

AXEL H. PEDERSEN

REFUSIONS- OPGØRELSER

UDGIVET AF
KREDITKASSEN FOR HUSEJERNE
I KJØBENHAVN

COPYRIGHT 1954 BY AXEL H. PEDERSEN

—
OPLAG: 3500 EKSEMPLARER

—
PRINTED IN DENMARK
GYLDENDALS FORLAGSTRYKKERI
KØBENHAVN

**REFUSIONS-
OPGØRELSER**



AXEL H. PEDERSEN

Byggeriets retlige og økonomiske organisation 1946 2. omarbejdede udgave 1951.
Ialt 4200 ekspl.

Indledning til sagførrergerningen I. 1951.
2500 ekspl.

Entreprise. Bygge- og anlægsarbejder
1952. 4500 ekspl.

Indledning til sagførrergerningen II. 1953.
2000 ekspl.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Nogle forkortelser	7
I. Indledning	9
1. Formål	9
2. „Sædvanlig refusionsopgørelse“	10
3. Refusionsopgørelsen er et sekundært dokument	10
4. Ingen aftale om, at der skal finde refusion sted	11
5. Dansk rets deklatoriske regel	12
6. Aftale om, at der handles uden refusion	12
7. Aktieselskaber	13
8. Skatteretlig betydning	14
9. Forældelse	14
10. Ikke rettidig erlæggelse af første terminsydelse, når re- fusionsopgørelse ikke foreligger eller ikke er godkendt	14
11. Sagførerpligter	15
II. Prioritetsydelse	16
1. Forfaldstid. Betalingsterminer	16
2. Renter	18
3. Afdrag	18
4. Bidrag til reserve- og administrationsfond	22
5. Indskud	26
6. Amortisation til overkurs	28
7. Bankhæftelsen	29
8. Kredit- og hypotekforeningslån. Åbne serier	30
9. Lån i henhold til særlig hjemmel under ministeriernes ad- ministration	41
III. Skatter	49
A. Stats- og fælleskommunale skatter	49
B. Kommunale skatter	50
C. Udstykkede ejendomme	51
D. Aktieselskabsskatter	53

IV. Forsikringer	59
Bidrag til brandvæsenet	60
Krigsforsikringsbidrag	61
V. Vej- og kloakbidrag og andre ledningsbidrag	63
A. Vejbidrag	63
B. Kloakbidrag	64
C. Bidrag for anden ledningsforsyning — vand, gas, elektricitet og fjernvarme	65
VI. Andre udgiftsposter	66
1. Renholdelse	66
2. Administration	67
3. Forbrug fra værkerne	67
4. Elevatordrift	68
5. Bolværkspenge	68
6. Tienden	68
7. Grundbyrder	69
8. Udgifter ved regulering og vedligeholdelse af vandløb og søer	69
9. Pumpelag	70
10. Digelag. Landvindingslag	70
11. Kystsikringsanlæg	70
12. Jagtafløsningsbidrag	70
13. Aftægtsydelse	71
14. Andelsforeninger	71
15. Andre foreninger	73
16. Afskrivninger	73
17. Vedligeholdelse	73
VII. Leje	74
VIII. Varmebidrag	76
1. Udgangspunkter	76
2. Skæringsdagen falder i fyringssæsonen	77
a. Forbrugskontrakter	77
b. Basiskontrakter	78
c. Includeret i lejen eller et fast beløb	79
3. Skæringsdagen ligger efter fyringssæsonens ophør, men inden begyndelsen af næste fyringssæson	79
a. Forbrugskontrakter	79
b. Basiskontrakter	80
c. Includeret i lejen eller et fast beløb	80

NOGLE FORKORTELSER

- Sven Clausen* = Sven Clausen, Kreditforeningsforhold I-II, 1934.
Illum, Tinglysning = Knud Illum, Tinglysning, 1950.
Illum, Tingsret = Knud Illum, Dansk Tingsret I-II, 1952.
Anders Vinding Kruse = Anders Vinding Kruse, Sagførerens erstatningsansvar, Aarhus, 1952.
Fr. Vinding Kruse, ER = Fr. Vinding Kruse, Ejendomsretten I-III, 3. udg. 1951.
Fr. Vinding Kruse, Tinglysningsloven = Fr. Vinding Kruse, Tinglysningsloven, 3. udg. 1952.
Axel H. Pedersen, Byggeriet = Axel H. Pedersen, Byggeriets retlige og økonomiske organisation, 2. udg. 1951.
Axel H. Pedersen, Sagførerergerningen = Axel H. Pedersen, Indledning til Sagførerergerningen I-II, 1951 og 1953.
Sindballe = Kristian Sindballe, Dansk Selskabsret V, 1935.
Ussing, Køb = Henry Ussing, Køb, 2. udg. 1950.
Ussing, Enkelte Kontrakter = Henry Ussing, Enkelte Kontrakter, 2. udg. 1946.
J. D. = Juristens Domssamling.
S. B. = Sagførerbladet.
U. f. R. = Ugeskrift for Retsvæsen.
Ø. L. T. = Østre Landsrets Tidende.
V. L. T. = Vestre Landsrets Tidende.
H. R. T. = Højesteretstidende.
T. f. R. = Tidsskrift for Retsvidenskab.
T. L. = Tinglysningsloven.
HRD = Højesteretsdom.
VLD = Vestre Landsretsdom.
ØLD = Østre Landsretsdom.

I

INDLEDNING¹⁾

TIL AFTALEN om køb og salg af en fast ejendom hører bestemmelsen om en overtagelsesdag og om en skæringsdag for indtægter og udgifter. Som regel falder disse to tidspunkter sammen, men undertiden fastsættes skæringsdagen og overtagelsesdagen til forskellige tidspunkter²⁾).

1. *Formålet* med fastsættelsen af en skæringsdag for indtægter og udgifter og med udarbejdelsen af en refusionsopgørelse er at dele ejendommens overskud eller underskud rationelt³⁾ mellem køber og sælger således, at ejendommen overtages nøjagtigt til den værdi, skødet angiver, uden hensyn til forfaldstiden for ejendommens driftsindtægter og driftsudgifter og uden hensyn til, om indtægterne er oppebåret, og om udgifterne er betalt.

Denne opgørelse kaldes i almindelighed „*refusionsopgørelse*“⁴⁾, i Jylland og på Fyn dog ofte „*skæringsopgørelse*“, et udtryk, der dækker opgørelsens formål og antyder dens forbindelse med handelen iøvrigt⁵⁾).

¹⁾ Jfr. *Axel H. Pedersen*, S. B. 1948 s. 101—10, Revision og Regnskabsvæsen 1948 s. 99—114 og Byggeriet s. 102—112.

²⁾ Tidspunktet for risikoens overgang behøver ikke at falde sammen hverken med overtagelsesdagen eller skæringsdagen, idet navnlig køberen kan være interesseret i, at han alene kan træffe bestemmelse med hensyn til brandforsikringssummen, se *Fr. Vinding Kruse*, ER II s. 987—88, Tinglysningsloven s. 51—52, *Ussing*, Køb s. 161 (om analogien af Kbl. § 17) og U. f. R. 1938 s. 350.

Sælgeren af en landejendom er interesseret i, at risikoen, f. eks. for dødsfald i besætningen, overgår til køberen så hurtigt som muligt.

³⁾ Jfr. *C. Helkett*, Opgørelse af den skattepligtige Indkomst til Staten, 5. udg. 1952, s. 132 og *Niels Hansen*, Beskatningsproblemer vedrørende Indkomst- og Formueopgørelsen for faste Ejendomme samt Aktieselskaber, Revision og Regnskabsvæsen 1952 s. 95—103, særligt s. 100.

⁴⁾ Jfr. *Axel H. Pedersen*, Refusionsopgørelser, Haandbog for Bygningsindustrien, 1936, s. 615—22, og *Poul Kruuse-Jensen*, Ejendomsregnskabets Tilrettelæggelse, Haandbog for Grundejerinteresser, 1943, s. 18—19.

⁵⁾ Jfr. *Poul Dahl*, Skæringstabel, Silkeborg, 1950, anmeldt i S. B. 1951 s. 19—20. Undertiden anvendes det sprogligt ukorrekte udtryk „*refunderingsopgørelse*“, se f. eks. U. f. R. 1920 B. s. 45 og S. B. 1947 s. 171, 1949 s. 380 noten. Jfr. *J. S. Ulrich*, U. f. R. 1920 B. s. 147.

Bestemmelsen om udarbejdelse af en refusionsopgørelse udtrykkes ofte således: alle af ejendommen gående indtægter og udgifter indtil skæringsdagen henholdsvis tilkommer eller udredes af sælgeren, medens alle indtægter og udgifter for tiden efter skæringsdagen tilkommer eller udredes af køberen. De fleste skøder indeholder endvidere bestemmelse om, at der skal udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse⁶⁾, hvortil kommer bestemmelsen om, hvorledes saldoen, der sædvanligvis vil være i køberens favør, skal betales⁷⁾.

