

Hans Henrik Edlund
Rasmus Mehl (red.)

Ejendomme I

Retspraksis og juridisk teori – Formueret mv.

Hans Henrik Edlund og Rasmus Mehl (red.)
Ejendomme I. Retspraksis og juridisk teori – Formueret mv.
1. udgave/1. oplag
© Karnov Group Denmark A/S, København 2018

ISBN 978-87-619-4055-1

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed
Sats og tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

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

Indholdsfortegnelse

Forord	5	
 <i>Kapitel 1</i>		
Introduktion til bogen og fastlæggelse af begrebet fast		
ejendom	17	
1. Indhold	17	
2. Definitioner af begrebet fast ejendom	18	
 <i>Kapitel 2</i>		
Erhvervelse af fast ejendom uden bopæl eller hjemsted i		
Danmark	21	
1. Indledning	21	
2. Erhvervelseslovens krav om bopæl og hjemsted	22	
3. Særlige undtagelser for borgere i EU- og EØS-medlemsstater	28	
3.1. Fysiske personer	28	
3.2. Juridiske personer	30	
4. Sommerhusloven	33	
 <i>Kapitel 3</i>		
Aftaleret i relation til overdragelse af fast ejendom		39
1. Principper og praksis vedrørende aftaleindgåelse	39	
2. Aftaleretlig minimering af tvivl vedrørende aftaleindgåelse ...	43	
3. Betydningen af betingelser i aftaler om overdragelse af fast ejendom	45	
4. Ugyldighed i relation til aftaler om overdragelse af fast ejendom	50	
 <i>Kapitel 4</i>		
Hovedtræk af reglerne om ejendomsformidling uden for anvendelsesområdet af lov om formidling af fast ejendom		57
1. Almene bemærkninger	57	
2. Nærmere om retsgrundlaget	60	

Indholdsfortegnelse

2.1. Aftalen. DE's Standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser	60
2.2. Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg . . .	65
2.3. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere	66
3. Formidlingsopgaven	66
3.1. Hovedelementerne i formidlingsopgaven.	66
3.2. Værdiansættelse	67
3.3. Undersøgelses- og oplysningspligt.	68
3.4. Pligter i forbindelse med berigtigelsen	72
4. Honorar	73

Kapitel 5

Berigtigelse af ejendomshandler	81
1. Introduktion til berigtigelse af ejendomshandler	81
2. <i>Rådgivningsfasen</i> – Rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom	83
2.1. Indholdet af rådgivningen.	83
2.1.1. Ejendommens art	85
2.2. Advokatforbehold	87
2.2.1. Fortolkning af advokatforbehold	88
2.2.2. Advokatforbehold ctr. fortrydelsesret i bolighandler.	90
2.3. Rådgivers gennemgang af handlens dokumenter	91
2.3.1. Købsaftalen	92
2.3.2. Salgsopstilling/prospekt.	93
2.3.3. Tingbogsoplysninger	94
2.3.4. BBR-meddelelse	95
2.3.5. Ejendomsdatarapport.	95
2.3.6. Tilstands- og elinstallationsrapport.	96
2.3.7. Sælgers oplysninger og øvrige dokumenter	96
2.4. Rådgivers gennemgang af handel med køber og godkendelse over for sælger	97
3. <i>Ekspeditionsfasen</i> – Ekspedition af handlen	99
3.1. Rådgivers rolle i forbindelse med berigtigelsen	99
3.2. Sikkerhed for købesummens betaling.	100
3.3. Oprettelse og tinglysning af skøde.	102
3.4. Frigivelse af købesummen.	103
3.5. Refusionsopgørelsen	104

Kapitel 6

Deponering af købesummen i ejendomshandler	107
1. Samtidighed med hensyn til udveksling af ydelser.	107
2. Retsvirkningerne af deponering	109
2.1. Inter partes	109
2.2. Tredjemands muligheder mht. deponerede beløb.	110
3. Anvendelse af deponerede beløb.	112
4. Misligholdelse med hensyn til frigivelse af deponerede beløb	116
4.1. Tidspunktet for frigivelse	116
4.2. Fejl fra den berigtigendes side	117
4.2.1. For tidlig frigivelse	118
4.2.2. For sen frigivelse.	120
4.2.3. Forkert anvendelse af deponerede midler	121
4.3. Depositarens ansvar.	123
4.4. Insolvens hos depositaren.	125
5. Deklaratoriske principper om deponering	127

Kapitel 7

Rådgiveransvar i relation til ejendomshandler	129
1. Almene bemærkninger.	129
2. Generelt om ansvarsbetingelserne	129
3. Typesituationer	134
3.1. Almene bemærkninger	134
3.2. Ansvar for forkert værdiansættelse	135
3.3. Ansvar for urigtige oplysninger om ejendommens driftsøkonomi m.v.	141
3.4. Ansvar for fejl i provenuopgørelsen.	148
3.5. Andre fejl, herunder i forbindelse med berigtigelsen	150
4. Egen skyld og accept af risiko	152

