

Handlens indgåelse

Køb af fast ejendom

Indledning

Aftalen

Der er tale om en almindelig aftale, som er reguleret af aftalelovens regler samt almindelig obligationsret

- Aftale indgås ved: Tilbud ↔ accept

Indgåelse af aftaler om køb af fast ejendom vil ofte involvere *store økonomiske værdier* og have en *kompleksitet*, som gør retshandlen vanskelig at overskue.

Udbud – Tilbud eller opfordring til at gøre tilbud

UP: At sætte sin ejendom til salg er en opfordring til at gøre tilbud.

- Køberen vil normalt *ikke have nogen forventning* om at udbuddet kan accepteres umiddelbart.

Modif: Klare forhold i udbudsmaterialet kan ændre udgangspunktet. - AFTL § 9

- Fx at det *klart* fremgår af ordlyden at der er tale om et tilbud.
- U 1985.81 Ø – Det accepterede *salgstilbud* (*mat.saml, s. 145*)
 - Sagen illustrerer hvad der skal til for at der er tale om et tilbud.
 - Sælger fremsender et salgstilbud, som accepteres af køber. Sælger prøvede efterfølgende at tilbagekalde tilbuddet.
 - Langvarige forudgående forhandlinger. Tilbuddet bedømmes på den baggrund.
 - Opstillingen betegnet som ”salgstilbud”.
 - Udbudsmateriale indeholdt – efter en konkret vurdering af de forudgående forhandlinger, indholdet af udbudsmaterialet og de øvrige omstændigheder – ikke blot en opfordring til at gøre tilbud, men var et egentligt salgstilbud som køber kunne acceptere.

Forkontrakt eller bindende aftale

Hvornår har de forudgående forhandlinger ført til en bindende aftale?

Der skal tilvejebringes mange forskellige oplysninger før man kan afgøre hvad den aktuelle ejendom egentlig ”omfatter”.

- Jo større økonomiske værdier og jo større kompleksitet => større krav til at anse endelig aftale for indgået.

Der skal være **klarhed** og **samlet overblik** over hvad der købes og på hvilke vilkår.

- U 2008.2671 V – Ikke bevis for aftale om køb af grundstykke (Mat.saml. s. 580)
 - De ville sælge op til 4.000 m² til 25 kr/m².
 - Der er ikke nogen bindende aftale, da det *ikke er klart hvilken del af matriklen der var solgt*.
- U 1984.40 H – Båndoptagelsen (Mat.saml. s. 131)
 - Efter at A gennem en ejendomsmægler B havde udbudt en fast ejendom til salg, beså C ejendommen og havde samme dag et møde med B, hvor han gennemså enkelte dokumenter vedr. ejendommen og fik udleveret en salgsoptilling. C udtrykte interesse for at købe ejendommen for en lavere pris. Under en senere telefonsamtale mellem A, B og C, der blev optaget på bånd, opnåedes der enighed om vilkårene på en række væsentlige punkter. Det fandtes mod appellansens benægtelse betænkeligt at fastslå, at forhandlingerne havde ført til en for C bindende

aftale om køb af ejendommen.

- Køber havde fået en række oplysninger, men ikke noget egentlig købsudkast.
- På et telefonmøde blev en hel række forhold afklaret.
- Landsretten: Der var indgået en aftale.
 - Bl.a. da han vidste samtalen blev optaget.
- Højesteret:
 - Retsforhold af den her art kræver sikre forhold.
 - Køberen skal have fået et **samlet overblik**.

Aftalen skal være **underskrevet**.

- U 2001.1 H – Uunderskrevet ”overdragelsesaftale” (Mat.saml. s. 360)
 - Sælger var ikke helt sikker på om han ville sælge eller anlægge en flyveplads. (Ejendomsmægler overtalte ham)
 - Sælgeren havde ikke skrevet under.
 - Køber var allerede flyttet ind, og brugt penge på renovation.
 - Der var ikke indgået nogen bindende aftale.
 - Højesteret
 - Bl.a. der er tale om store værdier!
 - Der var lagt op til at der skulle indgås en skriftlig aftale.
 - Dissens:
 - Reklamationspligt – vildfarelselære.

Modif: Klarhed og bevis for at aftale er indgået.