Refusionsopgørelsen er et hyppigt forekommende dokument, idet antallet af tinglyste salg for hele landet i 1952 udgjorde 62.730 til en samlet købesum af 1899 mill.

2. Som regel indlægges der en særlig betydning i vedtagelsen om udarbejdelse af „sædvanlig refusionsopgørelse“. Dette skyldes HRD i U. f. R. 1920 s. 178⁸⁾, og Juridisk Tidsskrift 1920 s. 27, der lagde vægt på dette udtryk og statuerede — sagen angik en ejendom i København — at der til grund for udregningen måtte lægges den fremgangsmåde, der sædvanlig var anvendt på københavnske sagførerkontorer. Selv uden anvendelsen af ordet „sædvanlig“ ville man formentlig efter de almindelige kontraktfortolkningsprincipper nå til samme resultat, nemlig en anvendelse af de sædvanligt anvendte fremgangsmåder, hvorefter det afgørende er, hvilket tidsrum de periodiske ydelser vedrører, men ikke forfaldsdagen for disse.

Sagfærerrådet har i tilslutning hertil udtalt, at det ved refusionsopgørelsen angående vedligeholdelsesbidraget til en å, alene kommer an på det tidspunkt, da den pågældende udgift er afholdt, og ikke på det tilfældige tidspunkt for opkrævningen, S. B. 1946 s. 84.

3. Refusionsopgørelsen er imidlertid kun *et sekundært dokument*, en opgørelse, der udfærdiges i henhold til skødets eller slut-

⁶⁾ *Juridisk Formularbog*, 8. udg. 1947 ved Aage Svendsen og Hans Topsøe-Jensen anvender ikke betegnelsen „refusionsopgørelse“, jfr. formularen s. 258, hvor „sædvanlig opgørelse“ foretages, og s. 260, 262 og 265, hvor der end ikke foretages refusionsopgørelse.

⁷⁾ Indeholder skødet ingen bestemmelser herom, må formodningen være for, at saldoen betales kontant på anfordring, også i de tilfælde, hvor der for en del af købesummen af køberen udstedes pantebrev, da køberen ellers skal udrede de ydelser, der normalt forfalder periodevis bagud, uden at have oppebåret indtægter for tilsvarende tidsrum, jfr. *Fr. Vinding Kruse*, ER III s. 1484.

⁸⁾ Jfr. *J. S. Ulrich*, Refusion ved Ejendomshandler, U. f. R. 1920 B. s. 145 —47.

sedlens bestemmelser. Opgørelsen afgør således intet om, hvilke forpligtelser der skal overtages af køberen. Det er skødet og slutsedlen alene, der her har afgørende betydning⁹⁾, selvom det alt for ofte er tilfældet, at en del af disse spørgsmål først kommer frem, når refusionsopgørelsen udarbejdes, hvilket normalt først sker efter skødets underskrift, undertiden endda først efter dettes tinglysning. Afgørende for, hvilke gældsposter, der skal overtages af køberen, er alene skødet, og afdrag på gældsposter hører derfor kun hjemme i refusionsopgørelsen, såfremt der består uoverensstemmelse mellem skødets angivelser og den faktiske restgæld¹⁰⁾. Det samme er tilfældet med en række andre byrder, f. eks. kloak- og vejgæld¹¹⁾. Er disses størrelse nævnt i skødet, kan en korrektion finde sted i opgørelsen, men er de derimod ikke nævnt, således at man ikke kan se, om byrderne overtages, hører de først hjemme i opgørelsen, når det er fastslået, om de skal overtages af køberen. I så fald refunderes de på sædvanlig måde. Det er navnlig kloak- og vejgæld, der som uomtalt i skødet har affødt en lang række processer for at få fastslået, om byrden skal overtages af køberen eller tilsvares af sælgeren.

4. Hvis der *ingen aftale er truffet* om refusionsopgørelse eller om skæringsdag, kunne man tænke sig at anvende en analogi af købelovens § 18, således at sælgeren skal tilsvare alle udgifter, som forfalder indtil skæringsdagen — i mangel af en sådan da indtil overtagelsesdagen, samt indkassere og beholde alle indtægter, der forfalder inden samme tidspunkt¹²⁾.

Denne fremgangsmåde er fulgt i HRD i U. f. R. 1914 s. 948, også i et tilfælde, hvor skødet vel indeholdt visse bestemmelser, men dog ikke klart fraveg reglen. Dommen antog, at en bestemmelse om en fast ejendom, der gik ud på, at køberen fra $\frac{1}{4}$ 1911 at regne skulle betale skatter og afgifter af ejendommen, måtte forstås således, at køberen skulle betale de skatter og afgifter, som forfaldt den $\frac{1}{4}$ 1911 og senere, uanset om disse skatter og afgifter angik tidsrum, der lå forud for nævnte dag¹³⁾.

⁹⁾ Cfr. *Fr. Vinding Kruse*, ER, 2. udg. 1946, s. 1563, men nu s. 1483—84.

¹⁰⁾ Om sagførerens pligter i forbindelse med ejendomsoverdragelser se bl. a. *Anders Vinding Kruse* s. 13—19, 28—29 og 31—33.

¹¹⁾ Jfr. *Ussing*, Køb s. 162—63.

¹²⁾ Jfr. *Ussing*, Køb s. 159—60, og *Jul. Lassen & Henry Ussing*: Obligationsretten, Speciel Del I, 1923, s. 382 og den der anførte domspraksis, *Fr. Vinding Kruse*, ER III s. 1483—84.

¹³⁾ Tilsvarende uheldige formuleringer findes i *Juridisk Formularbog*, 8.

5. Det forekommer dog lidet hensigtsmæssigt, om *dansk rets deklaratoriske regel*, hvor intet andet er vedtaget eller forudsat, skal gå ud på, at køberen erholder de indtægter og tilsvarende ydelser, der forfalder på skæringsdagen eller senere, således at man med andre ord lægger vægt på ydelsernes forfaldstid, uanset om disse ydelser angår tidsrum, der ligger forud for eller efter skæringsdagen. *Ussing*¹⁴⁾ antager derfor også, at den almindelige brug af refusionsopgørelser muligvis vil føre til, at man fortolker uklare kontraktbestemmelser som tilsigtende at fastsætte en skæringsdag, således som den almindeligvis forstås. *Ussing* betegner denne ordning som den mest praktiske og som rationel. Den deklaratoriske regel bør derfor gå ud på, at *der altid, medmindre skødet klart bestemmer det modsatte, skal udfærdiges refusionsopgørelse*, således at det afgørende ikke er forfaldsdagen, men det tidsrum de periodiske ydelser vedrører, jfr. ØLD i U. f. R. 1927 s. 797, der forstår bestemmelsen om, at „køberen betaler skatter og afgifter fra $\frac{1}{4}$ at regne“, som en aftale om nævnte dato som skæringsdag. Det centrale i skødet er købesummens fastsættelse, men købesummen er kun udtryk for, hvad køberen skal give for ejendommen, når refusionsopgørelse udarbejdes.

6. I et yderst ringe antal tilfælde indeholder skøderne bestemmelse om, at *der handles uden refusion*. Dette er ensbetydende med, at køberen skal udrede de ydelser, sælgeren ikke har betalt, uden hensyn til det tidsrum, hvortil de refererer sig, og at han kun kan oppebære de indtægter, som sælgeren ikke har indkasseret. Dette gælder også forudbetalt husleje, ja vistnok endda sådanne forudbetalinger, der ikke fremgår af kontrakterne (regulære forskud). For at udregne den pris, hvortil ejendommen overtages, må køberen udarbejde en refusionsopgørelse på sædvanlig måde. Skødets købesum med tillæg (eller fradrag) af refusionsopgørel-

udg., 1947, s. 260, „alle skatter og afgifter, der for øjeblikket er forfaldne, tilsvares af sælgeren“, jfr. s. 262, hvorefter sælgeren udreder alle skatter m. v., der forfalder inden udgangen af 1938, og ligeledes s. 265.

Om forholdet mellem sælger og køber under førkrigstidens kornlove, jfr. f. eks. lov nr. 87 af 7/4 1936, kan henvises til J. D. 1938 s. 116: Køberen af en landbrugsejendom, hvis skøde intet indeholdt om, hvorvidt han skulle indtræde i sælgerens rettigheder i forhold til *kornfonden*, og som ikke havde godtgjort nogen aftale i så henseende, fandtes berettiget til en andel i det beløb, der tilfaldt den pågældende ejendom, beregnet forholdsmæssigt for den tid, han har været ejer af ejendommen.

