tillægges sælgerpantebrevet. Eventuelle differencer i restgæld på overtagne prioriteter reguleres ligeledes over sælgerpantebrevet. Beløb på i alt op til kr. 1.000 indgår dog i refusionsopgørelsen. Ydelser, som alene vedrører købers ejerperiode, betales dog af køber.

Nye lån forentes fra skæringsdagen af køber overfor sælger med de samme rentesatser, som vil være gældende, når lånene er endeligt berigtigede.

Est. oliebeholdning opmåles på dispositionsdagen/overtagelsesdagen og overtages af køber til dagspris. Beløbet medtages i refusionsopgørelsen.

Sælger meddeler ejerskifte til de respektive værker med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse. Afmelding af sælgers PBS-ordning eller lignende ordning foretages af sælger/sælgers advokat.

Refusionsopgørelsen skal udsendes senest 30 dage efter skodets underskrift og saldoen afregnes så betids, at køber får stillet midlerne til rådighed til betaling af terminsydelser. Såfremt refusionssaldo i købers favor overstiger 10% af den årlige ydelse, skal sælger være berettiget til at deponere saldoen hos advokat eller pengeinstitut. Depotet skal anvendes til rettidig betaling af de kommende ydelser på ejendommen i den rækkefølge, de forfalder.

Køber kan ikke i refusionssaldoen uden sælgers samtykke foretage modregning for eventuelle mangelskrav i refusionssaldoen.

15. Gæld udenfor købsummen, herunder til forsyningselskaber

Gæld, som ikke overtages af køber i henhold til købsaftalen, indføres af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Fælles gæld, som afvikles gennem grundejerforening/ejerforening, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.

Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningselskaber.

Andre vilkår

Såfremt køber ved berigtigelsen af denne handel ikke ønsker at benytte ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, er sælger berettiget til - såfremt overdragelsedokumenterne er mangelfulde og/eller ikke foreligger klar ved skodeskrivningsdatoen, i overensstemmelse med købsaftalen - enten at fordrø, at køber benytter ejendomsmægler/advokat, eller at sælgers ejendomsmægler/advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Såfremt sælger eller dennes repræsentant ved skodeskrivningsdatoen gør indsigelser mod de fremsendte dokumentudkast, eller såfremt disse ikke foreligger på skodeskrivningsdatoen, kan sælger give meddelelse om, at han ønsker at udnytte sin forment ret til at forlange anvendelse af ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, respektive at engagere ejendomsmægler/advokat til færdiggørelse af berigtigelsen. Såfremt dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter sælgers forment meddelelse, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte advokatens udarbejdelse af dokumenterne for købers regning.

Tilstandsrapport/bygningsrapport

Såfremt handlen fra købers side er betinget af indholdet af tilstandsrapport/bygningsrapport og i tilfælde af, at rapportens indhold resulterer i, at handlen ikke gennemføres, forpligter køber sig til uden beregning at udlevere kopi af rapporten til sælger eller dennes ejendomsmægler.

DE-standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelse vedrørende vurderings-, salgs-, udlejnings-, projekt- og konsulentopgaver

