

# Misligholdelse fra købers side

## Køb af fast ejendom

### Indledning

---

Køb af fast ejendom er ulovreguleret, og reguleres derfor af almindelige obligationsretlige regler.

### Forpligtelser

Købers forpligtelse er normalt berigtigelse af købesummen samt tage skøde (underskrive).

- Kontant betaling, udstedelse af sælgerpantebreve samt overtagelse af indestående realkreditlån m.m..
- Eventuelt refusionstilsvare. En skæringsdagsopgørelse, det sidste der gøres op. Fx ejendomsskatter, forudbetalt leje e.l..

Udfærdigelse af skøde

- Pligten påhviler den der ifølge aftalen har pligten.
  - I mangel af aftale herom er den deklatoriske regel, at *sælger* udfærdiger og tinglyser skødet, mod købers samtidige deponering af købesummen.
- U 2008.57 – Det forsinkede gør-det-selv skøde (Mat.saml. s. 565)
  - Køber fik ikke udarbejdet skødet i tide.
  - Sælger krævede erstatning for kurs- og rentetab i anledning af forsinkelse.
- => Skøde indenfor aftalte frister og ellers *inden rimelig tid*.

### Den kontante købesum

---

#### Opfyldelsestidspunktet

**Aftalt forfaldstidspunkt:**

- Udbetaling skal ske til det aftale tidspunkt.

**Ikke aftalt:**

- I mangel af aftale skal betaling ske efter påkrav.
- Køber vil normalt deponere købesummen i forbindelse med udstedelse af betinget skøde.

#### Samtidighedsgrundsætning

**Køber skal ikke betale før skødet er færdigt.**

- Sælger kan ikke forlange at køber betaler inden han har fået sikkerhed for ejendomsrettens overgang.
- Omvendt kan påtage sig risiko uden sikkerhed for købesummen.
- => sælger kan forlange købesummen deponeret på anfordring, jf. Vindig Kruse.
  - En anden mulighed er at lade betaling afvente *betinget skøde*.

**Hvis køber har påtaget sig at udfærdige skødet.**

- Betaling skal ske til den aftalte frist, uanset at *skødet ikke er færdigt*.
- Køber er i misligholdelse hvis skøde ikke stilles sælger inden rimelig tid.
- U 1965.671 – Betaling mellem 1.4. og 15.5. (Mat.saml. s. 33)
  - Påtegning fandtes at betyde at der skulle betale senest 15.5, uanset om skødet var færdigt.

## Misligholdelsesbeføjelser

### Sælger fastholder aftalen – Morarenter

Forsinkelse med købesummen medfører at sælger opnår misligholdelsesbeføjelser.

I forbindelse med fastholdelse af aftalen kan sælger forlange *morarenter*.

- Udlånsrente + 7%

## Hæveadgang – Væsentlig misligholdelse?

Væsentlig misligholdelse => sælger kan hæve, jf. princippet i KBL § 28, stk. 1.

### Hvornår foreligger der væsentlig forsinkelse?

- Ved betaling med penge skal der stort ikke noget til før der foreligger væsentlig misligholdelse.
  - Uanset om den kun delvist erlægges kontant
  - U 1965.671 – Betaling mellem 1.4. og 15.5. (Mat.saml. s. 33)
    - Misligholdelsen af en sådan betydning at der kunne hævnes.
- Momenter
  - Udgangspunkt i indholdet og ordlyden af den foreliggende aftale
  - Påkrav / rykker
    - Har sælger rykket (stillet påkrav) om betalingen, taler dette stærkt for at misligholdelsen er væsentlig.
    - U 1973.862 V – Den forsinkede kontantbetaling (Mat.saml. s. 58)
      - Skødeudkast sendt til købers advokat d. 2. Forfaldstidspunkt d. 4.
      - Sælger rykker et par gange, senest d. 28. Ingen betaling d. 31. => hæveadgang berettiget.
      - Landsretten: Lægger vægt på at der var blevet rykket.
      - Viser at forsinkelse vurderes strengt.
  - Kontraktsforholdets art
  - Misligholdelsens karakter, dvs om den skyldes culpøs eller undskyldelig adfærd
  - Misligholdelsens betydning for kreditor, dvs. sælger i den foreliggende situation
  - Købers mulighed for at bedømme misligholdelsens betydning
  - Evt. sædvaner og kutymen.

