

Betinget skøde og handlens tilbagegang

Køb af fast ejendom

Indledning

Hvad er et betinget skøde?

Skøde – TL § 6

Ethvert dokument, der overdrager (en del af) ejendomsretten til en fast ejendom, ubetinget eller betinget af købesummens betaling eller andet.

Betinget skøde er en betinget aftale.

- I princippet kan aftaler betinges af hvad som helst. Aftalefrihed.
- Det mest almindelige er, at skødet er betinget af købesummens berigtigelse.

Tinglysning

Hvorledes tinglyses betinget skøde?

Betingede såvel som ubetingede rettigheder over fast ejendom, kan tinglyses, jf. TL § 10, stk. 3.

Betingelsen er typisk berigtigelse af købesummen.

- Dette lyses i adkomstrubrikken.

Andre betingelser

- Lyses i byrderubrikken.
 - For at lyse som adkomst, må der alene være betingelse om berigtigelse af købesummen inden for en bestemt tidsfrist, jf. TL § 10, stk. 5, 1. pkt.
- Uden betydning for retsvirkningen. Opdeling i adkomst- og byrderubrik skyldes alene hensigtsmæssighed i ekspeditionen.

Virkingen af tinglysningen

Tinglysningen af den betingede aftale, sikrer en betinget rettighed.

Sælgers **standsingsret**

- Efter tinglysning af betinget skøde kan sælger siges at have *sikkerhedsret* i den faste ejendom.
- Sælger har herved en standsingsret svarende til løsøresælgeren, jf. KBL § 28, stk. 2.
 - Sælger bevarer ejendomsretten indtil betingelserne er opfyldt. (Købesummen berigtiget)
- Ophører standsingsretten ved tinglysning af endeligt skøde eller ved overgivelse til køberen?
 - Da *køberen er legitimeret* til at lade overgivet skøde tinglyse, antages at sælgers standsingsret ophører ved overgivelsen.
 - Med digital tinglysning
 - ”Papirløst samfund” => som udgangspunkt ikke længere papirskøde.
 - TL § 49b – fuldmagtsordning
 - Betydning hvem der gives fuldmagt.
 - Hvis overgivet til advokat ophører standsingsretten først når advokaten anmelder til tinglysning.

Køber sikret mod sælgers kreditorer og aftaleerhververe

- Tinglysningen af det betingede skøde medfører at købers ret over ejendommen er sikret mod eventuelle retsforfølgende kreditorer og andre aftaleerhververe. TL § 1, stk. 1.
- For at fortrænge tidligere kreditorer og aftaleerhververe skal køber være i **god tro** på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, jf. TL § 1, stk. 2 jf. § 5.

Når betingelsen indtræder

Købers ret bliver endelig når betingelsen indtræder.

- (3.mands) Rettigheder **over købers** betingede ret, konverteres automatisk til ubetingede rettigheder over ejendommen.
- (3.mands) Rettigheder **over sælgers** betingede ret, aflyses i forbindelse med tinglysning af det endelige skøde. (fx udlæg foretaget efter tinglysning af betinget skøde, men inden det endelige)
 - U 2005.27 V – Stævning vs. betinget skøde (Mat.saml. s. 487)
 - Stævning mod sælger, tinglyst efter lysning af betinget skøde.
 - Endeligt skøde senere lyst med anmærkning om stævningen.
 - Landsret: Endeligt skøde skal tinglyses anmærkningsfrit.

Sælgerpantebrev for restkøbesummen

- Dette kan med *hjemmel i det tinglyste (betingede) skøde*, indsættes på prioritetspladsen uden anmærkninger om retsforfølgninger og pantsætninger foretaget efterfølgende.
 - Hvis der ikke er hjemmel i skødet, afgøres prioritetsstillingen af TL § 1.
- U 1969.486 Ø – Ejerpantebrev / kontantbetaling (I) (Mat.saml. s. 40)
 - TL § 15 – tinglysningsdommeren skal foretage en prøvelse
 - Endeligt skøde anmeldes til lysning samme dag som ejerpantebrevet.
 - Ejerpantebrev var del af finansieringen af ejendommen.
 - Fejlagtigt lyst med anmærkninger om kommunens udpantning af ejendommen i det betingede skøde.
- U 1986.367 – Ejerpantebrev / kontantbetaling (II) (Mat.saml. s. 169)
 - Der var ikke hjemmel i skødet til ejerpantebrevet skulle have prioritetspladsen.
 - Ejerpantebrevet var efter omstændighederne ikke tiltænkt finansieringen af ejendommen.!?
- => Vigtigt at skødet hjemler ret for anmeldelse af pantebrev.
- Grundet finanskrisen ser det ud til at sælgerpantebrevet får renæssance.

Sikring af købesum

Hvorfor kommer det nu ?

- Overordnet handler det om hvad der skal til for at berigtige købesummen.
- Handlen går tilbage, hvis købesummen ikke berigtiges.

Deponering

Køber vil normalt deponere købesummen ved udstedelse af betinget skøde.