1. Standardbestemmelsernes gyldighed
- 1.1 Standardbestemmelserne finder anvendelse for aftaler om erhvervsejendomsmæglerydelse, som ikke er omfattet af Lov om omsætning af fast ejendom, og som er overgivet til et ejendomsmæglerfirma (i det følgende betegnet som MDE), der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), når opdragsgiver har fået overgivet et eksemplar af disse, og når dette fremgår af aftalens ordlyd.
- 1.2 Såfremt ikke andet fremgår af opdragsaftalen er standardbestemmelserne gældende. Såfremt der er uoverensstemmelse mellem indholdet af en skriftlig opdragsaftale og en eller flere af nærværende standardbestemmelseres paragraffer, betragtes indholdet af den skriftlige opdragsaftale, som er indgået mellem parterne, som værende gældende.
- 1.3 MDE har ansvaret for, at der ikke er tvivl om opdragets omfang, objektets identitet, opdragsgiverens identitet, de aftalte honorarsatser samt ikrafttrædelsestidspunkt, såfremt dette afviger fra aftalens punkt.
2. Fuldmagt fra opdragsgiver
- 2.1 MDE har fuldmagt til hos relevante offentlige myndigheder, finansieringsinstitutter, forsikringselskaber, revisorer, advokater m.v. at indhente fornødne oplysninger, herunder pantnumre og kontrolkoder, og dokumentation for nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forhold vedrørende objektet/opgaven.
3. Dokumentations- og markedsføringsomkostninger
- 3.1 Opdragsgiver afholder MDE's udlæg til indhentelse af nødvendig dokumentation.
- 3.2 Opdragsgiver refunderer tillige løbende udgifter til aftalt markedsføring.
- 3.3 Opdragsgiver refunderer endvidere udgifter til andre særlige markedsføringsforanstaltninger i det omfang, det fremgår af opdragsaftalen.
- 3.4 Såfremt der er aftalt et maksimumbeløb vedrørende ovennævnte udgifter, skal dette fremgå af opdragsaftalen.
- 3.5 Eventuel annoncerabat/provision, afhængig af MDE's samlede årlige annonceringsmængde, samt eventuel bureauprovision, tilfalder MDE.
4. Parternes forpligtelser i aftaleperioden
- 4.1 MDE er forpligtet til at arbejde for opdragets udførelse på bedst mulig måde, herunder at indhente alle relevante oplysninger fra såvel opdragsgiver som myndigheder. Alt efter opgavens art forestår MDE endvidere:
 - udarbejdelse af prospektmateriale
 - annoncering i aviser, salgskataloger m.v.
 - skiltning og forevisning m.v. udarbejdelse af overtagelsesdokument som f.eks. lejeaftale, slutseddel eller købekontrakt
 - ydelse af fornøden bistand til opdragsgiver i forbindelse med opdragets gennemførelse og ejendommens overdragelse i øvrigt.
- 4.2 MDE har tavshedspligt om opdragsgivers interne forhold. Han er således ikke berettiget ved udstedelse af pressemeddelelser eller på anden måde at videregive oplysninger om sælgers eller købers forhold.
- 4.3 MDE må ikke have anden personlig eller økonomisk interesse i objektet/opdraget end udførelsen af det hverv, som fremgår af opdragsaftalen.
- 4.4 Opdragsgiver er forpligtet til, såvel ved opdragets påbegyndelse som løbende, at oplyse MDE om alle relevante og aktuelle forhold. Det er ikke tilladt opdragsgiver uden forudgående skriftlig aftale med MDE at mangfoldiggøre det af MDE udarbejdede udbudsmateriale.
- 4.5 Opdragsgiver opfordres til hos egen revisor, advokat, pengeinstitut e.l. at få foretaget fornødne egne skatte tekniske undersøgelser og konsekvensberegninger vedrørende objektet/opdraget. MDE's rådgivning omfatter således ikke skattemæssige forhold.
5. Honorar/vederlag til MDE
- 5.1 Vurderings- og konsulentopgaver honoreres af opdragsgiver i forhold til objektets værdi, opdragets kompleksitet, kravet til specialviden samt MDE's tidsforbrug, medmindre anden konkret honorar-aftale er indgået i opdragsaftalen.
- 5.2 Udarbejdelse af salgs-, leje- og projektudbudsforslag, der ikke inden 30 dage efter forslagens præsentation for opdragsgiver fører til indgåelse af særskilt opdragsaftale med MDE, honoreres af opdragsgiver i overensstemmelse med særskilt forud indgået aftale herom.
- Såfremt materialet efterfølgende anvendes af opdragsgiver eller andre uden forudgående skriftlig aftale med MDE, er MDE berettiget til at kræve salær, selv om der eventuelt måtte være betalt arbejdsvederlag til MDE for selve udarbejdelsen af materialet.
- 5.3 Ved salg af fast ejendom/indgåelse af overtagelsesaftale, beregnet honoraret af den samlede nominelle overtagelsessum for ejendommen.
- 5.4 Ved salg af virksomhed, afståelse af lejerettigheder m.v. beregnes honoraret af det samlede vederlag i henhold til overtagelsesaftalen, herunder fast ejendom, goodwill, inventar, varelager samt evt. indretnings- og lejemålsrettigheder m.v.
- 5.5 Ved hel eller delvis udlejning af objektet beregnes udlejningshonoraret af basislejen med tillæg af driftsudgifter (dog ekskl. energiforbrug) for hver lejekontrakt. Der ses ved honorarberegningen bort fra evt. introduktions- eller andre lejerabatter.
- 5.6 Finansiering, som foretages med MDE's bistand, herunder ansøgning om optagelse af ejerskiftelån og evt. efterfinansiering, honoreres i overensstemmelse med særskilt prislister. Såfremt MDE forestår formidling af evt. efterfinansiering eller salg af eventuelle sælgerpantebreve, er MDE berettiget til særskilt formidlingsprovision for dette arbejde.
- 5.7 Ved salg/overdragelse af objektet i aftaleperioden er MDE berettiget til fuldt honorar, uanset hvem der har udarbejdet overtagelsesaftale/kontrakt. Ligestillet med salg eller overdragelse af objektet betragtes overdragelse af bestemmende aktie-/anpartsmajoritet i det selskab, der måtte eje objektet.
- 5.8 Såfremt MDE fremskaffer et tilbud i overensstemmelse med de aftalte udbudsvilkår tilkommer der MDE fuldt honorar i overensstemmelse med opdragsaftalen, selv om opdragsgiver undlader at acceptere tilbudet. Honoraret forfalder til betaling ved opdragsgiverens afslag på accept. Opdragsaftalen betragtes i sådanne tilfælde som op sagt af opdragsgiver.
- 5.9 Indgås der inden 6 måneder efter aftaleperiodens ophør en aftale om overdragelse/udlejning af objektet til en, der fremgår af en af MDE efter aftalens ophør udarbejdet og til opdragsgiver fremsendt liste over maksimalt 5 emner, som MDE har anvist objektet til eller som MDE har ført forhandlinger med i kontraktperioden, tilkommer der MDE fuldt honorar i overensstemmelse med opdragsaftalen, som om aftalen var indgået i aftaleperioden.
6. Opdragsaftalens opsigelse
- 6.1 Aftalen løber indtil den skriftligt opsiges af en af parterne. Opsigelse kan til enhver tid ske med 30 dages skriftlig varsel. Opsiges aftalen af opdragsgiver indenfor de første 6 måneder fra opdragets påbegyndelse, tilkommer der ved opsigelsen MDE et arbejdsvederlag på 25% af det honorar, som opdragsgiver skulle have betalt, såfremt opdraget var blevet løst af MDE i aftaleperioden på de aftalte udbudsvilkår.
7. Betalingsbetingelser og merværdiafgift
- 7.1 Løbende omkostninger, herunder dokumentations- og markedsføringsomkostninger m.v. betales efter påkrav ifølge opgørelse. Honorar og evt. andre tilgodehavender betales dog senest ved indgåelse af juridisk bindende aftale mellem opdragsgiver og den kontraktspartner, der er fremskaffet ved MDE's hjælp, ved vurderings- eller konsulentopgavens gennemførelse eller ved opdragsaftalens ophør. Momspligtige ydelser tillægges den til enhver tid gældende merværdiafgift.
- 7.2 De opkrævede beløb kan af opdragsgiver betales rentefrit indenfor dage fra fakturadato, hvorefter der tillægges renter efter rentelovens bestemmelser indtil betaling finder sted.
8. Øvrige forhold
- 8.1 MDE er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens ejendomsmæglerregister. Igennem Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er MDE omfattet af de kollektive ansvarsforsikrings- og øvrige sikkerhedsstillelsesbestemmelser, der fremgår af Dansk Ejendomsmæglerforenings og Dansk Ejendomsmæglerforenings Erstatningsfond vedtægter.
- 8.2 Eventuelle retstvister mellem opdragsgiver og MDE afgøres med MDE's hjemsted som værnemåling.
- 8.3 MDE er berettiget til at afstå samtlige sine rettigheder ifølge opdragsaftalen ved hel eller delvis overdragelse af ejendomsmæglervirksomheden, herunder også ved partneroptagelse, fusion, selskabsdannelse, generationsskifte e.l.