### Afdragsvist

- Hvis det **enkelte afdrag** er væsentlig, kan man hæve.

### Sikkerhedsstillelse

- Blevet normalt at køber skal stille sikkerhed straks ved underskrivelse af kontrakten.
  - F.eks. deponering, eller garanti.
  - Sikrer at købet blev opfyldt.
  - Sælger kan således disponere i tillid til aftalen.
- Hvis sikkerheden ikke stilles, behandles dette i overensstemmelse med ovenfor.
- U 1998.919 H – Forsinket med garanti for købesum (Mat.saml. s. 305)
  - 8 ejerlejligheder.
- U 2008.997 H – Forsinket sikkerhedsstillelse med ophævelse (Mat.saml. s. 571)
  - Betinget kontrakt. Betinget af at ejendommen blev overført til byzone.
  - => hvis det er aftalt hvornår købesummen skal erlægges, skal dette ske uanset om betingelsen var

opfyldt.

## Ophør af hæveadgang

Hæveadgangen ophører som udgangspunkt ved udstedelse af endeligt skøde.

- Følger princippet i KBL § 28, stk. 2.
  - Endeligt skøde ”svarer til” overgivelse af løsøregenstanden.
- Hæveadgang bevares dog indtil underskrevet skøde er overgivet til købers disposition, eller tinglyst.
- Er ubetinget skøde overgivet køber, kan handlen stadig gå tilbage ved *ugyldighed*.

## Sælgerpantebrevet

---

Sælgerpantebrevet bruges som en finansieringsmulighed.

- Udstedes som sikkerhed for sælgers krav på restkøbesummen.
- Sælger opfyldes ved afdrag på pantebrevet.

Skal deklaratorisk udstedes senest samtidig med endeligt skøde.

## Sælger fastholder aftalen

Sikre sin prioritet for pantebrevet

- Kræver naturalopfyldelse (udstedelse af pantebrevet)
  - Anlægge sag, stævningen kan anmeldes til tinglysning på ejendommen. TL § 12, stk. 4.
  - Tinglyst stævning => ret ifølge pantebrev kan bevares overfor købers kreditorer og aftaleerhververe.

Der kan kræves morarenter for de ydelser på pantebrevet der ikke erlægges til tiden og må anses for forfaldne.

## Hæveadgang

Er forsinkelsen væsentlig kan sælger hæve.

- Er der fastsat en frist for udstedelse af pantebrevet, må overskridelse formentlig vurderes strengt.
- Er der ikke fastsat frist må der stilles krav om alvorlig forsinkelse.
  - En samlet vurdering af omstændighederne. Overskridelsens længde, samt pantebrevets størrelse.

Hæveadgangen ophører ved udstedelse af endeligt skøde. Samme som kontantbetaling.

## Kræve pantebrevet indfriet ?

Fastholder aftalen i øvrigt, men kræver indfrielse af pantebrevet.

- Betinget skøde
  - Der er stadig standsningsret over ejendommen.
    - Sælger har sikkerhed i det betingede skøde. Opfyldes betingelserne ikke kan handles hæves.
  - Der stilles derfor større krav til at pantebrevet kan kræves indfriet.
  - U 1939.97 – Salærstriden (Mat.saml. s. 2)
    - Undskyldende omstændigheder til at der ikke har udstedt pantebrev. Stridigheder mellem køber og dennes advokat.
    - Køber havde udvist *vilje og evne* til at betale. => ÷ hæveadgang og ÷ ret til indfrielse.
- Endeligt skøde
  - => her kan i hvert fald kræves indfrielse.
    - Senest efter påkrav.

- Sælger er i en situation hvor hæveadgangen er ophørt, hvorfor der er hensyn at tage til ham.
- U 1963.387 – James North (Mat.saml. s. 26)
- U 1967.120 – De værdiløse sælgerpantebreve (Mat.saml. s. 35)
  - Pantebreve var blevet værdiløse pga sidestillelse med andre.

Kravet om indfrielse

- => pantebreve konverteres til et usikret pengekrav.
- Opfyldelse vil herefter ske efter almindelige regler. Sælger kan blive nødt til at anlægge sag.

## Krav om opfyldelsesinteressen

Der skal ikke ske noget kursfradrag.