Kapitel 8

Forkøbsrettigheder og køberetter mv.	155
1. Fastlæggelse af begreberne	155
2. Dispositioner, der udløser forkøbsret.	157
3. Prisfastsættelse.	159
4. Håndtering af forkøbsrettigheder og nærmere om disses indhold	160
5. Beskyttelse mod tredjemand	163

Indholdsfortegnelse

6.	Retsfølger ved manglende iagttagelse	164
7.	Tilbagekøbsrettigheder mv.	166

Kapitel 9

Lejelovens tilbudspligtregler	167
1. Grundtræk af tilbudspligten	167
2. Hvilke ejendomme er omfattet?	168
2.1. Ejendomsbegrebet	168
2.2. Sondringen »blandede« ctr. »rene« beboelsesejendomme.	170
2.3. Opgørelse af antallet af beboelseslejligheder	172
3. Hvilke overdragelser udløser tilbudspligt?.	173
4. Opfyldelse af tilbudspligten	177
4.1. Præcisering af, hvilke lejere der har krav at modtage tilbud.	178
4.2. Tilbuddets indhold.	180
5. Vilkår for overdragelse, hvor lejerne ikke kan indtræde i indgået overdragelsesaftale.	182
6. Konsekvenser af at undlade at iagttage forkøbsretten	184

Kapitel 10

Relationer til Grundejernes Investeringsfond (GI) ved overdragelse og eje af fast ejendom	189
1. Indledning	189
2. Grundejernes Investeringsfond	190
3. Ejendomme omfattet af bindingspligt i boligreguleringsloven	190
4. Det udvidede ejendomsbegreb	192
5. Ejendommens ibrugtagning	194
6. Antal beboelseslejemål, herunder faktisk eller lovlig anvendelse	196
7. Overdragelse – indhentning af oplysninger hos GI	198
8. Overdragelse af en ejendom omfattet af boligreguleringslovens § 18 b	199
9. Regnskabet i forbindelse med overdragelsen af en ejendom	200
10. Den indvendige vedligeholdelseskonto	204
11. Salg af ejerlejligheder i en restejerlejlighedsejendom	205
12. Salg af en ejendom til en andelsboligforening	206

13. Overtagelse af en ejendom på tvangsauktion	206
14. Statusskifte	207
15. Arv, fusion og forpagtning	209
16. GI-lån	210
17. Ejendommens bruttoetageareal	210
18. Garager og parkeringsanlæg	213
19. Bygningsændringer og sammenlægninger af ejendomme	216
20. Fritagelse for hensættelse til § 18 b-kontoen	219
21. Forældelse	220

Kapitel 11

Indledning om misligholdelse og mangler	223
1. Den obligationsretlige baggrund	223
2. Indkredsning af begreberne forsinkelse og mangler	224
3. Afgørende tidspunkter i relation til mangelsbedømmelsen ...	224
3.1. Aftaleindgåelsen	224
3.2. Risikoovergangen	226
4. Mangler og reglerne om ugyldighed og forudsætningslæren ..	226
5. Særligt om lovgivning med forbrugerbeskyttelse hensigt	228
6. Misligholdelsesbeføjelser	228

Kapitel 12

Misligholdelse fra købers side	231
1. Indledning	231
2. Loyalitetspligten	233
2.1. Definition og tidsmæssig udstrækning	233
2.2. Loyalitetspligten inden aftalens indgåelse	233
2.2.1. Købers undersøgelsespligt	233
2.2.2. Tavshedspligt og vilje	233
2.2.3. Loyalitetspligten efter aftalens indgåelse	234
3. Forsinkelse med erlæggelsen af købesummen	235
3.1. Købers erlæggelse af købesummen	235
3.2. Kontanthandlen – købers forsinkelse med udbetaling, stillelse af garanti, deponering eller frigivelse	236
3.3. Forsinkelse med gældsovertagelse eller sælgerpantebrev ..	241
3.4. Forsinkelse med at tage skøde på ejendommen	243
3.5. Købers forsinkelse med øvrige pligter	244
4. Sælgers misligholdelsesbeføjelser	246

Indholdsfortegnelse

4.1.	Overblik over misligholdelsesbeføjelserne	246
4.2.	Ophævelse	246
4.2.1.	Betingelser for ophævelse	246
4.2.2.	Ophævelse som følge af købers forsinkelse med udbetaling, stillelse af garanti, deponering eller frigivelse	248
4.2.3.	Ophævelse som følge af købers forsinkelse med gældsovertagelse eller sælgerpantebrev	250
4.2.4.	Ophævelse som følge af købers forsinkelse med at tage skøde	252
4.2.5.	Ophævelse som følge af købers forsinkelse med øvrige pligter	255
4.2.6.	Sælgers fortabelse af hævebeføjelsen	256
4.2.7.	Ophævelsens retsvirkninger og gennemførelse	258
4.3.	Naturalopfyldelse	260
4.4.	Erstatning, renter og kompensation	261