Forkortelsesliste

A. st.: Anførte sted

Ejendomserhvervelsesloven: Lov om erhvervelse af fast ejendom

Ejendoms købsloven: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ejendomsomsætningsloven: Lov om omsætning af fast ejendom

EØS: Det Europæiske Økonomiske Samarbejde

FED: Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling

FT: Folketingstidende

GD: Grundejernes Domssamling (fra bladet Huset udgivet af Københavns Grundjerforening)

Ha.: Hektar

HD: Højesterets dom

HKK: Højesterets kæremålsudvalgs kendelse

NDS: Nordisk Domssamling

SHD: Sø- og Handelsrettens dom

Sommerhusloven: Lov om sommerhuse og campering m.v.

Td.: Tønde

TfS: Tidsskrift for Skatter og Afgifter

UfR: Ugeskrift for Retsvæsen

VLD: Vestre Landsrets dom

VLK: Vestre Landsrets kendelse

ØLD: Østre Landsrets dom

ØLK: Østre Landsrets kendelse

Litteraturfortegnelse

- Andersen, Lennart Lyng, Henrik Gam og Peter Møgelvang-Hansen:
Kreditretlige emner, 2. udg., 1997.
- Andersen, Lennart Lyng, Palle Bo Madsen og Jørgen Nørgaard:
Aftaler og mellemmand, 3. udg., 1997.
- Andersen, Lennart Lyng og Peter Møgelvang-Hansen: Bankretlige emner.
Klager over pengeinstitutter, 1994.
- Andersen, Lennart Lyng, Peter Møgelvang-Hansen og Niels Ørgaard:
Gældsbrevsloven med kommentarer, 1997.
- Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov: Sameje om fast ejendom, 1996.
- Basse, Ellen Margrethe: Forurennet jord - pligter og rettigheder, 1992.
- Blok, Peter: Ejerlejligheder, 3. udg., 1995.
- Edlund, Hans Henrik: Vedligeholdelse af udlejningsejendomme, 1993.
- Edlund, Hans Henrik: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., 1996.
- Eyben, Bo von, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner:
Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995.
- Eyben, W.E. von: Miljørettens grundbog, 1986.
- Eyben, W.E. von og Henning Skovgaard: Panterettigheder, 8. udg., 1987.
- Gomard, Bernhard: Almindelig kontraktsret, 2. udg., 1996.
- Gomard, Bernhard: Fogedret, 4. udg., under medvirken af Michael Kitrup,
Lars Lindecrone Petersen og John Lundum, 1997.
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 1. del, 2. udg., 1989.
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 2. del, 2. udg., 1995.
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 3. del, 1993.
- Gomard, Bernhard og Jens Møller (red.): Kommenteret retsplejelov,
5. udg., 1994.
- Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udg., 1997.
- Hjortnæs, Lars: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., 1997.
- Holm, Mogens og Henrik Stakemann Spang-Hanssen: God advokatskik,
1997.
- Holm-Larsen, Jytte: Ejendomshandel I , 1996, og Ejendomshandel II, 1997.
- Hulgaard, Lida, Aage Michelsen, Margrethe Nørgaard og John Engsig:
Lærebog om indkomstskat, 8. udg., 1997.

- Hørlyck, Erik: Entreprise og licitation, 4., udg. 1993
- Iversen, Bent: Prioritetsstillinger i fast ejendom, 1988.
- Iversen, Bent (red.), Jørn Hansen og Jørgen Wohlsen: Realkreditloven med kommentarer, 1990.
- Illum, Knud: Tinglysning, 7. udg. v/Asbjørn Grathe, Knud Lund, Lars Buhl og Hans Willumsen, 1994.
- Illum, Knud: Dansk tingsret, 3. udg. v/ Vagn Carstensen, 1976.
- Jacobsen, Jens Olav Engholm, Jan Pedersen, Kurt Siggaard og Niels Winther-Sørensen: Skatteretten 1, 2. udg., 1995.
- Jespersen, Halfdan Krag: Lejeret 1, 1989.
- Jespersen, Halfdan Krag: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, 1986.
- Jybæk, Kim og Palle Rohrsted: Refusion, 1993.
- Jørgensen, Christian, Peter Mortensen og Helge Wulff: Jordlovgivning, 1997.
- Jørgensen, Stig: Kontraktsret bind 1, 1971.
- Jørgensen, Stig: Kontraktsret bind 2, 1972.
- Kallehauge, Holger og Arne Blom: Kommentar til lejelovene, bd. I, 1980.
- Kallehauge, Holger og Arne Blom: Tillæg til kommentar til lejelovene, 1984.
- Kruse, Anders Vinding: Ejendoms køb, 6. udg. under medvirken af Jens Møller og Peter Otken, 1992.
- Kruse, Anders Vinding: Advokatansvaret, 6. udg., 1990.
- Madsen, Palle Bo: Aftalefunktioner, 1983.
- Mortensen, Peter: Tinglysning, 2. udg., 1997.
- Munch, Mogens: Renteloven med kommentarer, 1983.
- Neville, Mette: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 2. udg., 1998.
- Pedersen, Axel H.: Refusionsopgørelser ved ejendoms køb, 3. udg., 1965.
- Ramhøj, Lars: Udstykningsloven, 1992.
- Rosenmeier, Hans Peter: Mangler ved fast ejendom, 3. udg. 1996.
- Rørdam, Thomas og Vagn Carstensen: Pant, 5. udg., 1993.
- Samuelsson, Morten: Ejendomsmægleransvar, 1990.
- Samuelsson, Morten og Kjeld Søgaard: Rådgiveransvaret, 1993.
- Theilgaard, Søren: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom, *Litteraturfortegnelse* 1996.
- Theilgaard, Søren: Miljøansvar. Erstatning og forsikring, 1997.
- Träff, Finn: Køb og salg af fast ejendom, 1996.