¹⁴⁾ Jfr. *Ussing*, Køb s. 160, og *Fr. Vinding Kruse*, ER III s. 1483—84.

sens saldo udgør i dette tilfælde ejendommens pris. Ved sådanne aftaler må køberen og hans sagfører udvise særlig agtpågivenhed, idet de ofte træffes i tilfælde, hvor ejendommen er nødlidende og så stærkt behæftet, at der ikke udstedes noget pantebrev til sælgeren, og hvor der heller ikke skal præsteres nogen kontant udbetaling af betydning ¹⁵⁾).

For at sikre køberen mod overraskelser bør det i slutsedlen eller skødet angives, for hvilke perioder prioritetsydelse, skatter m. v. er betalte.

7. Et særligt spørgsmål opstår, når sælgeren af en ejendom er *et aktieselskab, hvis eneste aktiv er den faste ejendom*, og hvor overdragelsen finder sted ved overdragelse af samtlige aktier i selskabet ¹⁶⁾ på basis af en aftalt pris for ejendommen.

I aktieretlig forstand finder der i disse tilfælde ikke nogen refusion sted. Overdragelsen får udadtil kun udtryk i selskabets aktieprotokol og i bestyrelsens ændrede sammensætning, thi det er stadig selskabet, der ejer ejendommen.

Et eksempel vil illustrere:

Aktiekapital 25.000 kr.	
Ejendomsskyld: 190.000.— købesum	195.000.—
Kreditforening: Restgæld	100.000.—
Hypotekforening: do.	25.000.—
Privat prioritet: do.	30.000.—
	155.000.—
Kontant udbetaling	40.000.—
÷ saldo iflg. refusionsopgørelsen.....	5.000.—
	Til rest: kr. 35.000.—

Købesummen for aktiekapitalen på 25.000 kr. udgør herefter 35.000 kr., og aktierne sælges således til kurs 140.

For at konstatere den rigtige kurs, hvortil aktierne overtages, er det således nødvendigt at udfærdige en refusionsopgørelse. Dette er da også det sædvanlige ¹⁷⁾).

¹⁵⁾ Køberen er formentlig berettiget til at antage, medmindre andet under forhandlingerne oplyses af sælgeren, at der ikke foreligger restancer eller forskud. Til støtte for denne formodning kan anføres en analogi fra de tilfælde, hvor skødet indeholder en refusionsbestemmelse, men muligheden for senere hos sælgeren at indkassere hans tilsvær vil i virkeligheden ofte være ringe.

¹⁶⁾ Jfr. *C. Torkild-Hansen*, Salg af Aktieselskaber, U. f. R. 1936 B. s. 47—49 og 143—45, *Sv. Aage Funder*, Salg af Ejendoms-Aktieselskaber, U. f. R. 1936 B. s. 89—91 og 178—79, *Axel H. Pedersen*, Revision og Regnskabsvæsen 1952 s. 129—35 og *Niels Hansen*, smstds. 1952 s. 101—03.

¹⁷⁾ Jfr. *Sv. Aage Funder* l. c. s. 90 og *C. Torkild-Hansen* l. c. s. 144.

8. Refusionsopgørelsen har også *skatteretlig betydning*. Det er ved flere kendelser fastslået, at køberen af en ejendom ved aflægelse af det første driftsregnskab for en del af skatteåret alene skal medregne indtægter og udgifter, der vedrører den del af året, i hvilken han har været ejer af ejendommen ¹⁸⁾. I den i „Landsskatterettens Meddelelser“ 1942 nr. 33 omtalte kendelse havde en murersvend ved skøde af $\frac{5}{12}$ 1939 solgt en ejendom, således at sælgeren oppebar lejen til $\frac{1}{12}$ 1939, medens køberen skulle tilsvare prioritetsrenter allerede fra $\frac{11}{6}$ 1939. Da det måtte anses for rigtigst i skattemæssig henseende at betragte skæringsdagen for prioritetsrenterne den $\frac{11}{6}$ 1939 som overtagelsesdag, blev lejen for tiden $\frac{11}{6}$ – $\frac{1}{12}$ 1939 anset som et tillæg til købesummen og blev derfor ikke medregnet i den skattepligtige indkomst ¹⁹⁾.

9. Krav ifølge refusionsopgørelsen *forældes* i løbet af 5 år, jfr. lov af $\frac{22}{12}$ 1908 § 1 og HRD i H. R. T. 1924 s. 165, se også U. f. R. 1932 s. 507. Ved disse regnskabsmæssige mellemværender er der imidlertid trang til en kortere forældelsesfrist. I praksis afsluttes refusionsopgørelserne derfor ofte med bemærkning om forbehold for mulige fejlregninger og forglemmelser i et kortere tidsrum, der varierer fra 3 måneder til 1 år.

10. Hvis refusionsopgørelsen endnu ikke foreligger eller endnu ikke er godkendt ved forfaldsdagen for køberens *første terminsydelse* til sælgeren, kan dette efter omstændighederne medføre, at sælgeren ikke kan gøre misligholdelse af pantebrevet gældende på grund af *ikke rettidig erlæggelse af den første terminsydelse*.

Køberen af en gård, som mente at have krav på refusion af skatter m. v., om hvilket der dog var uenighed, betalte ikke renter af pantebrevet til sælgeren i den første termin. Den omstændighed, at refusionskravet ikke var anerkendt, kunne ikke medføre, at sælgeren ved at afvise dette, kunne betragte pantebrevet som forfaldent, ligesom det ej heller kom køberen til skade, at det ikke kunne oplyses, at han havde fremsat tilbud om modregning, da rente- og refusionskravet begge hidrørte fra købet af gården, U. f. R. 1919 s. 787.

Hvis handelen endnu ikke er endelig afviklet, er køberen ofte berettiget til at gå ud fra, at han kan betale den første terminsydelse til sælgerens sagfører ²⁰⁾.

¹⁸⁾ Jfr. C. Helkett l. c. s. 132 og de anførte kendelser, og Niels Hansen, Revision og Regnskabsvæsen 1952 s. 100.

¹⁹⁾ Uddrag af Landsoverskatteraadets og Landsskatterettens Kendelser, 1948 s. 174.

²⁰⁾ Jfr. U. f. R. 1938 s. 772 (HRD), R. Prytz, S. B. 1938 B. s. 60–61, og Axel H. Pedersen, Sagførerergningen I s. 93 og II s. 105–06.

11. En kredsbestyrelseskendelse fra 1949 ²¹⁾ har udtalt, at det er en ubetinget *pligt for en sagfører*, som medvirker ved en ejendoms-handel, at sørge for, at fornøden refusionsopgørelse udfærdiges, og at (saldoen) berigtiges samtidig med købesummens betaling. Selvom refusion af ejendomsskatterne ofte ordnes af parterne selv ved direkte henvendelse på kommunekontoret eller hos kommunekassereren for at få udregnet, hvad køber og sælger skal betale, må det være en forudsætning for, at sagføreren undlader at medtage ejendomsskatterne i refusionsopgørelsen, at han har truffet aftale med parterne om, at de selv ordner refusionen af disse skatter. Da dette i det pågældende tilfælde ikke var sket, blev køberens sagfører anset for ansvarlig for det tab, hans klient havde lidt, kr. 91.55. Kredsbestyrelsen, der afgjorde tvisten som voldgifts-sag, fastslog endvidere, at køberens sagfører havde regres til sælgerens sagfører.

²¹⁾ S. B. 1949 s. 341—42, jfr. også S. B. 1922 s. 22, hvor sælgeren ligeledes ikke var i stand til at regulere saldoen. Se iøvrigt *Anders Vinding Kruse* s. 12.

II

PRIORITETSYDELSER

1. Forfaldstid. Betalingsterminer ¹⁾).

PRIORITETSYDELSENS FORFALDSTID er fastsat i pantebrevet. De „ordinære“ terminer — $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ — med de sædvanlige 7 terminsløbedage — er de hyppigst anvendte.

Gældsbrevsloven af $\frac{13}{4}$ 1938 fastslår regler, der i hovedpunkterne er i overensstemmelse med hidtil gældende ret. Hvis pantebrevet lyder på betaling i (11.) juni eller (11.) december termin, regnes den 11. som forfaldsdag, men betaling, der erlægges senest den 18. eller, når denne er en helligdag, den 19. i måneden, anses for rettidig. Ved andre gældsbreve har derimod debitor kun løbedage, når det udtrykkeligt er aftalt (§ 5, stk. 3). De ordinære terminer og de almindelige terminsløbedage er således bevaret, hvor gældsbrevets tekst benytter udtrykkene „11. juni termin“ eller „juni termin“, derimod har debitor ingen løbedage ²⁾, hvis gælds-brevet lyder på betaling 11. juni. Det forekommer ikke rimeligt, at lægmanden skal have kendskab til sondringen mellem disse udtryk, hvis betydning navnlig viser sig i misligholdelsesvirkningerne.

