

Tilføjelser og rettelser

til **Fast ejendom I, Overdragelsen**, 2. udgave, 2015
Carsten Munk-Hansen

Dette er ufuldstændige bemærkninger, udarbejdet pr. 8. oktober 2018.

S er sidetal

L er linjenummer. Linjeoptællingen omfatter både brødtekst og petittekst, men *ikke* overskrifter eller mellemrum

N er notenummer

S 19:

L 33 (næstsidste linje): ”angår” ændres til ”angå”.

S 21:

L 19: efter ”udtryk” indsættes ”for”.

L 34: ”andelsboligforeningen” ændres til ”andelsboligforeningens”.

S 23:

L 25: ”*udstykket*” ændres til ”*opdelt*”.

S 25:

L 5: ”, jf. § 1” ændres til ”, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1”.

S 26:

L 20: ”indtage” ændres til ”indtager”.

S 46:

L 4: før ”ikke” indsættes ”den”.

S. 47:

L 38 (sidste linje): ”for” ændres til ”får”.

S 55:

L 11: ”forekommer” ændres til ”forekomme”.

S 78:

L 22: efter ”kan” indsættes ”gives”.

S 95:

Efter linje 6 (første afsnit): Der indsættes et nyt afsnit:

”Der er i retspraksis støtte for netop at anse en betingelse for en betingelse, altså at en betinget godkendelse anses for en uoverensstemmende accept, jf. aftalelovens § 6, stk. 1. Eksempler herpå er U 2006.1510 H, TBB 2017.343 V og utrykt byretsdom af 16. august 2018 (Retten i Aalborg, BS 8-900/2017):

U 2006.1510 H: K sendte den 12. oktober 2000 et underskrevet endeligt skøde til S og bad om at få det retur i underskrevet stand. I skødet var bl.a. anført, at »sælger oplyser og erklærer, at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen«. Efter at have modtaget skødet tog S telefonisk kontakt til K's direktør, D, og i forlængelse heraf sendte han den 17. oktober 2000 en telefax til K, hvori han anførte bl.a.: »Som jeg påtalte vedr. det i skødet benævnte »fejl og mangler«, så jeg det gerne fjernet«. Telefaxen indeholdt endvidere nogle oplysninger om tagbelægning, facader og vinduer samt påtegning med henblik på K's underskrift. K kunne ikke tiltræde det anførte, og der blev ikke gennemført nogen overdragelse. S krævede erstatning af K for sit tab, som følge af at salget ikke blev gennemført. Højesteret fandt det ikke godtgjort, at der forud for den 12. oktober 2000, hvor skødet blev fremsendt til S til underskrift, blev indgået en aftale om overdragelse af ejendommen. S' telefax af 17.oktober 2000 måtte anses for et afslag i forbindelse med et nyt tilbud, jf. aftalelovens § 6, stk. 1.

TBB 2017.343 V: Et ejendomsselskab ejede en ejendom i det centrale København. Selskabet trådte i betalingsstandsning og blev senere taget under konkurs, mens der foregik forhandlinger om salg af ejendommen til en fond F. 1. juni 2008 fremsatte F et betinget købstilbud, hvori prisen var angivet til 102,5 mio. kr. På baggrund heraf førtes yderligere drøftelser, og F frem satte et nyt tilbud den 30. juli 2008 til en pris på 100 mio. kr. Dette blev i dagene derefter forhandlet mundligt, indtil boet den 15. august 2008 fremsendte en acceptskrivelse. Prisangivelsen heri var 100,5 mio. kr., hvortil kom, at F skulle betale 2 mio. kr. direkte til den medvirkende ejendomsmægler. Boets accept var knyttet til en række betingelser, herunder bl.a. om at køber skulle forrente indestående pantehæftelser fra den aftalte overtagelsesdag, indtil indfrielse kunne finde sted, samt at køber skulle overtage boets momsreguleringsforpligtelse. Yderligere forhandlinger fandt sted, og boet fremsendte den 23. september 2008 en købsaftale, som efter sit eget indhold var at betragte som et tilbud fra boet. Den 26. september meddelte F, at man ikke længere var interesseret i at overtage ejendommen. Boet reagerede heroverfor ved at gøre gældende, at F allerede havde forpligtet sig til at overtage ejendommen til en samlet pris på 102,5 mio., således at F skulle erstatte boets tab ved et senere salg af ejendommen på tvangsauktion. Heri fik boet ikke medhold, da såvel byret som landsret anså boets accept af 15. juli 2008 som uoverensstemmende. At en aftale var indgået i perioden herefter kunne ikke anses for bevist, hvorfor F ikke ved sin afvisning den 26. september 2008 havde forpligtet sig til at erhverve ejendommen eller havde pådraget sig et erstatningsansvar over for boet.