Litteraturfortegnelse

Ussing, Henry: Aftaler, 3., udg. 1950.
Ussing, Henry: Obligationsretten. Almindelig del, 4. udg.
v/ Anders Vinding Kruse, 1967.

Vagner, Hans Henrik: Entrepriseret, 2. udg., 1993.
Willumsen, Hans: Lærebog i tinglysning, 2. udg., 1994.
Willumsen, Hans: Tinglysningsloven med kommentarer, 1997.

Kommisionsbetænkninger:

Betænkning 1097, 1987: Edb i tinglysningen.
Betænkning 1161, 1989: Renteloven.
Betænkning 1231, 1992: Omsætning af fast ejendom.
Betænkning 1241, 1992: Lov om omsætning af fast ejendom.
Betænkning 1276, 1994: Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af
fast ejendom.
Betænkning 1331, 1997: Lejeforhold.

Øvrig litteratur:

Boligrapport. Nemmere og billigere at handle bolig, Erhvervsministeriet,
1997
Jura på mange måder. Festskrift til Børge Dahl, 1994
Karnovs Lovsamling, 14. udg. v/ Bo von Eyben, W.E. von Eyben og
Jørgen Nørgaard, 1995.
Juridisk Instituts (Handelshøjskolen i København) Julebog, 1996.
Juridisk Instituts (Handelshøjskolen i København) Julebog, 1997.

Lovregister

Aftaleloven

- § 7 38
- § 9 29
- § 30 42
- § 32, stk. 1 42, 168
- § 33 42
- § 36 38, 42, 125, 127
- § 39 42

Aktieselskabsloven

- § 3, stk. 2 48

Almene boliger, lov om

- § 26 53
- § 27 53

Andelsboligforeningsloven

- § 1a 37
- § 6, stk. 1 45, 46
- § 13 17
- § 14a 17

Anpartsselskabsloven

- § 4 48

Boligreguleringsloven

- § 4a 19
- § 15a, stk. 3 19

Danske lov

- 5-14-4 188

Ejendoms erhvervsloven

- § 1 18, 47 ff.
- § 1, stk. 2 48
- § 1, stk. 3 49
- § 2 49
- § 3 48

- § 6, stk. 1 47

- § 6, stk. 2 48

- § 8 46

- § 9 18, 48, 49

- § 10 49

Ejendomsavancebeskatningsloven

- § 8, stk. 4 22

Ejendoms købsloven

- § 1 20, 183

- § 2, stk. 4 162, 183

- § 2, stk. 5 189, 193

- § 6 37

- § 7, stk. 2 28, 38

- § 8 28

- § 11 33

- § 20 71

- § 21 183

Ejendoms omsætningsloven

- § 1, stk. 1 26, 54

- § 1, stk. 2 26

- § 1, stk. 3 24, 54, 55, 79

- § 1, stk. 4 26

- § 1, stk. 5 55

- § 1, stk. 6 21

- § 3, stk. 1 57, 62, 117

- § 3, stk. 2 62

- § 4 57

- § 5 57

- § 6 62f, 111

- § 7 57

- § 8 55

- § 8, stk. 3 78

- § 9 62, 64

- § 10 65, 71

- § 10, stk. 2 70

Lovregister

- § 11 71, 72 f., 75, 111
 - § 11, stk. 1 82
 - § 12 74
 - § 12, stk. 1 83
 - § 12, stk. 2 72, 74
 - § 12, stk. 3 75
 - § 13 36 f., 58, 59, 79
 - § 13, stk. 2 62
 - § 14 60, 62, 64, 80
 - § 15, stk. 1 70, 76
 - § 15, stk. 2 63
 - § 16 80
 - § 16, stk. 1 61, 64
 - § 16, stk. 2 58
 - § 16, stk. 3 58
 - § 17 24, 36 f., 59
 - § 17, stk. 2 63, 65, 66, 69
 - § 18, stk. 2 124
 - § 19 59, 80
 - § 19, stk. 2 77
 - § 20 66 f.
 - § 21 55
 - § 22, stk. 1 76
 - § 23 77
 - § 24 77 f.
 - § 24, stk. 1 58, 66
 - § 24, stk. 2 57, 66, 67, 68, 84
 - § 25 55
 - § 29 56, 74, 75, 124
 - § 32 57, 60, 63, 65, 70
 - § 34 69
- Ejerlejlighedsloven
- § 4 17, 20, 21
- Folkekirkens økonomi, lov om
- § 21, stk. 3 53
- Forsikringsaftaleloven
- § 54 93
- Forældelsesloven (1908-loven)
- § 1, stk. 1 189
 - § 3 189
 - § 4 189
- Førstegangsafgiftsloven
- § 2 99
 - § 3 99
- Gældsbrevsloven
- § 1 212, 214
 - § 7, stk. 2 138, 152
 - § 7, stk. 3 138
 - § 11 119, 212
 - § 15 122, 213, 214
 - § 17 213
 - § 18, stk. 1 212, 213, 214
 - § 18, stk. 2 212, 214
 - § 28 214
 - § 29 109
 - § 31 109
- Kommunestyrelsesloven
- § 68 53
- Konkursloven
- § 156 180
 - § 190 180
 - § 226, stk. 2 180
- Kreditaftaleloven
- § 26, stk. 2 119
- Kursgevinstloven
- § 2 116, 130
 - § 6 116, 130
 - § 12 130
 - § 13 116, 130
 - § 14, stk. 1 116, 130
 - § 14, stk. 2 130
 - § 19 116, 130
 - § 22, stk. 1 132