De ordinære terminer anvendes af de fleste låneinstitutioner, også kredit- og hypotekforeningerne.

¹⁾ Fastsættelse af normale betalingsterminer i stående skyldforhold, særligt i pantebreve i fast ejendom, er et problem, som har været i udvikling både i lovgivningen og i retsdannelsen gennem mere end de sidste 300 år. Om den historiske udvikling henvises til Axel H. Pedersen, Betalingsterminer i pantebreve, Juristen 1951 s. 248—55.

²⁾ I den af Justitsministeriet efter T. L. godkendte pantebrevsformular står fastsættelsen af betalingstiden naturligvis parterne frit for, men i de „Almindelige Bestemmelser“ lyder post 1: „Erlægges kapital eller afdrag ikke 1ste forfaldsdag, svares renten heraf til den dag, betalingen sker“. Denne regel giver ikke egentlige løbedage, idet kapitalen vel kun forfalder, hvis terminsydelsen udebliver over 7 dage, men selv ved en kortere forsinkelse skal den forrentes fra forfaldsdagen, jfr. Ussing, Enkelte Kontrakter s. 86.

I *Københavns Kreditforening*, *Kreditforeningen for industrielle Ejendomme* og *Københavns Hypothekforening* forfalder terminsydelsen dog til betaling hver $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{12}$, henholdsvis for perioden $\frac{1}{1}-\frac{30}{6}$ og $\frac{1}{7}-\frac{31}{12}$. I *Københavns Hypothekforenings* 1. serie à $4\frac{1}{2}\%$, der nu næsten er afviklet, er forfaldstiden $\frac{11}{5}$ og $\frac{11}{11}$ for perioderne $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$.

I *Husejernes Kreditkasse* forfalder terminsydelsen til betaling hver $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$, men for lån i de nyere serier er forrentningsperioderne $\frac{1}{1}-\frac{30}{6}$ og $\frac{1}{7}-\frac{31}{12}$ efter en statutændring fra 1917. Forrentningsperioden fremgår nu af terminskvitteringen.

I *Aalborg Hypothekforening* forfalder terminsydelsen $\frac{20}{4}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{20}{10}$ for tiden $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$.

Se s. 30 og s. 40—41.

Andre betalingsterminer end de ordinære kan have berettigelse både af hensyn til kreditor og debitor, f. eks. er $\frac{1}{3}$ eller $\frac{1}{4}$ og $\frac{1}{9}$ eller $\frac{1}{10}$ ikke sjældent forekommende. Disse terminer er ofte fastsat af hensyn til debitor, som ikke ønsker at betale alle sine prioritetsydelser i de ordinære terminer. Ved fastsættelsen af disse terminer træffes der ofte aftale om, at misligholdelse på grund af ikke-erlæggelse af renterne ikke kan gøres gældende, med mindre kreditor har rettet påkrav med en kort frist, f. eks. 3 dage, og ydelsen desuagtet ikke bliver erlagt.

Derimod må betalingsterminerne $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{12}$ i private pantebreve betegnes som uheldige, idet disse er egnede til at fremkalde forveksling med de ordinære $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ terminer ³⁾.

Det er særligt betænkeligt, at disse usædvanlige betalingsterminer anvendes i vid udstrækning ved udstykningsforetagender – massesalg af parceller – hvor køberne som regel kun præsterer en forholdsvis ringe udbetaling. Det er med andre ord økonomisk svage debitorer, der sjældent er i stand til at opfylde kravet om grundprioritetens indfrielse på grund af misligholdelse, og for hvem et sådant krav meget ofte er ensbetydende med en katastrofe, hvis udbetalingen og de senere erlagte afdrag går tabt. Hvis debitor i stedet for at betale terminsydelsen $\frac{1}{12}$ først erlægger den i terminen, spiller denne forsinkelse ingen likviditetsmæssig rolle for kreditor, der ved udstykningsforetagender er indehaver af en lang række grundprioriteter. Det er da heller ikke her, kreditors interesser ligger. Kreditor ønsker, *enten* at pantebrevet bliver indfriet, fordi grundprioritet med pant i grunde, for hvilke der er præsteret en forholdsvis lille udbetaling, er en dårlig salgsvare, *eller* at han kan overtage grunden for at afhænde den påny med en fortjeneste, som mindst svarer til debtors tab. Disse forhold bevirker, at kreditor er fristet til at gøre misligholdelsen

³⁾ Jfr. C. Torkild Hansen, Usædvanlige betalingsterminer i pantebreve, S. B. 1948 s. 50—53.

gældende, når terminsydelsen erlægges med den uvæsentlige forsinkelse, som foreligger ved betaling i den ordinære termin i stedet for den 1. i terminsmåned. Ofte har kreditor endda fastsat de usædvanlige betalingsterminer med dette formål for øje.

Sådanne usædvanlige betalingsterminer kan formentlig rammes af Gældsloven § 8, hvorefter en bestemmelse kan tilsidesættes helt eller delvis, hvis det ville være utilbørligt eller klart stridende mod god forretningsskik at anvende den ⁴⁾.

2. Renter.

Renter af pantebreve forfalder periodisk *bagud*, hvis ikke andet er aftalt ⁵⁾.

Det bliver således køberen, der skal betale renterne for hele perioden i den efter skæringsdagen nærmest følgende termin, og sælgeren skal derfor refundere renterne for tiden fra den nærmest forudgående termin til skæringsdagen.

Ved renteberegningen sættes normalt hver måned til 30 dage. Datoen skrives i brøksform, og de respektive tal subtraheres. Fra den $\frac{5}{3}$ til $\frac{17}{8}$ er der $17 \div 5 = 12$ dage og $8 \div 3 = 5$ måneder, altså 162 dage. Fra den $\frac{20}{10}$ til den $\frac{8}{2}$ er der, når $\frac{8}{2}$ omskrives til $\frac{38}{13}$, $38 \div 20 = 18$ dage og $13 \div 10 = 3$ måneder, altså 108 dage ⁶⁾.

Sammenlign *Ole Gangsted Rasmussen*, Et refusionsspørgsmål, S. B. 1953 s. 251–52, om beregninger af dagetallet.

Undtagelsesvis betales renter og undertiden hele prioritetsydelsen forud. Som eksempler kan nævnes de ældre serier af *Kreditforeningen af Grundejere i Fyens Stift* og *Ny jyske Kjøbstad-Creditforening*.

3. Afdrag.

Afdraget i en halvårlig terminsydelse bør afskrives på låntagerens (sælgerens) gæld, således at afdraget betales fuldt ud af køberen.

Dette er den simpleste ordning, og de grunde, der fører til at fordele indtægter og udgifter, gør sig ikke gældende med hensyn til afdrag ⁷⁾.

⁴⁾ *Henry Ussing* og *C. C. Dybdal*, Gældslovene, 1940, s. 27 og *Axel H. Pedersen*, Byggeriet s. 114–19.

⁵⁾ Jfr. *Ussing*, Enkelte Kontrakter s. 57.

⁶⁾ Jfr. bl. a. *Sven Frederiksen*, Renteberegning, *Hages Haandbog for Handel og Industri*, 1944, I s. 684 ff. Se iøvrigt *P. Nyboe Andersen*, Laanerenten. En teoretisk og historisk Undersøgelse med særligt Henblik paa Renteudviklingen i Danmark, 1947.

⁷⁾ Jfr. *Ussing*, Køb s. 159.

I *København* og på *Sjælland* ⁸⁾ refunderes afdraget ikke, hvor forholdet iøvrigt er ganske klart, når restgælden for de forskellige prioriteter opføres i skødet med restgælden for den sidste forudgående termin.

I *Jylland* indgås ejendomshandlerne i mange retskredse imidlertid på grundlag af de indestående prioriteters *oprindelige hovedstol* og ikke efter disses restgæld. Lånene overtages således af køberen med deres oprindelige beløb og de efter lånenes optagelse betalte afdrag kommer derved køberen tilgode ⁹⁾).