- U 1988.522 H – Salgsaftale på Lyø (Mat.saml. s. 189)
 - Ingen skriftlig aftale. - Mundtligt pr. telefon.
 - Den gamle dame træk salget tilbage, da hun hellere ville sælge til Odense teater.
 - Der var indgået en bindende aftale med sagsøger, som havde afgivet bedre tilbud end Odense teater.
- Sml U 1984.40 H – Båndoptagelsen
 - Højesteret:
 - Betænkeligt, da der retsforholdet sikkerhed for at der ikke blot er tale om foreløbig stillingtagen.

Konklusion:

- Der skal være givet et samlet overblik. + klarhed
- Der skal være **skrevet under**.

Anden måde end skriftlig

Aftalt skriftlighed

- Er det aftalt at der skal foreligge en skriftlig aftale, vil dette i praksis blive lagt til grund.
- Der skal herefter meget klare holdepunkter til for at aftale er indgået.

Mundtlig aftaleindgåelse

- Er principielt muligt, men der skal rigtig meget til.
- Der skal være helt klare holdepunkter.

Passivitet

- U 1996.141 V – Køb ved passivitet (Mat.saml. s. 262)
 - Advokat, i forhold til forbehold, sagt nej til aftalen.
 - Efterfølgende skrivelser medførte at der burde være reklamationsret.

Bevisbyrden påhviler den som påstår aftalen indgået.

Udbud

Retsgrundlag

LOFE, formidlingsbekendtgørelsen, budbekendtgørelsen.

Ejendomsformidleren vil/skal som udgangspunkt lave en egentlig **salgsopstilling**. LOFE § 17.

Oplysningspligt

- Udbud skal ske til kontantpris, jf. LOFE § 4.
- Beliggenhed og størrelse, jf § ???
- Ejerudgift og anvendelsesudgift, jf. LOFE § 19.
- Indestående lån der kan overtages, jf. LOFE § 18, stk. 1.
- Eventuel forslag til finansiering, jf. LOFE § 18, stk. 2.
- Rådgivning om behov og mulighed for byggeteknisk rapport, jf. LOFE § 13, jf. § 3, stk. 2.
- Rådgivning om behov og mulighed for ejerskifteforsikring, jf. LOFE § 13.

Udbuddet skal være korrekt og loyalt.

- U 1956.802 H – Helårsbeboelse (Mat.saml. s. 14)
 - Ikke givet oplysning om servitut på ejendommen med betingelse om at den ikke måtte bruges til helårsbeboelse.
 - Trods købers manglende undersøgelse, blev aftalen tilsidesat. → sælger identificeret med mægler.
- U 1979.225 – Økonomijongløren (Mat.saml. s. 89)
 - Fejl i udbuddet. Ikke angivet nøjagtig oplysning om bruttoudgifter. Urigtige oplysninger om skatteforhold.
 - Det måtte stå sælger klart at køber ikke kunne betale terminen.
 - => tilsidesættelse af aftale, jf. AFTL § 36.

Advokatforbehold

Kontrakter kan betinges

- Således at aftale kun ses for indgået hvis betingelsen indtræder.
- Rådgivningsforbehold (Advokatforbehold) er en betingelse.
 - Resolutiv karakter → Aftalen anses for indgået, medmindre afslag gives. (nægter at godkende)
- Andre betingelser, fx servitutret
 - Kan være af suspensiv karakter → Aftale er ikke indgået før betingelsen er opfyldt.
 - Fx godkendelse af servitutten.

Typisk forbehold: *”Aftalen er betinget af, at købers advokat godkender aftalen i sin helhed”*

- Forbeholdet tjener som en mulighed for genforhandling af kontrakten.

- Mulighed for at få præciseret indholdet af kontrakten.
- Fortrydelsesretten i LFFE har ikke samme karakter – og er i øvrigt ikke gratis.
- Advokaten kan i princippet ikke afvise køber af vilkårlig grund. Dette er principielt ikke en fortrydelsesret.
 - Af juridisk eller økonomisk art!
 - U 1983.224 Ø – Ikke en fortrydelsesret (Mat.saml. s. 121)
 - Ved køb af ejerlejlighed underskrev køberen K slutsedlen ”med forbehold for advokats godkendelse”. Dette forbehold antoges ikke at dække K's forudsætninger med hensyn til at kunne overtage et kælderlokale i ejendommen, og da K. der hævdede handlen, ikke kunne godtgøre i øvrigt at have været berettiget hertil, dømtes han til at betale sælgeren en nærmere opgjort erstatning.
 - Advokatforbehold angår ikke købers egne overvejelser, der ikke er af juridisk eller økonomisk karakter.
 - Kan ikke påberåbes af åbenbart utilstrækkelige grunde.
 - Afslaget skal være begrundet i den konkrete ejendom.
 - Det kan dog ikke antages at advokaten skal begrunde sin nægtelse af (delvis) godkendelse.
 - Han må dog kunne afkræves grundene med henblik på vurdering af tilstrækkeligheden.
 - Er der ikke tilstrækkelig grund til afvisning, må sælger kunne fastholde køber til kontrakten.