Byretsdom af 16. august 2018 (Retten i Aalborg, BS 8-900/2017): K købte to udlejningsejendomme ved købsaftaler underskrevet den 19. og 25. november 2017. Disse var betingede af godkendelse af K's og S' advokater. K's advokat skrev den 2. december, at han kunne godkende handlerne bl.a. betinget af, "at tilbudspligten til lejerne har været overholdt ved tidligere ejerskifter på ejendommene..." S' advokat skrev den 5 december bl.a.: "Sælger kan og vil intet bekræfte vedrørende tilbudspligt ved tidligere overdragelser." K's advokat frafaldt den 6. december betingelsen under *forudsætning* af visse indeståelser. Der fulgte yderligere korrespondance og forhandlinger, men den 27. februar meddelte S' advokat, at der ikke forelå en aftale. Retten lagde vægt på den S' betingede godkendelse af 2. december, og vurderede: "Betingelsen indebærer et forslag til et yderligere væsentligt aftalevilkår". Retten fandt herefter, at der var fremsat indsigelser, at der herefter ikke forelå en aftale, og at der ikke senere var indgået en aftale."

S 96:

L: 28: "Der er en vis usikkerhed om retstilstanden." erstattes med "Reglerne om godkendelsesforbehold, herunder om betingede godkendelser mv., hviler alene på retspraksis. Omfanget af trykt retspraksis er ikke så omfattende, at afgrænsning af reglerne kan fastlægges præcist."

S 116:

L 32: "U 1991.170 H og" slettes (dommen er forkert anbragt).

L 34-36: slettes – i konsekvens.

S 139:

L 1: efter "tilbøjelighed" tilføjes "til at".

S 170:

L 15: efter "sælgeren" indsættes "skal".

S 173:

L 4-5: "(ofte 5-7 % af købesummen)" slettes

L 24 (petittekst): "lejerne" ændres til "lejebetalingerne".

L 29-34 (fodnote 10): Teksten slettes og erstattes med:

"Ejendomsformidleren har en interesse i, at der en del af den kontante udbetaling deponeres hos ham, da han kan modregne sit honorar heri, inden resten udbetales til sælgeren. I *forbruger*køb gælder bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), jf. § 1, stk. 3. I forbrugerhandler må ejendomsformidleren højst modtage et beløb svarende til størrelsen på hans samlede vederlag tillagt maksimalt 10.000 kr., dog højst 200.000 kr., jf. formidlingsbekendtgørelsens § 24."

S 201:

L 13: "S" ændres til "K".

Sidehoved

S 207:

L 2: ”godtgøre” ændres til ”godtgøres”.

L 8-9: ”jf. erstatningsansvarslovens § 24” ændres til ”jf. princippet i erstatningsansvarslovens § 24” (dette er en analogi til, hvad der gælder for personskadeerstatning).

S 216:

L 11 (sidste linje i petitteksten): ”150.000” ændres til ”53.476,81”.

S 222:

L 5: ”problemstilling” ændres til ”problemstillinger”

S 225:

L 17: efter ””overtagelsesdag”” indsættes ”(ofte betegnet som ”dispositionsdagen”)”.

S 226:

L 29 (petittekst om norsk ret):

”, dog skal erstatning for *direkte tab* bedømmes efter reglerne om *kontrolansvar*.” erstattes af

”. Dog er overtagelsesdagen reguleret i avhendingslovens § 2-3 i mangel af aftale fastsat til ”På same vilkår kan kjøparen krevje å overta bruken av eigedomen ved tredje månads skifte etter at avtala vart bindande.”

Endvidere hæfter sælgeren for direkte tab uden skyld, men kan dog fritages for at hæfte, hvis han kan påvise, at årsagen ligger uden for hans kontrol, jf. avhendingslovens § 4-5. (”Skadebot”), stk. 1: ”For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av forseinkinga utan at det ligg føre skyld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at forseinkinga oppstod på grunn av ei hindring utanfor seljarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at seljaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at seljaren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.”

S 230:

L 17 (efter petitteksten) tilføjes

”Se endvidere U 1970.340/2 og U 1976.204.

Efter almindelige obligationsretlige regler kan køberen også kræve naturalopfyldelse af handlen. Dette vil imidlertid i almindelighed ikke være praktisk. I første række kan køberen ikke tvangsmæssigt gennemføre tinglysning af handlen, da det kræver en digital signatur fra sælgeren, jf. TL § 7, stk. 3, og § 10, stk. 1. if. I anden række er køberens eneste mulighed at erhverve en endelig inappellabel dom over sælgeren om naturalopfyldelse.

Denne dom vil forventeligt blive afsagt lang tid efter den aftalte overtagesdag og indebære væsentlige ændringer i situationen: køberens boligforhold under sagens behandling, bortfald af køberens lånetilbud, en ændring i indfrielse af sælgerens restgæld, en stor akkumulation af renter under sagens behandling osv.”