U. f. R. 1941 s. 837: Købesummen på 30.000 kr. skulle berigtiges ved, at køberen overtog det i ejendommen indestående lån fra en kreditforening i den størrelse, foreningen ville lade det blive indestående efter sket frasalgt af jord, og betale resten kontant. Kreditforeningen lod lånet, der oprindelig var på 7800 kr., men hvorpå der var afdraget kr. 1865,11 indestå uændret. VLD statuerede, at afdraget måtte komme køberen tilgode i overensstemmelse med, hvad der i den pågældende del af landet var almindeligt. VLD så bort fra en række parts- og vidneforklaringer, som var indbyrdes uoverensstemmende og lagde vægt på, hvad der var almindeligt. Fra sagførerne i *Gørding Malt herreds* jurisdiktion, hvor den omhandlede ejendom er beliggende, forelå en erklæring af ^{21/3} 1941:

„I den tid, vi har drevet vore virksomheder her i jurisdiktionen, har den opfattelse ved ordning af ejendomsoverdragelser altid gjort sig gældende, at hvad der var afdraget vedr. kreditforeningsskøden sædvanligvis kommer køberen tilgode, alt medmindre andet positivt er aftalt ved handelens indgåelse. Vi mener endvidere at kunne udtale, at den her anførte anskuelse med hensyn til afdrag på kreditforeningsskøden også deles af befolkningen i almindelighed.“

Endvidere havde formanden for kredsbestyrelsen i 9. sagførerkreds i en skrivelse af ^{20/6} 1941 udtalt:

„Det kan siges at være ganske overvejende almindeligt her i 9. sagførerkreds, at afdragene kommer køberen tilgode, idet der i det aldeles overvejende antal tilfælde handles på denne måde, og det i almindelighed er en stiltiende forståelse mellem parterne, at det skal være således, selv om der ikke har været nogen direkte tale derom. Men på den anden side må det også erkendes, at der i adskillige tilfælde handles således, at køberen skal refundere sælgeren betalte afdrag på kreditforeningsskøden.“

Denne dom vedrører uanset de i dommen og erklæringerne anvendte udtryk kun spørgsmålet om, hvorvidt der er handlet efter lånets oprindelige hovedstol eller efter restgæld, men ikke spørgsmålet om refusion af afdrag.

U. f. R. 1913 s. 250: A bortskiftede en del af en ham tilhørende ejendom til B for en byttesum af 11.000 kr. I denne ejendom havde kredit-

⁸⁾ Jfr. anmeldelse af *Ussing*, *Køb* i S. B. 1939 s. 74—75.

⁹⁾ Jfr. sagfærrådsudtalelse, S. B. 1940 B. s. 97.

foreningen pant for et lån, oprindelig 14.000 kr. nedbragt til kr. 13.504,19. Statueret, at B, der efter eget ønske overtog hele gælden til kreditforeningen, ikke havde krav på, at gælden ved opgørelsen med A godskreves ham med mere end det sidstnævnte beløb.

Se om denne dom *Sven Clausen I* s. 111–112, jfr. iøvrigt U. f. R. 1928 s. 1063 og 1870 s. 285.

Sven Clausen finder det rimeligt, at de erlagte afdrag kommer sælgeren, der har udredet dem, tilgode. På den anden side tillægges der ved denne beregningsmåde ikke den særlige (solidariske) personlige hæftelse nogen betydning. Køberen må ved overtagelsen siges at friholde sælgeren ikke blot for restbeløbet, men også for den til den særlige (solidariske) hæftelse svarende personlige forpligtelse, der vedblivende beregnes i forhold til hovedstolen.

*Skal afdraget refunderes, hvis der handles efter kredit- og
hypothekforeningslånenes oprindelige hovedstol?*

Der er vistnok ingen fast praksis. Der foreligger — såvidt vides — ingen domspraksis om spørgsmålet ¹⁰⁾, men *Sagførrådet* har afgivet to udtalelser:

Det er overalt i Jylland sædvanligt i tilfælde, hvor køberen af en fast ejendom skal overtage kreditforeningsgæld, og sælgeren har haft henstand i henhold til lov nr. 165 af 11/5 1935, at sælgeren, når der er handlet på basis af lånets oprindelige hovedstol, betaler de ordinære kapitalafdrag, hvormed der er givet henstand, medmindre der er truffet anden udtrykkelig aftale, S. B. 1946 s. 84.

Ved en ejendomshandel overtog køberen et kreditforeningslån på 7000 kr., således at de på lånet erlagte afdrag, samt reservefondsandelen tilfaldt køberen uden særskilt vederlag. Skæringsdagen var fastsat til 11/6, og der opstod diskussion om, hvorvidt sælgeren skulle betale det ekstraordinære afdrag, som forfaldt i juni termin, 100 kr. Det må anses for praksis, når der ikke foreligger modstående aftale, at sælgeren i et sådant tilfælde betaler det ekstraordinære afdrag, S. B. 1948 s. 355.

På *Hjørring-egnen*, hvor der i de allerfleste tilfælde handles på grundlag af den oprindelige hovedstol, skæres hele terminsydelser, også den del som er afdrag, jfr. *Helge Ugilt*, S. B. 1949 s. 380, cfr. S. B. 1947 s. 171–72 (*Koldingkredsen*) og utrykt kendelse af 11/6 1948 fra 11. sagførrerkreds: „Efter almindelig sædvane for refusionsopgørelser i *Sønderjylland* foretages ikke refusion af afdrag pr. skæringsdag, da afdrag ikke er periodiske ydelser som renter og administrationsbidrag.“

Den uensartede praksis i visse dele af Jylland ved refusion af

¹⁰⁾ Se om afdrag på brolægningsgæld U. f. R. 1916 s. 466.

kredit- og hypotekforeningsydelse er uheldig og irrationel. Den medfører vanskeligheder og misforståelser både blandt sagførerne og klienterne. Hvis f. eks. en sagfører i København udfærdiger skøde på en ejendom i Jylland, bør han i forvejen orientere sig om praksis i den pågældende retskreds ¹¹⁾. Og undertiden vil det være vanskeligt for ham at skaffe sig underretning herom, da afstemninger i flere lokale sagførerforeninger ofte har vist, at der ikke er enighed om, hvad der er gældende praksis i den pågældende retskreds ¹²⁾. Klienterne vil ofte stå uforstående overfor denne uenighed med hensyn til sagførernes opfattelse. Hvis en ejendom sælges to gange i samme terminshalvår, kan det tilfælde indtræffe, at køberen ved salget af ejendommen kort tid efter stilles overfor kravet om, at også afdraget skal refunderes.

Både af hensyn til klienterne og sagførerstanden er det påkrævet, at der snarest søges tilvejebragt ensartede regler. Det er da også i Jylland et ret udbredt ønske, at der snarest fastslås ensartede regler for hele landet, ikke alene med hensyn til spørgsmålet om refusion af terminsydelserne, men også med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt der skal handles efter lånets oprindelige hovedstol eller efter dets restgæld ¹³⁾.

Sagførerrådet har gentagne gange haft disse spørgsmål til behandling. Rådet vedtog i 1947, såvidt det er gør ligt, at søge tilvejebragt ensartede regler med hensyn til refusion af afdrag til kredit- og hypotekforeningerne ¹⁴⁾. Forinden ønskede rådet dog spørgsmålet behandlet i S. B.

I Aarhus var forholdene indtil for ca. 20 år siden det, at nogle sagførere medtog hele terminsydelsen i refusionsopgørelsen, medens andre kun refunderede renter og bidraget til reserve- og administrationsfonden. Dette virvar fandt man efterhånden uudholdeligt, og i den lokale sagførerforening blev man efter en afstemning enige om, at kun renterne og bidraget skulde refunderes, hvis parterne ikke aftalte andet, og dette er nu fast praksis. Andre steder — f. eks. i Fredericia — har man også forladt den hidtidige koutume, hvorefter afdragene blev refunderet, og det kan betragtes som givet, at udviklingen mere og mere går i retning af at re-

¹¹⁾ Jfr. S. B. 1947 s. 99—100 og S. B. 1941 B. s. 1, hvor kredsbestyrelsen for 5. kreds bemærker, at det ville være ønskeligt, om der blev gennemført faste regler, *gældende for hele Fyn*.

¹²⁾ F. eks. i Vejle og Haderslev, S. B. 1947 s. 172.

¹³⁾ S. B. 1947 s. 171—72.

¹⁴⁾ Beretning af Sagførerrådets formand på det almindelige sagførermøde i København den 22/5 1947, S. B. 1947 s. 113.

fundere i overensstemmelse med det almindelige refusionsprincip, som gang på gang er fastslået af domstolene.

Det vilde være i høj grad ønskeligt, at de jyske sagførere alle gik ind for dette princip. Refusion af afdraget forekommer kunstig og unaturlig ¹⁵⁾, og er uholdbar. Gammel sædvane og hensynet til, hvad der er nemmest for kontorpersonalet, bør ikke være til hinder for en rationel ordning.

4. Bidrag til reserve- og administrationsfond.

Bidrag til kredit- og hypotekforeningernes *reserve- og administrationsfond* dækker dels omkostningerne ved foreningens administration, dels den statutmæssige henlæggelse til reservefonden ¹⁶⁾. Bidrag til reserve- og administrationsfond opkræves nu af alle kredit- og hypotekforeninger, i *Jysk Hypotekforening* dog kun indtil andelen har nået en vis størrelse, som regel efter ca. 15 års forløb ¹⁷⁾; i *Kreditforeningen af jyske Landejendomsbesiddere* erlægges bidraget til *reservefonden*, 2½ % af hovedstolen, straks ved lånets stiftelse, således at der i den halvårige terminsydelse ikke indeholdes bidrag hertil, men alene til *administrationsfonden*. Disse bidrag forfalder ligesom renten til betaling i de i pantebrevet fastsatte terminer.