Fortolkning af forbeholdet

Aftaleretten vil som udgangspunkt fortolke generelle forbehold konkret og indskrænket.

Advokatforbehold er dog altid velbegrundet. Allerede af den grund at der er tale om store værdier.

- Advokatforbehold er derfor som udgangspunkt *ikke* underkastet en indskrænkende fortolkning.
- U 1984.471 H – Dyreklinikken / Forbeholdt advokatgodkendelse II (Mat.saml. s. 136)
 - Hus solgt, bl.a. betinget af godkendelse til oprettelse af dyrekonsulat, samt advokatens godkendelse.
 - Der blev givet tilladelse med indskrænkning for brugen af kælderen. Advokat nægtede herefter at godkende.
 - Højesteret:
 - Forbeholdet var **velbegrundet** og skal således ikke fortolkes indskrænkende. Da advokaten ikke havde godkendt, var aftalen ikke indgået.
- U 1989.748 H – Forbeholdt advokatgodkendelse (Mat.saml. s. 197)
 - Generelt formuleret forbehold.
 - Højesteret: Underskrift betinget af generelt forbehold. **Ikke grundlag for at fortolke det indskrænkende.**
 - => Aftale ikke indgået, da advokat ikke kunne godkende.

Fristen for benyttelse af forbeholdet

Man kan aftale en frist for benyttelsen af forbeholdet.

UP: Inden rimelig tid.

- En konkret vurdering
 - Aftalens art, parternes status, konkrete problemstillinger, forbrugers sygdom osv.
- U 1994.13 V – Advokatforbehold, frist (Mat.saml. s. 247)
 - Slutseddel underskrevet senest 6. april, afslag givet 9. maj. Ca. 1 måned.
 - Ikke inden rimelig tid, hvorfor aftalen var bindende.

- U 1990.29 H – Svampforsikringen (Mat.saml. s. 206)
 - Retsvirkningen af forbeholdet bortfalder hvis det ikke gøres gældende ”inden rimelig tid”.
 - Rosenmier + Träff: Uden ugrundet ophold, jf. Träff, s. 154.
- 6 hverdages fortrydelsesfrist – LFFE § 8, stk. 1
 - => ikke grundlag for at overføre denne tidsfrist.

Tilbagekaldelse

UP: AFTL § 7 – tilbagekaldelse indtil kundskab

Udvidet tilbagekaldelse: AFTL § 39, 2. pkt. → indtil det har virket *bestemmende*

- Ikke særligt stort område.
- U 1992.460 H – Det hastige sommerhuskøb (Mat.saml. s. 236)
 - Underskrevet aftale efter besigtigelse – på en søndag (ingen mulighed for rådgivning).
 - Hævde handlen straks dagen efter – efter undersøgelse af finansieringsmuligheder.
 - Ophævelse påvirkede ikke afsætningen af huset. 250 udstykkede grunde, 40-50 endnu ikke solgt.
 - Landsretten: + AFTL § 39, 2. pkt.
 - Højesteret: ÷ AFTL § 39, 2. pkt.

Udvidet tilbagekaldelse i LFFE § 7, stk. 2.

- Køber kan tilbagekaldes indtil tilbuddet er *antaget* af sælger.
 - Underretningen skal være utvetydig.
- Der er tale om en udvidelse af retten til at tilbagekalde tilbud set i forhold til AFTL § 7.
 - => der kan tilbagekaldes indtil sælgers accept er kommet frem til køber .

Tilbagekaldelsen skal sendes til sælgeren.

- Formidleren kan ikke identificeres med sælgeren, jf. LOFE § 21.
- I øvrigt finder almindelige fuldmagtsregler anvendelse.