- Sælger vil være berettiget til at kræve betaling af købesummen til fri rådighed ved udstedelse og tinglysning af endeligt anmærkningsfrit skøde.
- Betinget skøde sikrer således den fornødne gensidighed i parternes opfyldelse af aftalen. (Modificeret samtidighed)

- U 1973.438 H – **Deklaratorisk deponeringspligt** (Mat.saml. s. 53)
 - Advokat der havde medvirket ved handlen pålagt ansvar for ikke at have sørget for købesum blev deponeret til frigivelse ved endeligt anmærkningsfrit skøde.
 - => I mangel af anden aftale, skal der ske deponering.

Sikkerhed i depotet ?

- U 1974.486 H – Deponentens konkurs (Mat.saml. s. 63)
 - Køber gik konkurs inden der var tinglyst endeligt skøde.
 - Konkursboet ville have pengene tilbage fra depotet.
 - Sælger mente at have sikkerhed i det deponerede beløb, også for erstatningskrav.
 - => Deponeringen svarer til kontant betaling. Der kan således modregnes heri.

Skødet tinglyses pantstiftende

- Hvis aftalt at købesummen skal frigives allerede ved tinglysning af betinget skøde.
 - Fx i tilfælde af at udstykning skal godkendes af kort og matrikelstyrelsen.
- Sikrer køberen ved at skødet tinglyses pantstiftende i ejendommen, som sikkerhed for tilbagebetalingskravet. (Skal ske *endeligt*, dvs. begge parter skal tiltræde)

Ugyldighed

Er aftalen ugyldig kan sælger uagtet hans standsningsret er ophørt kræve ejendommen tilbagegivet.

- Eventuel erlagt vederlag, skal ligeledes tilbagegives.

Hvornår der foreligger ugyldighed afgøres efter almindelige ugyldighedsregler.

Fremtidige forhold

- Påberåbelse af ugyldighed med hensyn til fremtidige forhold, må ikke undergrave reglerne om ophør af sælgers standsningsret.
- Ugyldighed vil derfor snarere kunne foreligge ved indsigelser, der vedrører forhold ved løftets afgivelse end med hensyn til indsigelser der drejer sig om fremtidige forhold.
- U 1993.923 H – Konkursboet (Mat.saml. s. 242)
 -

Vederlagsforudsætningen

- Det forhold at der ikke er betalt / deponeret i tide, medfører ikke ugyldighed.
 - Det vil være misligholdelse!
- U 2000.979 Ø – Deponeringsfrist (Mat.saml. 336)
 - Den 29.oktober 1999 meddelte sælger tinglysningsdommeren, at sælger tilbagekaldte sin underskrift på skødet, idet skødet var fremsendt til tinglysning selvom fristen for deponering var udløbet. Skødet blev herefter tinglyst med frist med henblik på godtgørelse af dokumentets gyldighed.
 - Da indsigelsen ikke vedrørte dokumentets gyldighed, ændredes afgørelsen, således at bestemmelsen om tinglysning med frist udgik og sagen hjemvistes. TL § 8, stk. 2.

Betydningen af TL § 27 (Hovedtræk)

Sikrer tingbogens positive troværdighed.

Er overdragelsen af ejendommen ugyldig og overdrager køberen ejendommen eller stifter rettigheder over ejendommen

- I forhold til **aftaleerhververe** beror det TL § 27, hvorvidt sælgeren kan gøre ugyldigheden gældende.

- Efter denne bestemmelse er det herefter således, at godtroende aftaleerhververe, jf. TL § 5, ifølge tinglyst dokument, ikke kan mødes med ugyldighedsindsigelsen.
- med mindre denne er af den karakter, som er omtalt i TL § 27, 2. pkt.
- TL § 27 gælder ikke til fordel for **retsforfølgende kreditorer**, som ikke erhverver bedre ret end deres hjemmelsmand og derfor ikke kan påberåbe sig nogen bedre stilling end køberen.

I forhold til 3. mand (Normal situationen)

$A \leftrightarrow B \leftrightarrow C$ ← Overgangen mellem A og B er ugyldig. C er i god tro, jf. TL § 5.

A kan *ikke* påberåbe sig ugyldigheden overfor C, jf. TL § 27.

Inter partes (Speciel situation)

$A \leftrightarrow B$ ← Overgangen er ugyldig. B er i god tro.

Også denne situation antages reguleret af TL § 27, jf. Lærebog i tinglysning, s. 28f.

Erstatningsmulighed efter TL § 31.

Disponering over betinget ret

Det antages at sælger kan disponere over sine rettigheder ifølge betinget skøde og at køber at kan disponere over den ham tilhørende betingede ret over den faste ejendom.

- Sælger har typisk betinget ret til vederlag, samt til ejendommen.
- Køber har typisk kun betinget ret til ejendommen.

Stiftelse og tinglysning af *rettigheder over hele ejendommen* kræver såvel købers som sælgers tiltræden, jf. TL § 10, stk. 1.