Spørgsmålet om, *hvorvidt bidraget til reserve- og administrationsfonden* ¹⁸⁾ skal skæres i *refusionsopgørelsen*, har givet anledning til megen debat. Med andre ord: Skal sælgeren refundere køberen bidraget forholdsmæssigt fra sidste termin til skæringsdagen? Det må erindres, at bidraget indeholder de to nævnte uensartede bestanddele, nemlig omkostningerne ved lånets administration og henlæggelsen til reservefonden. Og disse andele skal efter kredit- og hypotekforeningernes statutter „følge og forblive“ ved pantet, således at et medlems andel ikke med virkning overfor foreningen kan overdrages til trediemand. De kan således ikke forlanges udbetalt ved ejerskifte ¹⁹⁾.

¹⁵⁾ Jfr. C. Torkild-Hansen, S. B. 1947 s. 100, noten.

¹⁶⁾ Dog ikke i *Husejernes Kreditkasse*.

¹⁷⁾ Om de brogede regler, der gælder for de forskellige foreningers reserve- og administrationsfond, henvises til *Sindballe* s. 71—90, *Sven Clausen I, Th. Rasmussen*, Beregning af Reservefondsandele, Haandbog i Kredit- og Hypotekforenings Forhold 1944, II s. 452—476 og Betænkning vedrørende Kreditforeningerne, 1936.

¹⁸⁾ Jfr. lovbkg. nr. 286 af 13/7 1952 § 25, stk. 2, lov nr. 108 af 7/4 1936 § 19, stk. 2.

¹⁹⁾ *Sindballe* s. 82.

Hof- og Stadsretten antog i 1919, at køberen ikke kunne forlange refusion, selvom bidraget kunne betragtes som svarende forholdsvis for periodens forskellige afsnit, idet der da måtte gives en tilsvarende godtgørelse for sælgerens andel i reservefonden. Sagen blev indbragt for højesteret, der i tilslutning til et af *Den danske Sagførerforening* afgivet responsum fastslog, at det på københavnske sagføreres kontorer var det sædvanlige, at refusionsopgørelsen også omfattede bidragene til kredit- og hypotekforeningernes reservefond, når det er vedtaget, at der skal finde *sædvanlig refusionsopgørelse* sted, U. f. R. 1919 s. 15 og 1920 s. 178. Denne klausul medfører således pligt for sælgeren til at betale en forholdsmæssig del af bidraget fra sidste termin til skæringsdagen.

Denne HRD blev kritiseret af *J. S. Ulrich*, U. f. R. 1920 B. s. 145—47, der bestrider, at den i HRD fastslåede sædvane er så almindelig og findes i det omfang, som HRD går ud fra. Det fremhæves, at vanskeligheden ved en rationel løsning ligger i, at de nævnte bidrag ikke holdes og ikke kan holdes isolerede, nemlig på en konto for administration og en for reservefond²⁰). Hvis bidraget kunne deles regnskabsmæssigt, var det indlysende, at administrationsbeløbet var en ren udgift, der var underkastet de almindelige refusionsprincipper, medens reservefonden var et aktiv, hvis størrelse vel kunne påvirkes ved tab på panter, men som i salgsøjeblikket i hvert fald havde en nominel værdi og altså skulle refunderes sælgeren. For alle amortisable låns vedkommende kommer et tidspunkt, hvor de ekstraordinære afskrivninger begynder, og hvis lånet opsiges af debitor, får han sin reservefondsandel udbetalt. På mange lån er afskrivningerne forlængst begyndt, og for disse savner en „sædvane“ som den, der er konstateret ved HRD, hvis den overhovedet eksisterer, ethvert rationelt grundlag. *J. S. Ulrich* mener, at det er urigtigt, at HRD har betragtet bidraget alene som en udgift, og henviser til, at der ved salg kan handles enten således, at andelene i de pågældende kreditinstitutioners reserve- og administrationsfond medfølger i handelen uden særskilt vederlag, eller således, at andelen forbliver sælgerens ejendom, for så vidt sådant kan ske, eller overgår mod vederlag. Hvis køberen ikke betaler noget vederlag for disse andele, mener *J. S. Ulrich* ikke, at der kan påvises nogen fornuftig grund til, at sælgeren, foruden at miste sin

²⁰) *Kreditforeningen af jydsk Landejendomsbesiddere* og *Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme på Landet i Jylland* skelner mellem reservefond og administrationsfond. Førstnævnte forening anfører intet på sine kvitteringer om bidrag, idet der kun angives ydelsen uden specifikation.

andel i disse reservefond, til hvilke han i mange år har ydet bidrag, yderligere skal forøge disse fond ved at udrede en proportional del af bidragene i det halvår, i hvilket handelen finder sted, alene til fordel for køberen. Hvis sælgeren derimod bevarer sin andelsret til disse fond, eller såfremt han får vederlag herfor, vil det være rimeligt, at bidraget for det pågældende halvår refunderes. Indvendingen om, at reservefondsandelene ikke har nogen egentlig værdi, og at køberen, når han sælger ejendommen videre, ikke får valuta for de ydelser, han har præsteret, imødegår *J. S. Ulrich* med en henvisning til, at dette kun gælder de lån, som er nye, og hvor kredit- eller hypotekforeningerne endnu ikke har påbegyndt ekstraordinære afskrivninger på hovedstolen. *J. S. Ulrich* slutter sin kritik med det råd, at klausulen „sædvanlig refusionsopgørelse“ bør udelades i salgsdokumenter ²¹⁾).

Sven Clausen ²²⁾ har påpeget, at der består en forbindelse mellem spørgsmålet om refusion af bidraget og reservefondsandelens overgang uden vederlag. Det er vanskeligt at efterforske parternes vilje, da ingen af dem i almindelighed har tænkt på spørgsmålet. *Sven Clausen* mener, at man kan opstille den formodning, at hvis der intet er aftalt, skal andelen overgå til køberen uden særskilt vederlag. VLD i U. f. R. 1948 s. 890 har statueret, at det må antages at være almindeligt ved salg af landejendomme, at reservefondsandelen tilfalder køberen uden særligt vederlag.

Den af *J. S. Ulrich* anbefalede fremgangsmåde følges ikke i praksis.

Selvom der for alle amortisable låns vedkommende indtræder et tidspunkt, hvor de ekstraordinære afskrivninger begynder, jfr. lovbkg. nr. 286 af ¹³/₇ 1952 § 26, lov nr. 108 af ⁷/₄ 1936 § 20, har reservefondsandelene dog i mange tilfælde ikke nogen egentlig værdi for sælgeren. Dette gælder ikke alene ved nye lån, men statutterne, der forhindrer udbetaling af andelen ved ejerskifte, medfører, at det kun er en nominel værdi ²³⁾, som køberen normalt ikke påregner at få godtgjort, når han sælger igen. Ofte har hverken køber eller sælger skænket spørgsmålet en tanke. Hertil kommer yderligere vanskeligheder ved i mange tilfælde at få reservefondsandelens størrelse fastslået.

Mere naturligt er det, at den indsigtsfulde køber eller sælger for-

²¹⁾ Se også *Fr. Vinding Kruse*, ER III s. 1483 og 2. udg. 1946 s. 1563.

²²⁾ I. c. s. 118—119.

²³⁾ *H. C. Steen Hansen*, Revision I, 1938, s. 312. Et sådant i høj grad betinget og ekstraordinært aktiv er det ikke almindelig praksis at vise i regnskabet.

inden handelens afslutning vil tage mulighederne for omprioritering eller konvertering²⁴⁾ i betragtning, og i forbindelse hermed står spørgsmålet om reservefondsandelens størrelse. Endelig kan sælgeren opsige lånet til indfrielse inden ejendommens salg og da forbeholde sig reservefondsandelen. Det må nu anses for fast praksis, at der i salgsdokumenterne træffes aftale om, at andelen i kredit- og hypotekforeningernes reservefond overgår til køberne uden særligt vederlag²⁵⁾. Det må have formodningen for sig, at det også sker, selv hvor intet er aftalt²⁶⁾. Der er intet til hinder for, at sælgeren kan betinge sig særligt vederlag for reservefondsandelen, men sådanne aftaler må anses for yderst sjældne, tillige upraktiske og ofte uigennemførlige. En sådan aftale må da træffes i slutsedelen eller skødet.

Siden HRD i U. f. R. 1920 s. 178 er spørgsmålet om, hvorvidt bidraget til reserve- og administrationsfonden skal skæres i refusionsopgørelsen, påny blevet forelagt højesteret i 1942.