S 233-4:

Afsnit 4.3. omskrives til følgende:

”En udstykning af grunde (nye ejendomme) tager tid. Det er muligt at handle en grund, der endnu ikke er færdigudstykket, dvs. at udstykningen er approberet (godkendt) og tildelt et matrikelnummer af Geodatastyrelsen. I disse tilfælde skal sælgeren af en *uudstykket byggegrund* gennemføre alle fornødne handlinger til aftalens opfyldelse og afholde alle hermed fornødne omkostninger, hvor ikke andet følger af aftalen, herunder omstændighederne hvorunder den blev indgået (sælgeren skal levere den aftalte ydelse kontraktmæssigt).

En køber kan *hæve* handlen, hvis sælgerens ydelse er væsentlig forsinket. I bedømmelsen heraf kan indgå kontrakten og dens forudsætninger. En særlig udfordring har været den tid, der går fra salg af en endnu ikke udstykket grund (dvs. at grunden sælges som en parcel uden matr.nr., men med et kortbilag og parcelnummer fra landinspektøren) og indtil, udstykningen kunne approberes af, hvad der dengang betegnedes Matrikeldirektoratet og senere Kort- og Matrikelstyrelsen. Approbationsprocessen var ofte langvarig. Dette forhold gav anledning til at gøre forsinkelse gældende, hvilket domstolene imidlertid var tilbageholdende med at statuere, jf. eksempelvis U 1970.817 H, U 1971.106 H og U 1985.33 H:

U 1970.817 H: S solgte del af sin landbrugsejendom til K, der skulle forestå udstykningen. K foretog rimelige og sædvanlige foranstaltninger til gennemførelse heraf, og S var derfor *ikke* berettiget til at hæve efter 9 måneder. Højesteret tiltrådte Vestre Landsrets begrundelse: ”... efter det foreliggende findes sagsøgeren at have udfoldet rimelige og sædvanlige bestræbelser ..., herunder for at opfylde betingelserne for at en udstykning af arealet kunne blive gennemført...”

U 1971.106 H: S udstedte i 1962 skøde på en parcel betinget af udstykningsapprobation. Udstykningen blev approberet i 1967. S nægtede at vedstå skødet bl.a. under hensyn til den lange tid, der var forløbet, men fik *ikke* medhold.

U 1985.33 H: K ophævede købet af en parcel som følge af, at der hengik 16 måneder, inden approbation på udstykning blev meddelt, og af, at der ikke kunne ske bebyggelse på en skrænt. Det ansås *ikke* bevist, at der var givet K nogen tilsikring, og han kunne lige så vel som S have søgt forholdene bragt på det rene. K tilpligtedes at vedstå handelen.

Kravene til tålmodighed *i dag* er muligvis en anden. Spørgsmålet er dog ikke bedømt i nyere trykt retspraksis. Den digitale sagsbehandling i Geodata-

Sidehoved

styrelsen er hurtigere end tidligere. Det er normalt i nyere kontraktpraksis at fastsætte overtagelsesdagen til et tidspunkt, hvor der foreligger en for køberen anvendelig ydelse, og at købesummen først skal betales på overtagelsesdagen (mod garantistillelse). En byggegrund er først anvendelig for køberen efter endelig udstykning, da den i almindelighed ikke kan bebygges før.

Der kan tinglyses et skøde på overdragelse af en endnu ikke udstykket ejendom, men det kan alene tinglyses som byrde på stamejendommen, og der kan ikke oprettes et særskilt ”blad” på ejendommen, jf. tinglysningslovens §§ 6 og 10, stk. 4.

U 1998.330 VK: Foreløbig tinglysning med frist til udstykning er uafhængig af, om skødet er endeligt eller betinget. En udstykket parcel omhandlet i et endeligt skøde var beskrevet på et af en landinspektør udfærdiget og medsendt tinglysningsrids, og parcellen var dermed tilstrækkeligt identificeret. Skødet skulle efter landsrettens bestemmelse tinglyses som *byrde* foreløbigt og med frist til matrikulær berigtigelse, da hverken tinglysnings- eller udstykningsloven var til hinder herfor, og da det i denne forbindelse i forhold til tinglysningen var uden betydning, om parternes aftale var endelig eller betinget.

Parterne kan dog have *aftalt en tilbagetrædelsesadgang*, således som køberen havde i U 1970.817 H (uden betydning for denne pådømte tvist). Endvidere kan køberen hæve købet, såfremt en forsinket udstykning udgør en hindring for, at køberen kan gennemføre et byggeri som kendeligt for sælgeren var forudsat, eller udstykningen viser sig ikke at være mulig.