Sikringsakten ved overdragelse

Erhververen af sælgers rettigheder

Erhververen af sælgers rettigheder ifølge det betingede skøde kan og skal tinglyse sin adkomst for at nyde beskyttelse over for sælgers aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer, da overdragelse af rettighederne ifølge det betingede skøde er en ret over fast ejendom, jf. TL § 10, stk. 3 .

- U 1942.135 V – Sælgers dispositionsret ved betinget skøde (Mat.saml. s. 5)
 - Sælger overdrog sine betingede rettigheder til 3. mand.
 - Tinglysningsdommeren ville ikke tinglyse.
 - Landsretten: Tinglysning er nødvendigt for at sikre sine rettigheder, overdragelsen gør ikke indgreb i erhververens ret, => tinglysning skal ske.

Retten til købesummen

- Sikringsakten antages at være *denuntiation* såvel for de situationer, hvor der overdrages retten til at få pantebrev som de tilfælde, hvor der alene er tale om overdragelse af fordringen på en købesum, jf. GBL § 31.
 - Pantebreve er undtaget tinglysningskrav, jf. TL § 2. Dette antages at omfatte både negotiable og simple gældsbreve. (Lærebog i tinglysning, s. 50f)
- Der skal tillige gives *legitimationsmeddelelse* til køber, da denne ellers kan frigøre sig ved betaling til sælger, jf. GBL § 29.

Har køber videreoverdraget sin betingede ret

- I forhold til en erhverver af købers betingede ret over ejendommen kan tinglysning af sælgers overdragelse af retten til købesum med eller uden sikkerhedsret imidlertid være nødvendig, da sælger ellers efter TL § 29 fortsat vil have den tingbogsmæssige legitimation

til at modtage købesummen.

- Dette virker umiddelbart underligt! NB! Debtorskifte kræver samtykke. Køber kan ikke overdrage sin gældsforpligtelse. Denuntiation overfor køber må være tilstrækkeligt.

Succession i sælgers rettigheder

Udlægshaver bør få udlæg i samtlige af sælgers rettigheder i forbindelse med det betingede skøde.

- Herefter vil der ikke kunne udstedes endeligt skøde uden udlægshavers medvirken.

Ændringer (forhøjelse) af tinglyst pantebrev

Det vil typisk være i købers kreditors interesse at tillade forhøjelse af pantebreve.

- Alternativt ville købet gå tilbage, og udlægget blive slettet som følge heraf.
- U 1964.845 V – Sælgerpantebrev og malerarbejde (Mat.saml. s. 32)

Tilbagegang – betingelserne opfyldes ikke

Opfyldes betingelserne i skødet ikke, kan sælger tage ejendommen tilbage.

Grundlaget for at kræve tilbagegang – faktisk tilbagetagelse

Handlingsdom

- Dom for at der skal ske tilbagegang af ydelser.
- Eksekveres af fogedretten, jf. RPL § 528

Umiddelbar fogedforretning

- Kan gennemføres hvis det kan godtgøres eller sandsynliggøres at man kan krav herpå.
- Der kan stilles krav om sikkerhed for den skade og ulempe, som køber påføres.

De succederede rettigheder

Tidspunkt for bortfald

- Erhververens ret og heri evt. succederede rettigheder bortfalder vistnok allerede på det tidspunkt, hvor det konstateres, at betingelsen ikke opfyldes og det således står klart, at sælger tager ejendommen tilbage.

Aflysning fra tingbogen

- Den retlige tilbagetagelse af ejendommen – dvs. den tinglysningsmæssige berigtigelse af tilbagetagelsen – kan ske ved forelægning af samtykke fra køberen til aflysning.
- Det er ufornuddent med samtykke fra købers evt. tinglyste successorer.

Købers tilbageholdelsesret

Har køberen besiddelse.

- Der skal desuden være konneksitet mellem kravet og besiddelsen.

Værdispildsbetragtninger / risikosynspunkt

- Sælger har gennemsnitligt større risiko => taler for at køber *ikke* indrømmes tilbageholdelsesret

Momenter for *undtagelsesvis* tilbageholdelsesret

- Hvem har misligholdt kontrakten.
- Er der mulighed for at tilvejebringe anden sikkerhed.
- Modkravets art og beskaffenhed.

- Tidsmæssige interesser.
 - Der er lang ventetid ved domstolene.
 - => taler for at sælger får ejendommen tilbage.
- Evt. processuelle begrænsninger.

U1940.684 H – Den ulovlige tvangsauktion (Mat.saml. s. 3)

- Køber på tvangsauktion havde afholdt udgifter til reparation. Køber havde ikke tilbageholdsret i ejendommen.

U 1957.80 H – Bageriet i Nørre Snede (Mat.saml. s. 16)

- Gør gældende at have en tilbageholdelsesret i bageriet.
- Ud fra en analogi af KBL § 57 indrømmede man køber tilbageholdelsesret.
- NB! der var ikke noget værdispildssynpunkt.
 - => dommen er således ikke udtryk for en generel tilbageholdelsesret.