- § 22, stk. 3 116
- § 23, stk. 4 116
- § 38 116, 130

Købeloven

- § 1a, stk. 1 181
- § 42, stk. 2 163
- § 47 168, 169
- § 48 181
- § 49 209
- § 57 137
- § 58 137
- § 59 176
- § 79 210
- § 81 186

Landbrugsloven

- § 2, stk. 2 19, 51
- § 12 19
- § 16 51
- § 16, stk. 1 49, 51
- § 16, stk. 2 51
- § 16, stk. 3 51
- § 17 51
- § 17a 52
- § 18 52
- § 26 52
- § 32, stk. 1 52

Lejeloven

- § 7 108
- § 53, stk. 4 og 5 19
- § 64, stk. 7-9 19
- § 70, stk. 2 45
- § 73, stk. 2 45
- § 73, stk. 3 19
- § 74a 46
- § 100 40

Miljøbeskyttelsesloven

- § 48, stk. 5 96

Realkreditloven

- § 1, stk. 2 116
- § 21 114
- § 21, stk. 6 114, 115
- § 22 114
- § 25 114
- § 26 113
- § 27 113
- § 28 114
- § 29 114
- § 30 114
- § 31 114
- § 31a 114
- § 32 114
- § 33 114
- § 34 114
- § 35 114
- § 36 114
- § 37 114
- § 38 114
- § 40 118
- § 41 116
- § 42, stk. 2 16
- § 44 116
- § 45, stk. 2 117
- § 45, stk. 3 118
- § 47a 118

Renteloven

- § 1, stk. 2 141
- § 3, stk. 1 139, 140, 200
- § 3, stk. 2 74, 140, 141, 142, 152
- § 3, stk. 4 140, 142
- § 3, stk. 5 200
- § 4, stk. 2 141
- § 5 141
- § 6 146
- § 7 141

Retsplejeloven

- § 120 91
- § 361 73, 118
- § 596 150

Lovregister

Skovloven

- § 22 52

Sommerhusloven

- § 1 50
- § 8 50

Stempelloven

- § 34, stk. 1 98
- § 38 98

Tinglysningsloven

- § 1 45, 88, 99, 143
- § 3 108
- § 4 96, 108
- § 5 99
- § 6 88, 91
- § 9, stk. 1 24, 88
- § 9, stk. 3 88
- § 10, stk. 1 15, 16, 90
- § 10, stk. 2 91
- § 10, stk. 3 89
- § 10, stk. 5 91
- § 12, stk. 4 45, 151
- § 15, stk. 2 44
- § 16, stk. 1 44
- § 16, stk. 4 145
- § 19 15, 18, 20, 21
- § 27 88, 143
- § 37 15
- § 38 15, 17
- § 39 105, 121, 147
- § 39, stk. 1 120
- § 39, stk. 3 122
- § 42a 146

Timeshare-loven

- § 1 38

Vurderingsloven

- § 8, stk. 1 17
- § 8, stk. 2 18
- § 8, stk. 4 18
- § 11 18

Udstykningsloven

- § 2 13, 17, 20, 21
- § 4, stk. 2 13, 20, 21
- § 14 14, 15, 16
- § 16 14, 16, 17, 19

Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen (UfR):	1964.570 HD 158
	1964.742 VLD 49
1942.32 HD 165	
	1965.280 HD 26
1949.450 VLD 166	1965.671 HD 134
1949.941 VLD 42	1965.893 VLD 18
1951.382 ØLD 156	1966.484 ØLD 165
1952.44 HD 194	1968.689 ØLD 156
1952.245 ØLD 111	1968.757 HD 165
1953.716 HD 110	1969.502 ØLD 165
1953.736 HD 30	1969.882 HD 160
	1969.909 VLD 191
1956.573 HD 209	
	1970.26 HD 158
1957.1040 HD 30	1970.518 HD 26
1957.1050 HD 26	
	1971.347 VLK 151
1958.484 HD 191	1971.429 HD 160, 164
1958.851 HD 137	1971.709 ØLD 167
1958.1135 HD 143	1971.909 ØLD 95
1959.41 HD 156	1972.622 HD 168
1959.360 VLD 39	1972.794 VLD 49
1959.507 HD 137	1972.1047 VLK 16
1959.876 HD 188	
	1973.78 HD 30
1961.612 VLD 111	1973.413 HD 191, 192
1961.803 HD 165	1973.438 HD 138
	1973.494 HD 39
1962.140 HKK 49	1973.862 VLD 135
1963.387 HD 145	1974.6 HD 213
1963.504 HD 165	1974.411 ØLD 199, 201
1963.562 HD 137	1974.475 HD 159, 168, 185
1963.934 ØLD 202	1974.486 HD 100, 110, 138