Hovedgården „Gammelgaard“ i Ryde sogn var solgt for 1,1 mill. kr., og køberen overtog 1. prioritet til Creditkassen, der udgjorde ca. 625.000 kr. Bidraget til reserve- og administrationsfonden udgjorde halvårlig kr. 667,50. Køberen betalte dette beløb sammen med den øvrige terminsydelse, men sælgeren nægtede at refundere en forholdsmæssig andel på kr. 370,83. En af de sagførere, der medvirkede ved handelen, udbad sig oplysninger hos kredsbestyrelsen for 5. kreds om praksis på Fyn. Kredsbestyrelsen lod spørgsmålet gå videre. Af 107 forespurgte sagførere svarede de 61. Af svarene fremgik, at langt det overvejende antal af sagførerne i Odense medtog beløbet i refusionsopgørelsen. På det øvrige Fyn syntes der ikke at være nogen almindelig regel, måske kunne man sige, at opfattelsen der gik i den modsatte retning. ØLD udtalte:

Det er oplyst, at det i København altid refunderes, men at der på Fyn er delte meninger herom. Østifternes Landcreditkasse har på forespørgsel

²⁴⁾ Jfr. lov nr. 363 af 19/12 1933 om rentelettelse ved konvertering m. v. af kreditforeningslån i fast ejendom (m. ændringer i lovene nr. 73 af 14/3 1934, nr. 328 af 11/12 1934 og nr. 110 af 7/4 1936) og lov nr. 147 af 30/3 1946, jfr. nr. 121 af 23/3 1948, om overførelse af kredit- og hypotekforeningslån til serier eller afdelinger med lavere rentefod, jfr. lovbkg. nr. 286 af 13/7 1952 § 24, lov nr. 108 af 7/4 1936 § 18. Denne lovgivning lempet kravene om samtykke fra de øvrige panthavere i ejendommen, T. L. §§ 40 og 41, men iøvrigt har „konvertering“ i Danmark kun haft karakter af omprioritering, hvor debitor indfrier et lån og oplager et andet, jfr. *N. Cohn*, S. B. 1933 s. 145—48 og en anonym redegørelse i S. B. 1935 s. 7—11.

²⁵⁾ Jfr. *Oluf Petersen*, Om Køb og Salg af fast Ejendom, Haandbog for Grundejerinteresser 1943 s. 204—205. *Sindballe* s. 83: I skøderne bestemmes det i reglen, at sælgerens andel overgår til køberen, se ligeledes *Sven Clausen I* s. 117.

²⁶⁾ Jfr. *K. Sonne Holm*, Om Indskud og Bidrag til Kreditforeningers Reserve- og Administrationsfond, Revision og Regnskabsvæsen 1941 s. 61 ff.

erklæret, at den ikke kan opgive de nøjagtige beløb, hvormed det pågældende bidrag fordeler sig mellem administrationsudgifterne og reservefonden, men at bidraget hovedsagelig er medgået til administrationsomkostninger. Efter beskaffenheden af denne udgift, og da det drejer sig om en ejendommen påhvilende fast ydelse, ses der ingen grund til at undtage det fra refusionsopgørelsen.

Højesteret stadfæstede, U. f. R. 1942 s. 300, jfr. S. B. 1941 s. 161—62, 1941 B. s. 1 og 1942 s. 45—46.

Med støtte i de to HRD, der således lægger vægt på, at det er *en ejendommen påhvilende fast ydelse*, må det nu anses for praksis, at bidraget til reserve- og administrationsfonden medtages i refusionsopgørelsen ²⁷⁾. Der findes dog enkelte steder i Jylland, hvor dette ikke er tilfældet.

5. Indskud.

Et problem, der undertiden giver anledning til tvivl, er spørgsmålet om, *hvorvidt køberen eller sælgeren skal udrede den endnu ikke betalte del af indskud til kredit- og hypotekforeningerne*, (krediterede indskudsandele), når der ikke er truffet aftale herom.

I samtlige kredit- og hypotekforeninger er det i statutterne fastsat, at låntageren ved optagelsen af nye lån indbetaler et „indskud“, hvis størrelse varierer fra 1—3½ % af hovedstolen. I nogle foreninger erlægges indskudet straks, i andre kan indbetalingen udstrækkes over flere terminer ²⁸⁾. Se s. 30 ff.

Skal det resterende indskud betales af sælgeren eller køberen? Dette spørgsmål har to gange været påkendt af domstolene.

Hof- og Stadsretsdom, U. f. R. 1896 s. 1081:

En ejendom, hvori der indestod et lån til Husejerkreditkassen på 55.000 kr., var solgt således, at køberen overtog dette lån med statutmæssige forpligtelser ifølge obligationen, hvoraf genpart var overleveret køberen. Der resterede anden indbetaling kr. 275,00 af 1 % til Kreditkas-

²⁷⁾ Andelen omfattes ikke eo ipso af en senere pantsætning af ejendommen. Se *Sven Clausen I* s. 117 ff. og *K. Sonne-Holm* l. c. s. 65. Om andelen omfattes af udlæg i ejendomme, se U. f. R. 1911 s. 889, 1939 s. 669, 1940 s. 534, 1940 s. 591 og S. B. 1943 B. s. 112—114.

²⁸⁾ Jfr. lovbkg. nr. 286 af 13/7 1952 §§ 25, stk. 1 og 3, og 31, hvorefter indskudet i serier og afdelinger i kreditforeninger, der åbnes efter 1/1 1937, skal udgøre mindst 1½ %, i Kreditforeningen for industrielle Ejendomme mindst 2 %, af hovedstolen, og senest afdrages i løbet af de fire første terminer; for uamortisable lån kan indskudet dog nedsættes til halvdelen. Fra samme tidspunkt skal indskudet i en købstadshypotekforening udgøre mindst 2½ %, der skal afdrages indenfor samme tidsrum, lov nr. 108 af 7/4 1936 § 19.

sens administrations- og reservefond, som køberen påstod sælgeren kendt pligtig at betale. Efter det foreliggende måtte det påhvile køberen at udrede den statutmæssige ydelse. Muligvis er dommen konkret begrundet under henvisning til, at køberen var bekendt med forpligtelsen, idet han havde fået en genpart af obligationen. Underrettsdommen havde tilpligtet sælgeren at betale beløbet. Det var dengang indbetaling eengang for alle til administrationsudgifter og ikke indskud.

Det modsatte resultat blev fastslået ved HRD i U. f. R. 1904 B. s. 327:

Ifølge forholdets natur påhvilede det sælgeren at gøre køberen bekendt med, at de pågældende ejendomme overfor kreditforeningen hæftede ikke blot for hovedstolen af kreditforeningslånene, men desuden for de resterende indskud til reservefondet til et samlet beløb af 1815 kr. Denne forpligtelse havde sælgeren ikke efterkommet ved den ufuldstændige og endog vildledende meddelelse om, at ejendommen hæftede for hovedstolene med statutmæssige forpligtelser. HRD stadfæstede Hof- og Stadsretsdommen, U. f. R. 1903 s. 12, der blot udtalte, at køberen ved at forpligte sig til at svare statutmæssige ydelser af lånene, *ikke* havde forpligtet sig til at udrede, hvad sælgeren som stifter af lånene endnu på salgets tid ikke havde betalt og ikke havde skullet betale af de ved de nye låns stiftelse foreskrevne indskud.

HRD 1904 s. 327, der er skarp i sine præmisser, har fastslået, at sælgeren har pligt til udtrykkeligt at henlede opmærksomheden på de resterende indskud²⁹⁾, og det er i så henseende ikke tilstrækkeligt at henvise til de statutmæssige forpligtelser. I mangel af anden aftale påhviler det sælgeren at udrede de resterende indskud. Hertil slutter sig VLD i U. f. R. 1948 s. 890:

Det var i skødet fastsat, at sælgeren skulle optage størst muligt kreditforeningslån og afholde omkostningerne herved. Sælgeren kunne ikke kræve det reservefondsindskud på 575 kr., han havde indbetalt ved lånets optagelse, godtgjort af køberen, idet aftalen måtte forstås således, at køberen efter handelens berigtigelse skulle være stillet, som om der var optaget kreditforeningslån i ejendommen.

Det er også rimeligt og naturligt, at sælgeren betaler de resterende indskud, ikke blot på grund af disse ydelsers ekstraordinære karakter, men også fordi han har fået kredit³⁰⁾, en afdragsmæssig ordning på indskudet³¹⁾, der i kredit- og hypothekforeningerne

²⁹⁾ *Sven Clausen* I s. 110 udtrykker sig mere forsigtigt „sælgeren har vistnok pligt til at oplyse.“

³⁰⁾ *Aage Gjessing*, Hypothekforeningen for København og Omegn 1895—1920 s. 10, opfatter denne kreditering som et lån af reservefonden til den pågældende debitor.