- Diskussion om hvorvidt der burde ske nedsættelse, da han nok ikke kunne sælge pantebrevet til kurs 100.
- Omvendt ville sælger have haft sikkerhed i ejendommen. => taler for at der ikke skal ske nedsættelse.

## Fortrydelse af finansiering

LOFE § 18, stk. 3.

- LOFE § 18, stk. 2 tillader køber at fortryde valget af finansiering
  - Såfremt det kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.
- Bestemmelsen er indsat for at sikre forbrugeren frit valg af finansiering. Bestemmelsen anvendes i vidt omfang i praksis.
- En fortrydelse af finansiering kan betyde, at køber vælger at betale købesummen til sælger kontant, dvs. med fradrag af indregnede kurstab i bl.a. sælgerpantebrevet.
  - Bestemmelsen er næppe tilsigtet at kunne redressere en misligholdelse med udstedelse af sælgerpantebrev. Dette må imidlertid blive konsekvensen af bestemmelsen, såfremt betingelserne i bestemmelsen er opfyldt. I praksis vil dette næppe forekomme.

## Forpligtelse til at overtage gæld

---

Køber kan have forpligtet sig til at overtage gæld, som led i berigtigelsen af ejendommen.

- Realkreditpantebreve forfalder normalt ved ejerskifte, jf. TL § 39, stk. 2.
- Private pantebreve indestår efter deres indhold oftest fra ejer til ejer, jf. TL § 39, stk. 1.
- Forpligtelsen til at indtræde som debitor er naturligvis afhængig af, at købet i øvrigt er endeligt.

## Misligholdelse?

F.eks. ”Køber overtager eller indfrier xx”

Såfremt køber *ikke* kan overtage lånet.

- Udgangspunkt i ordlyden af aftalen => in casu: pligt til at indfri lånet (pengeforpligtelse)

Køber forbruger?

- Situationerne skal meget vel løses forskelligt under hensyn til, om køber optræder som erhvervsdrivende eller er forbruger.
- Der skal – særligt i forbruger købene – næppe stærke holdepunkter til, før man vil fortolke bevilling af gældsovertagelse som en **typeforudsætning** fra køber som sælger skal respektere.
- Bestemmelser i købsaftalen om kreditvurdering af køber o. lign. vil selvsagt tale stærkt for en sådan fortolkning.
- *Er dette alligevel ikke tilfældet*, vil manglende overtagelse af lån være misligholdelse og normalt tillige væsentlig misligholdelse.

U 1983.1016 – Beværterbevillig a meta (Mat.saml. s. 123)

- Betingelse ikke opfyldt.....

## **Manglende betaling af ejendomsskatter**

---

Om købers manglende betaling af ejendomsskatter efter overtagelsen kan give sælger ret til at kræve et sælgerpantebrev indfriet.

Såfremt ejendomsskatterne ikke betales vil disse være sikret forud i ejendommen, jf. TL § 4, stk. 1.

Lyst betinget skøde

- TL § 42 b, nr. 1 forhindrer ikke, at sælger vil kunne påberåbe sig manglende betalinger af ejendomsskatter som misligholdelse af sælgerpantebrevet.

Endeligt skøde

- Er der lyst endeligt skøde kan denne misligholdelsesgrund ikke påberåbes af sælger, jfr. TL § 42 b, nr. 1.

## **Terminkonto og ophævelsesklausul**

Salg af ejendom på betinget skøde med terminkonto og ophævelsesklausul er ikke en omgåelse af TL § 42 b, nr. 1, selvom retsvirkningen af klausulen indebærer, at misligholdelse med betaling af ejendomsskatter medfører ophævelse af købet.

- U 1982.329 – Terminkonto med hæveklausul (Mat.saml. s. 115)
  - Betinget skøde der gav ret til ophævelse ved misligholdelse af terminkonto, kunne tinglyses uanset bestemmelsen i TL § 42 b, nr. 1.
  - Bestemmelsen i TL § 42 b, nr. 1 var ikke til hinder for tinglysning i sin helhed af betinget skøde indeholdende en bestemmelse om pligt for køberen til indbetaling til en terminkonto af et månedligt beløb til afholdelse prioritetsydelse vedrørende ejendommen og om ret for sælgeren til at hæve købet ved misligholdelse af betalingen, som derimod ikke medførte at de i handelen udstedte pantebrev forfaldt.

Overdragelse med terminkontopantebrev derimod anset for omgåelse af TL § 42 b, nr.1.