Domsregister

1975.163 HD	41	1981.333 HD	199, 200
1975.613 SHD	102, 110	1981.410 HD	78, 85
1975.855 VLD	160	1981.454 HD	172
1975.1076 HD	214	1981.766 ØLK	41
		1981.879 VLD	168, 184
1976.204 VLD	139, 151	1981.1058 VLD	160
1976.475 HD	156, 168		
1976.542 HD	135	1982.711 ØLD	155, 156, 169
1976.846 VLD	49		
		1983.111 HD	26
1977.118 HD	200	1983.139 HD	191, 202
1977.301 HD	139	1983.224 ØLD	35
1977.473 HD	160	1983.383 HD	160, 178, 204
1977.620 HD	139	1983.449 VLK	15
1977.950 HD	184	1983.889 HD	167
		1983.1016 HD	33, 147
1978.56 HD	60	1983.1019 HD	98
1978.92 HD	184		
1978.299 SHD	180	1984.40 HD	24
1978.331 HKK	14	1984.59 HD	173
1978.478 HD	158, 177	1984.191 HD	157, 185, 197
1978.731 VLD	156, 158, 169	1984.267 VLD	193, 196
1978.799 HD	25	1984.411 ØLD	188
1978.847 ØLD	42	1984.459 HD	173, 187
1978.976 VLD	191, 192, 202	1984.461 HD	205
1978.1004 ØLK	14	1984.471 HD	34, 35
		1984.624 VLD	214
1979.44 HD	138	1984.630 VLD	143
1979.87 HD	163, 172	1984.704 HD	161
1979.130 HD	144	1984.721 HD	60
1979.225 ØLD	42	1984.942 HD	207
1979.444 ØLK	16	1984.946 HD	173
1979.799 HD	24	1984.1000 VLK	15
1979.1035 SHD	180	1984.1093 HD	184, 185, 191
1980.18 HD	172, 188	1985.81 ØLD	27
1980.933 VLD	169	1985.142 HD	62
1980.940 VLK	89	1985.305 HKK	15
1980.1033 HD	190, 196	1985.700 ØLD	193, 196
		1985.804 VLD	140, 145
1981.16 HD	31, 198	1985.1061 HD	163
1981.142 VLD	14		
1981.286 HD	166	1986.81 HD	185
1981.319 VLD	73	1986.210 VLK	98

Domsregister

1986.228 ØLD	187	1991.393 HD	35, 137
1986.344 HD	202	1991.539 HD	138, 199
1986.442 HD	179, 197, 201, 209	1991.674 HD	175
1986.728 ØLD	200	1991.677 HD	207
1986.729 ØLD	203		
1986.761 HD	110	1992.2 VLD	196
1986.831 ØLD	86	1992.82 HD	174
1986.853 HD	205	1992.257 HD	202
		1992.271 HD	110
1987.387 VLD	94, 102	1992.393 HD	159, 197, 200
1987.434 HD	173, 187, 206	1992.414 HD	174, 184, 206
1987.573 VLD	202	1992.460 HD	42
1987.704 HD	161	1992.552 ØLD	101, 109
1987.838 VLD	85	1992.638 VLD	190, 192
1987.966 VLD	206	1992.818 VLD	210
		1992.819 VLD	157, 202
1988.379 HD	157	1992.858 HD	105
1988.500 HD	30		
1988.522 HD	24	1993.52 HD	57, 84
1988.979 HD	27	1993.72 HD	158
		1993.539 HD	198
1989.273 VLD	42	1993.423 ØLK	17
1989.561 HD	42	1993.928 HD	30
1989.749 HD	34		
1989.862 VLD	161	1994.13 VLD	32
1989.920 HD	104	1994.79 HD	170, 174, 190, 206, 208
1989.970 ØLD	83	1994.508 ØLK	50
1989.977 ØLD	158	1994.509 ØLK	98
1989.1028 VLK	17	1994.566 VLD	149, 176
		1994.613 HD	196
1990.29 HD	31, 198	1994.698 HD	42
1990.86 VLD	206		
1990.168 HD	42	1995.112 ØLK	89
1990.381 HD	170, 197	1995.224 ØLD	145
1990.405 VLD	68, 85	1995.238 VLD	161
1990.438 HD	202	1995.366 HD	140
1990.537 VLD	163, 206	1995.411 VLD	206
1990.692 VLD	68, 85	1995.484 HD	190, 192
1990.842 VLK	109	1995.688 VLK	90
		1995.691 VLD	108, 110, 138
1991.27 HD	165	1995.709 ØLK	89
1991.70 ØLD	39	1995.757 HD	82
1991.170 HD	157	1995.799 ØLD	38
1991.363 ØLD	161		

Domsregister

1996.63 HD 110
1996.141 VLD 25
1996.143 VLK 105
1996.147 VLD 48, 49
1996.200 HD 84, 85
1996.304 VLD 163, 206
1996.576 VLD 206
1996.621 ØLD 64
1996.705 VLD 14
1996.978 ØLK 89
1996.1058 HD 41
1996.1225 VLK 89
1996.1247 VLK 47
1996.1292 VLK 48
1996.1426 VLK 91
1996.1651 HKK 52
1996.1666 HD 167, 174, 184,
206

1997.16 VLK 91
1997.52 ØLD 127
1997.129 HD 187
1997.322 VLK 89
1997.488 VLD 67
1997.548 HD 186
1997.592 VLD 174
1997.622 VLD 45, 46
1997.631 VLD 44
1997.637 VLD 206, 209
1997.638 VLK 48
1997.643 ØLK 89, 90
1997.883 HD 51
1997.954 VLD 214
1997.1109 ØLD 71
1997.1264 VLK 73
1997.1275 ØLD 207, 209
1997.1337 HD 64
1997.1442 ØLD 95
1997.1536 VLK 15
1997.1582 ØLD 65
1997.1588 ØLK 45
1997.1681 HD 124

1998.29 HKK 48
1998.34 HD 32
Dom af 29/1 1998
(I 202/1996) 207

Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling (FED):

1995.947 VLD 95
1995.970 VLD 64
1995.982 ØLD 104
1995.1313 VLD 84
1995.1410 ØLD 64
1995.1482 VLD 59
1995.1502 ØLD 104

1996.91 VLD 70
1996.199 ØLD 182
1996.495 VLD 58
1996.564 VLD 63
1996.613 VLD 97
1996.678 ØLD 104, 147
1996.768 ØLD 107
1996.774 ØLD 60
1996.893 VLD 97
1996.938 VLD 67
1996.975 VLD 160, 203
1996.1071 ØLD 102
1996.1317 VLD 54
1996.1322 VLD 85, 86
1996.1368 VLD 55
1996.1420 VLD 54
1996.1457 VLD 109
1996.1516 VLD 100
1996.1566 ØLD 177
1996.1622 ØLD 177

Andre citerede afgørelser:

Københavns byrets dom af 31/5
1988 (J 1089/1987) 121

GD 1992.11 (ØLD af 12/12 1991 -
17.afd a.s.nr. 173/1991) 105

Utrykt ØLD af 17/8 1994
(5.afd. B1086-93) 204

NDS 1996.583 60

Utrykt VLD af 2/5 1997
(B-2229-94) 178

Stikordsregister

A

Advokatforbehold 34 ff., 38
- generelt 34
- specifikt 35
Advokatindeståelse 107
Afhjælpningspligt 209 f.
Afhjælpningsret 209 f.
Afskrivninger 34
Afslag, forholdsmæssigt -
se forholdsmæssigt afslag
Afståelsesret 41
Aftaler
- bortfald 30, 32, 33, 71, 125
- forbehold 29 ff., 93, 97
- mundtlige 23 ff.
- skriftlige 26 ff.
- standardvilkår 36 f., 211
- udfyldning 23, 25, 27, 31, 60
- ufuldstændige 25, 27, 60
- ugyldighed 38, 42 f.
Almene boliger 53
Andelsbolig 18, 20, 45
Anmelder 88
Annonceringsudgifter 72
Annuitetslån 114
Annulation 125
Ansvarsfraskrivelser 179 ff.
- generelle 179 ff.
- specifikke 183 f.
Arealmangler 165, 176
Arealoverførsel 13

B

Bagatelgrænse 175, 205 ff.
Berigtigelse 69 f., 87 ff.
Betalingsforpligtelser
- køber 134 ff.
- sælger 152
Betingelser - se forbehold
Biforpligtelser 133, 155
Blåstemplede obligationer 131
Bopælskrav 47 ff.
Borttagelsesret 138
Brugsrettigheder 14, 17
Byggeteknisk gennemgang -
se tilstandsrapport
Bygninger på fremmed grund 15

C

Culpabedømmelse 195, 201

D

Dansk Ejendomsmæglerforenings
Responsumudvalg 61, 79
Debitorskifte 147
Denunciation 109
Deponerede beløb 100 ff., 211 ff.
- anvendelse 100 f.
- frigivelse 102, 107 ff., 145
- modregning 108, 110, 211 ff.
- udlæg 108
Dispositionsdag 92, 106, 107,
123, 149
Dobbeltsalg 176

E

Efterfølgende mangler 163, 201
 Ejendomsavancebeskatning 22
 Ejendomsbegrebet 13 ff.
 Ejendomsbestanddele -
 se fast ejendom, bestanddele
 Ejendomsformidler
 - arbejdsvederlag 73, 75, 82
 - berigtigelse af
 ejendomshandel 69 f.
 - erstatningsansvar 77 ff., 84 ff.
 - garantistillelse 78
 - hensyntagen til begge parter
 58, 64, 81
 - honorar 70 ff., 82 f.
 - honorarreduktion 78, 86
 - identifikation med sælger 58 f.
 - køberrådgivning 62
 - oplysningspligt 57 ff., 79 f.
 - personlige interesser 57 f., 76
 - rådgivningspligt 61 ff., 80 f.
 - udlæg 71, 75, 82
 - undersøgelsespligt 59 ff., 80
 Ejendomsmægler -
 se ejendomsformidler
 Ejendomsmæglernævnet 61, 73,
 79, 83
 Ejendomsmæglerregister 55
 Ejendomsvurdering 18, 98
 Ejendomsværdipåtegning 92, 98
 Ejerforeningsbidrag 96
 Ejerlejligheder 17, 96, 105, 207
 Ejerskifteafdrag 104, 120
 Ejerskifteforsikring 72
 Ejerskiftegebyr 104, 120
 Erstatning 136 ff., 201 ff.
 - garanti 85 f., 166, 201 ff.
 - negativ kontraktinteresse 33,
 43, 136 f., 149, 199, 203
 - ophævelse 136, 149 f., 198 ff.
 - positiv opfyldelsesinteresse
 137, 149, 199, 203

Erstatningsansvar
 - berigtigelse 102
 - depositar 107
 - ejendomsformidlere 77 ff.,
 84 ff.
 - kommunale oplysningsskemaer
 94

F

Fast ejendom
 - begreb 13 ff.
 - bestanddele 13, 17
 Finansiering 113 ff.
 Flexlån 114
 Flytteudgifter 203
 Forbehold 29 ff.
 - advokatgodkendelse 34 ff.
 - kontrol med opfyldelse af 97
 - tidsfrister 32, 97
 Forfaldsdag
 - frigivelse af depot 140, 145
 - honorar til ejendomsformidler
 73, 111
 - købesum 139 ff.
 - refusionstilsvaret 152
 Forholdsmæssigt afslag 164, 172,
 175, 204 ff.
 Forhåndsgodkendelse 147
 Forhåndslån 118 f.
 Forkøbsret 39 ff., 44 ff.
 Formidling 54 f.
 Formidlingsaftale 65, 81
 - standardbestemmelser for
 erhvervsmæglerydelser 56, 79 ff.
 - varighed 74 f., 83
 Forrentning - se renter
 Forsinkelse
 - betaling 134 ff., 152
 - frigivelse af købesum 140, 145
 - overgivelse af ejendom 148 ff.,
 152

Stikordsregister

- refusionstilsvær 142, 152
- skødeudstedelse 150 f.
Fortrydelsesret 20, 33, 37f.,
42, 71
Forurening 174 f.
Forældelse 188 f.
Fritidshuse - se sommerhuse
Fuldmagt
- ejendomsformidler 55
- tinglysning 91
Førstegangsafgift 98 f.
Førsyn 171

G

Garanti 85, 95, 126, 159 ff.,
193 f.
God ejendomsformidlerskik
60, 61, 70, 79
Godkendelse af overdragelse 45 f.
Godtgørelse 77 f., 85
Gældsovertagelse 104, 120, 147
Gældsovertagelseserklæring
122, 147