Kapitel 13

Misligholdelse fra sælgers side	267	
1.	Indledning	267
2.	Loyalitetspligten	268
2.1.	Definition og tidsmæssig udstrækning	268
2.2.	Loyalitetspligten inden aftalens indgåelse	269
2.2.1.	Sælgers loyale oplysningspligt	269
2.2.2.	Tavshedspligt og vilje	272
2.2.3.	Loyalitetspligten efter aftalens indgåelse	273
3.	Forsinkelse	273
3.1.	Indledning	273
3.2.	Sælgers forsinkelse med at stille ejendommen til fysisk disposition for køber	274
3.3.	Sælgers forsinkelse med at give køber adkomst til ejendommen (juridisk overtagelse)	276
4.	Købers misligholdelsesbeføjelser	277
4.1.	Indledning	277
4.2.	Købers misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af forsinkelse	277

- 4.3. Købers misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af sælgers
tilsidesættelse af sin loyalitetsforpligtelse i andre
tilfælde end mangler 279

Kapitel 14

- Sondringen mellem faktiske og retlige mangler** 281
1. Hvad karakteriserer mangler af retlig karakter? 281
 2. Grænsefladerne mellem retlige og faktiske mangler 284
 3. Har køber pligt til at undersøge tingbogen? 285
 4. Krav, der hviler på ejendommen uden tinglysning 289
 5. Arealmangler 292
 - 5.1. Ansvarsgrundlag ved arealmangler 294
 - 5.2. Særligt om arealmangler i relation til overdragelse af
boligejendomme 296
 - 5.3. Opsummering vedrørende arealmangler og
misligholdelsesbeføjelser 299
 6. Nærmere fastlæggelse af begrebet retlige mangler 301
 7. Særlige beføjelser der alene gælder ved mangler af retlig art .. 303

Kapitel 15

- Ansvarsfraskrivelser ved overdragelse af fast ejendom** 307
1. Indledning 307
 2. Vedtagelse af ansvarsfraskrivelsesklausuler 311
 3. Fortolkning af ansvarsfraskrivelsesklausuler 315
 - 3.1. Indledning om fortolkning samt konkret formulerede
ansvarsfraskrivelser og forbehold 315
 - 3.2. Fortolkning af generelle ansvarsfraskrivelser og
forbehold 326
 - 3.3. Købers undersøgelser af ejendommen 328
 - 3.4. Sælgers opfordringer til at bese ejendommen,
»købt som beset«, »uden garanti« og tilsvarende
forbeholds virkning som ansvarsfraskrivelse 329
 - 3.5. Andre forhold af betydning for fortolkning af
forbehold og ansvarsfraskrivelser 331
 4. Ansvarsfraskrivelsers gyldighed 333
 5. Afsluttende om ansvarsfraskrivelsesklausuler 335

Kapitel 16

Indholdsfortegnelse

Købers misligholdelsesbeføjelser i anledning af mangler	337
1. Indledning	337
2. Ophævelse	338
3. Erstatningskrav i forbindelse med ophævelse	342
4. Naturalopfyldelse.	348
5. Erstatning ved fastholdelse af købet	350
6. Afslag i købesummen	352
6.1. Udmåling af afslag	353
6.2. Overgrænse for størrelsen af afslag	357
6.3. Undergrænse for størrelsen af afslag	360
6.4. Forskelle og ligheder mellem erstatning og afslag	363

Kapitel 17

Bortfald af misligholdelsesbeføjelser	365
1. Indledning	365
2. Reklamation	366
2.1. Absolutte og relative reklamationsfrister	366
2.2. Sælgers reklamationsforpligtelse	369
2.3. Købers reklamationsforpligtelse	372
2.3.1. Indledning	372
2.3.2. Reklamation ved sælgers forsinkelse	372
2.3.3. Reklamation ved mangler	374
3. Passivitet	379
4. Forældelse	382

Kapitel 18

Direkte krav i relation til handel med fast ejendom	385
1. Indledning	385
2. Kontraktuelt ansvar for tidligere led	388
2.1. Cessionssynspunktet – automatisk indtræden	388
2.2. Garanti- og erklæringsansvar	391
2.3. Retsvirkninger, hvis adgang til direkte krav er begrundet kontraktuelt	391
3. Deliktuel adfærd udvist af tidligere led	393
3.1. Culpa og uagtsomhedskravet	394
3.2. Særligt om tidligere leds forsømmelse af den loyale oplysningspligt	397
3.3. Tab, adækvans og årsagssammenhæng	398

3.4. Retsvirkninger af anvendelse af erstatningsreglerne	400
4. Afsluttende om direkte krav.	402
Litteraturfortegnelse	405
Domsregister.	413
Stikordsregister	419