Fortrydelse

Fortrydelsesretten, i LFFE §§ 8-11, giver forbrugere ret til at fortryde en bindende aftale om køb af fast ejendom.

Hvilke ejendomme?

Alene forbrugerkøb

- Hovedformålet med købet skal være beboelse.
 - Også køb af ubebyggede grunde, hvis bebyggelse ikke er en fjernliggende mulighed.
 - LFFE kap. 2 omfatter køb af ubebygget grund, der skal anvendes til opførelse af en bolig for køberen; disse tilfælde er ved § 1, stk. 2, undtaget fra kap. 1.
- Det er uden betydning, om sælgeren er en privatperson, en offentlig institution eller en erhvervsvirksomhed.
- Ejendomme på *auktion er ikke omfattet* af fortrydelsesreglerne, jf. LFFE § 6, stk. 2.
 - Gælder både frivillig- og tvangsauktion.
- Fortrydelsesretten gælder også ejendomme sat til salg ved licitation, jf. budbekendtgørelsen § 21.
 - Indhentning af tilbud ved licitation er *ikke* auktion i lovens forstand.

Erhvervsdrivende sælger eller salg formidlet af en erhvervsdrivende har **bevisbyrden** for at fortrydelsesreglerne ikke finder anvendelse, jf. LFFE § 6, stk. 3.

Fristen

Start og længde

6 hverdage fra aftalens indgåelse, jf. LFFE § 8, stk. 1.

- Fristen begynder døgnet efter aftalens indgåelse.
- Også ved betinget aftale (advokatforbehold) løber fristen.

Køb på grundlag af salgstilbud

- Fristen begynder at løbe efter at tilbuddet er kommet køber til *kundskab*, jf. LFFE § 8, stk. 2.

Afbrydelse

Skal ske **skriftligt** inden fristens udløb, jf. LFFE § 8, stk. 1.

- Underretningen skal ske til sælger.
- Og meddelelsen skal være kommet frem (hhv. til kundskab, stk. 2) inden fristens udløb.

Betaling af 1% inden fristens udløb, jf. LFFE § 11, stk. 1.

Er aftalen blevet tinglyst?

- Skridt til at sikre aftalens *aflysning* inden fristens udløb. (Kvittere overfor advokaten) LFFE § 9.

Er ejendommen taget i brug?

- Ejendommen skal være stillet til sælgers faktiske disposition, dvs. være fraflyttet. LFFE § 10, stk. 1.
- Fysiske indgreb i ejendommen skal bringes i samme stand som før. LFFE § 10, stk. 2.
- Skader forvoldt ved uagtsomhed af køber eller folk for hvilke han er ansvarlig, skal udbedres. Købers bevisbyrde. LFFE § 10, stk. 3.
 - Hændelige skader er sælgers risiko. => fortrydelsesret medfører at køber kan udskyde risikoovergangen.

Sanktioner – hvis oplysningspligt tilsidesættes

En erhvervsdrivende sælger eller formidler skal, inden fristen begynder at løbe, give køberen oplysning om fortrydelsesretten, jf. LFFE § 19.

Offentligretlige

Tilsidesættes oplysningspligten straffes med bøde, jf. LFFE § 22.

Civilretlige

Som udgangspunkt berører overtrædelse af straffedelikter ikke aftalens gyldighed.

Fristen løber uanset at sælger ikke har opfyldt oplysningspligten.

Overtræder en erhvervsdrivende bestemmelsen, må det dog i hvert enkelt tilfælde bero på en konkret vurdering, hvorvidt en sådan sælgers tilsidesættelse skal medføre misligholdelsesbeføjelser for

køberen.

Overtrædelse af bestemmelsen vil medføre erstatningspligt over for køberen.

Godtgørelse ved benyttelse af fortrydelsesretten

Der skal betales 1% af den nominelle pris i godtgørelse (dvs den pris der stod på aftalen), jf. LFFE § 11.

- Godtgørelse skal ikke betales, hvis ejendommen er opført med salg for øje eller salg i næring, jf. LFFE § 11, stk. 2.

Sælger skal tilbagebetale eventuelle erlagte købesummer, jf. LFFE § 12.

- Fradrag af evt. godtgørelse efter § 11.
- Pantebreve skal tilbagegives.
 - Køber skal holdes skadesløs og kan forlange betryggende sikkerhed.