H

Handelsomkostninger 136, 200
Hjemstedskrav 48
Hævebeføjelsen
- køber 196 ff.
- sælger 134 ff.
Hæveopgør 136 ff., 198 ff.
Håndpant sætningserklæring 105

I

Ideel anpart 16, 21
Indekslån 114
Inkonverterbare lån 64, 115

K

Kirker 53
Klagenævnet for Ejendoms-
formidling - se ejendoms-
mæglernævnet
Kommunalt oplysningsskema 60,
94 f.
Konneks modregning 212 f.
Kontantlån 114 f., 127 ff
Kontantpris 57, 80, 207
Kontant betaling 122 ff
Kontraktsafhængigt retsbruds-
ansvar 194 ff.
Kursgevinst 115, 131
Kursrisiko 103, 127, 128, 129,
130
Kurstab 115 f., 131 f.
Køberet 40, 41 f., 44 f.
Købsaftale
- formular 36
- indgåelse 23 ff.
- standardbestemmelser 97 36 f.
- stempling 98 f.
- tinglysning 88
- udfyldning 23, 25, 27, 31, 60
- udkast 24, 28, 69
Købsplicht 41

L

Landbrug 19, 51 f., 99
Loyal oplysningsplicht -
se oplysningsplicht, sælger
Lån
- hjemtagelse af 103 ff.,
- indfrielse 99 ff., 115
- udmåling 116 ff.
Lånegrænser 113 ff., 118

M

Mangler

- begreb 153 ff.,
- efterfølgende 163, 201
- faktiske 175, 209
- retlige 169, 175 ff., 209

Matrikelkort 99

Matrikelnummer 13

Mindsterente 116, 130

Misligholdelse

- købers 133 ff.
- sælgers 148 ff.
- væsentlig 133 ff., 148 ff., 196 ff.

Modregning 138, 210 ff.

Momsreguleringsforpligtelse 96 f.

Morarente, se rente, morarentesats

N

Naturalopfyldelse

144, 176, 203, 210

Negativ kontraktsinteresse - se erstatning

No cure – no pay-princippet 71, 82

Nominallån 114

O

Objektivt ansvar 67, 164, 166, 176, 200, 204

Obligationslån 114, 127 ff.

Offentligt skiftet bo 180

Opfordring til at gøre tilbud 29

Ophævelse 134 f., 144, 145, 149, 196 ff.

Oplysningspligt

- ejendomsformidler 57 ff., 79 f.
- sælger 59, 154 ff., 184, 192, 201

Oplysningsskema, kommunalt - se

Kommunalt oplysningsskema

Overtagelsesdag 92 f., 107, 148, 164, 209

P

Pantegæld indfrielse 99 ff., 115

Passivitet 25, 186

Positiv opfyldelsesinteresse, se erstatning

Privatskiftet bo 180

Provenuberegning 66 ff., 85, 100

R

Realkreditankenævnet 118

Realkreditlån 113 ff.

Refusionsopgørelse 96, 106 f., 127, 150

Regres, springende - se Springende regres

Reguleringsklausuler 124 ff.

Reklamationspligt 185 ff.

Rente 138 ff. - deponerede beløb 103, 123, 141

- morarentesats 141, 146

- nominel 115

- påkrav 140

- renters rente 141

Rentetilpasningslån 114

Retsanmærkning 44, 108, 177 f.

Retsbrudsansvar 190 ff.

Retsmangler - se mangler, retlige

Risikofordeling 92 f., 171 f., 203

Risikoovergang 92, 165

Rådighedsindskrænkninger 178

Stikordsregister

S

Salgsopstilling 65 f., 81
Sameje 16, 46
Samtidighedsprincippet -
 se tilbageholdsret
Serielån 114
Sikkerhedsstillelse 110, 118, 123
Skov 52
Skøde 88 ff.
 - anmærkninger 44, 108, 177 f.
 - betinget 92
 - endeligt 92, 103, 135 f.
 - formkrav 88 ff.
 - genpart 88
 - henvisning til købsaftale
 89 f.
 - transportpåtegning 91
 - tinglysning 44, 52, 88 ff., 98,
 145
 - udstedelse 143 f.
Skødeskrivningsforbud 88
Sommerhuse 50 f.
Sortstemplede obligationer 131
Springende regres 189 ff.
Standardbestemmelser for
 erhvervsmæglerydelser 56,
 79 ff.
Standardvilkår 36 f.
Standsningsret - se tilbageholdsret
Stempelafgift 98, 142
Stående lån 114
"Sælger bekendt" 162 ff.
Sælgerpantebrev
 - debitorskifte 120 ff.
 - gebyr for notering af
 debitorskifte 120 ff.
 - indfrielse 119
 - modregning 212
 - tinglysning 119, 145
 - udstedelse 103, 145
Sælgers oplysningspligt 59,
 154 ff., 184, 192, 201

T

Tabsbegrænsningspligt 210
Tilbageholdsret 136, 144, 148,
 150, 151
Tilbagekaldelse af tilbud 28, 38
Tilbudspligt 41, 45, 53
Tilgift 77
Tilsikring - se garanti
Tilstandsrapport 20, 137, 162,
 168, 183
Timeshare 18, 38
Tingbogsattest 93
Tinglysning
 - gebyr 92, 142
 - genpart 88
 - med frist 16, 44, 47, 52, 98 f.
 - skøde 44, 52, 88 ff., 98, 145
 - sælgerpantebrev 119, 145
Tvangsauktion 181 f.

U

Udlændinge 47
Udstykning 14, 17, 107
Ufyldestgjorte panthavere 182
Ugyldighed 42 f.
Umatruleret areal 13, 16, 20
Undersøgelsespligt
 - købers 159, 166 ff., 177
 - ejendomsformidlers, se
ejendomsformidlere
Utinglyst gæld 96 f., 176

V

Vanhjemmel 175 ff.
Vedligeholdelseskonti 106, 178
Vitterlighedspåtegning 91
Værdiansættelse 57, 116 f.