Det er sædvanligt at aftale, at sælgeren afholder *omkostninger* til udstykning og »byggemodning«, hvilket navnlig omfatter vej, gadebelysning og forsyningsledninger til skel, mens køberen afholder alle tilslutningsbidrag til forsyningsværker (el, vand, varme, spildevands- og regnvandsafledning) samt rørlægning fra skel til bygning.

Det forhold, at der er aftalt et vilkår om, at køberen skal betale handelsomkostningerne, indebærer ikke en pligt for køberen til at afholde udstykningsomkostningerne, jf. også U 1968.551 Ø:

U 1968.551 Ø: En udstykket sommerhusparcel blev overdraget på vilkår, at køberen skulle betale »omkostningerne ved handelen«. Landsretten anførte: »Efter bevisførelsen for landsretten kan det mod [køberens] benægtelse ikke anses for godtgjort, at udstykningsomkostningerne har været omtalt af parterne forud for eller i forbindelse med slutsedlens underskrift. Heller ikke efter det for landsretten fremkomne findes der grundlag for at antage at [køberen] ved slutsedlen har påtaget sig nogen pligt til at betale udstykningsomkostningerne, og da der heller ikke er godtgjort at eksistere nogen kutyme, ...« skulle køberen frifindes for afholdelse af disse omkostninger.

Forsinkelse med levering af en anvendelig byggegrund kan give anledning til *rentetabserstatning*, hvor køberen har deponeret købesummen, jf. FED 2010.14 Ø.”

S 292:

L 36 (første linje i sidste afsnit): efter ”anledning” indsættes ”af”

S 330:

L 22-27 slettes

S 367:

L 4: ”ekspropriations” ændres til ”ekspropriation”

S 388:

L 32 (sidste linje): det første ”er” slettes.

S 410:

L 26: ”faste” ændres til ”fast”.

S 418:

L 6 (første linje i petittekst): ”følge at” rettes til ”følge af”.

S 433:

L 1: ”En teori” ændres til ”Teorien”.

(L 2: indsæt tankestreger før ”ved” og før ”også”.)

L 16-29

Afsnit 6.4.2. erstattes af følgende tekst:

”Forfatterne *Nørregaard* og *Pedersen* anfører, at der gælder »de almindelige erstatningsbetingelser – ansvarsgrundlag, kausalitet, adækvans og tab«. Dette forhold er ikke uddybet, og det kan ikke siges sikkert, om forfatterne mener, at de almindelige betingelser gælder i forholdet P₁-P₂, i forholdet mellem P₂-P₃ eller i alle led.

Forfatterne finder, at der gælder tre *yderligere* betingelser for at pålægge et kontraktafhængigt retsbrudsansvar:

1. For det første gælder der den »yderligere betingelse ... at [P₁] kan pålægges et *kontraktsansvar over for [P₂]*«. ¹ Synspunktet skal formentlig forstås som en slags retsbeskyttelse af P₁: Kun hvor P₁ hæfter over for P₂, kan han også hæfte over for P₃. Der skal altså foreligge et kontraktlig ansvar over for P₂.

¹ Jf. U 1995B.385 (387).

Sidehoved

2. Det er endvidere en betingelse, »at der foreligger *særlige omstændigheder*, som taler herfor«. ² Forfatterne henviser til en række domme og tilfældegrupper, men beskriver ikke de særlige omstændigheder.
3. »Endelig er det en tredje yderligere betingelse, at *kontraktsansvaret i sidste omsætningsled ikke er udelukket, bortfaldet eller begrænset på grund af den sidste erhververs [P₃'s] forhold*«. ³ Hvis P₃ ikke har et krav mod P₂ (må det antages ud fra konteksten), kan der han heller ikke rejse krav mod P₁.

Betingelsen om, at P₃ skal kunne rejse krav mod P₂, angår ifølge forfatterne kun *P₃'s forhold*. Hvis P₃'s krav mod P₂ er afskåret ved forældelse, passivitet, egen skyld fra P₃ osv., er der ikke grundlag for krav mod P₁. Forfatterne finder, at *aftalte* vilkår, herunder reklamationsfrister, ansvarsfraskrivelser og beskrivelser, der udelukker mangelsbeføjelser, er P₃'s forhold (en beskrivelse, der er anfægtelig).

Hvis P₃'s krav mod P₂ derimod er afskåret på grund af *P₂'s forhold*, udelukker det ikke krav mod P₁. Som eksempel anfører forfatterne, at P₁ er i ond tro om mangel og P₂ er i god tro om mangel, og sidstnævnte derfor ikke er erstatningsansvarlig. ⁴»

S 434:

L 16: Efter ”videre” indsættes ”end”.

² Jf. U 1995B.385 (388).

³ Jf. U 1995B.385 (388).

⁴ Jf. U 1995B.385 (389).