³¹⁾ Jfr. *Axel H. Pedersen*, Refusionsopgørelser, Haandbog for Bygningsindustrien 1936 s. 615—621.

enten skal indbetales kontant ved lånets stiftelse eller i nogle af foreningerne kan betales i flere på hinanden følgende terminer. *Sven Clausen* antager ³²⁾, at sælgeren af en nybygning, som har forpligtet sig til at prioritere denne, må betale fuldt indskud, selv om indskudet eller den resterende del af det først skal erlægges, efter at ejendommen er afleveret. Dette forekommer naturligt, idet indskudet medregnes under omkostninger i anskaffelsessummen ³³⁾.

I *Jylland* er det imidlertid flere steder, bl. a. i Aarhus, praksis, „at køberen tilsvarede resterende reservefondsindskud, når han ved handelen er gjort opmærksom på, at indskudet ikke er fuldt betalt, eller når køberen er klar herover, som følge af at det drejer sig om et nyt lån.“ Hvis en ejendom sælges under opførelsen eller umiddelbart efter på vilkår, at sælgeren skal prioritere ejendommen med kredit- og hypotekforeningslån, betragtes det i *Aarhus* som fast praksis, at sælgeren afholder kurstabet og omkostningerne og betaler den del af indskudet, som skal erlægges ved lånets optagelse, medens køberen udreder det resterende indskud.

Efter den ovennævnte HRD må der formentlig træffes en klar aftale, hvis køberen skal udrede resterende indskud. Køberen kan herefter ikke være forpligtet til at betale resterende indskud udelukkende som følge af, at han er klar over, at det drejer sig om et nyt lån.

6. Amortisation til overkurs.

Lån i *Københavns Hypotekforening* 3. serie à 5 %, påbegyndt 1925, er amortisable til kurs 110, og afdrages ifølge statutterne med $\frac{1}{10}$ af det skyldige beløb.

Hypotekforeningen har i 1947 oplyst, at det er sædvanligt, at sådanne lån opføres i skøderne med deres restgæld, og altså ikke med det beløb, til hvilket de skal afdrages, nemlig $\frac{1}{10}$ af restgælden, og en ØLD, U. f. R. 1948 s. 534, anså det ikke for godtgjort, at en amortisationskurs på 110 er så ekstraordinær, at en sælger af en ejendom burde have gjort køberen opmærksom på, at denne kurs var gældende for det pågældende lån, da desuden den samlede årlige ydelse for lånet var opgivet køberen ved salgsforhandlingerne.

Det er vistnok tvivlsomt, om dommen er rigtig, jfr. U. f. R. 1909 s. 582, 1904 s. 327, idet den i betænkelig grad slækker på sælgerens oplysningspligt. Dommen har vistnok i for høj grad lagt vægt på,

³²⁾ S. 120.

³³⁾ Jfr. *Axel H. Pedersen*, *Byggeriet* s. 54.

at lånets samlede årlige ydelse var oplyst, men har ikke taget hensyn til den forhøjelse af købesummen, der fremkommer ved lånets indfrielse til kurs 110.

Denne praksis får ingen betydning ved refusionsopgørelsen, idet kun renter og bidrag til reserve- og administrationsfond skæres, derimod ikke det halvårslige afdrag ($\frac{10}{100}$).

Foruden de ovennævnte lån i Københavns Hypothekforening amortiseres også lån i *Den vest- og sønderjydske Kreditforening* 2—8 serie à 4 % til kurs 110.

7. Bankhæftelsen ³⁴⁾.

Som en særlig prioritetsform fremhæves bankhæftelsen, der endnu hviler som 1. prioritet på mange ejendomme.

Bankhæftelsen indførtes efter statsbankerotten i 1813, idet der ved lov blev givet den daværende Rigsbank en 1. prioritet i alle faste ejendomme. Bankhæftelsen, der oprindeligt forrentedes med $6\frac{1}{2}$ %, var uopsigelig fra kreditors side, medens den frit kunne indløses af debitor.

Denne indløsning foregik i mange tilfælde ved en transport til debitor, som igen kunne videretransportere obligationen.

På grund af den gode pantesikkerhed, som disse obligationer bød, kunne renten sættes betydeligt lavere end de $6\frac{1}{2}$ %. Renten udgør nu som regel 4 %.

I refusionsopgørelsen må bankhæftelsen medtages, men den frembyder iøvrigt i denne henseende ingen særlige ejendommeligheder. Renten erlægges bagud og forfalder til betaling i hver 11. juni og 11. december termin.

På et væsentligt punkt adskiller bankhæftelsen sig dog fra andre prioriteter nemlig derved, at et skøde, der ikke indeholder angivelse af en eventuel på ejendommen hvilende bankhæftelse, ikke får retsanmærkning herom.

Ved udfærdigelse — eller gennemsyn — af en refusionsopgørelse må man derfor være opmærksom på, at der kan hvile en bankhæftelse på ejendommen, selvom dette ikke fremgår af skødet.

Derimod er eventuel bankhæftelse altid opført på ejendommens blad i tingbogen, idet den trods sin legale fortrinsstilling ikke er fritaget for tinglysning.

³⁴⁾ Jfr. *Fr. Vinding Kruse*, ER III s. 1476 og *Ravnsholt-Rasmussen*, Juristen 1943 s. 467—76. Om aflysning af formentlig ophørte bankhæftelser se *Fr. Vinding Kruse*, Tinglysningsloven s. 142.

8. Kredit- og hypothekforeningslån. Åbne serier.

Efter kreditforeningsloven, jfr. lovbkg. nr. 286 af $\frac{13}{7}$ 1952 § 19 er lånegrænsen 60 %, for industrielle ejendomme 50 % af taksationsværdien; for de sidstnævnte vil imidlertid reglen i lovens § 32, jfr. §§ 24, stk. 1, og 25, stk. 2, føre til, at grænsen — bortset fra Kreditforeningen for industrielle Ejendomme — reelt ligger ved 40 % uden medregning af maskiner og andet tilbehør; for købstadshypothekforeninger, jfr. lov nr. 108 af $\frac{7}{4}$ 1936 § 14 er lånegrænsen 75 %. Husmandshypothekforeningen for Danmark yder ikke lån, der incl. 1. prioriteten overstiger 22.500 for landbrugsejendomme og kr. 18.750 kr. for andre ejendomme. I Ny jysk Land-Hypothekforening er lånegrænsen 70 %.

I 1952 udgjorde den samlede restgæld til kredit- og hypothekforeningerne 8666 mill., heraf 7537 mill. til kreditforeningerne, 760 mill. til hypothekforeningerne, 330 mill. til Kreditforeningen af kommuner (der ikke yder lån mod pant i fast ejendom og derfor ikke er medtaget i den følgende oversigt) og 40 mill. til Landmandsbankens Hypothekafdeling.

Kreditkassen for Husejerne i København.

Rådhuspladsen 59, København V.

1. *Område:* Kbhv., Frberg., Gentofte, Brøndbyerne, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Tårnbæk, Rødovre, Søllerød og Tårnby.
2. *Ejendomme:* Alle, undtagen landbrugsejendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:*
 2. afd. 7. serie 4 %, 60 år.
 2. — 8. — $4\frac{1}{2}$ %, 60 år.
 2. — 1. — 5 %, $59\frac{1}{2}$ år.
4. *Terminsydelser:* Henholdsvis: 2,255, 2,47, 2,69 %, heraf bidr. t. adm.- og reservefond: 0,05 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{1}{1}-\frac{30}{6}$ og $\frac{1}{7}-\frac{31}{12}$, senest $\frac{30}{8}$ og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere 6 % p. a. fra hhv. $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$.
6. *Indskud:* Som depositum opkræves 1 % enten ved lånets udbetaling eller med $\frac{1}{2}$ % i hver af de 2 første terminer. Evt. yderligere 1 % efter statutternes § 11.
7. *Særlige Bemærkninger:* Depotet følger lånet fra ejer til ejer og kan ikke overdrages særskilt. Ved optagelse af nyt lån og samtidig indfrielse af ældre lån opkræves som depositum 1 % af det nye lån ÷ depotet for det ældre lån.

Københavns Kreditforening.

Gammeltorv 4, København K.

1. *Område:* Kbhv., Frberg., Gentofte, Ballerup-Måløv, Brøndbyerne, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Tårnbæk, Rødovre og Søllerød kommuner samt øvrige kommuner i Kbhvs. Amts ndr. og sdr. birk m. Amager birk.
2. *Ejendomme:* Ejend. indrettet t. beboelse eller forretningsbrug samt industrielle og dermed i klasse stående ejendomme, men ikke landbrugsejendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 13. serie $3\frac{1}{2}$, 4, $4\frac{1}{2}$, 5 %, højst 60 år.
4. *Terminsydelser:* Henholdsvis 2,08, 2,28, 2,48, 2,70 %, heraf bidr. t. reservefond 0,08 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{12}$ for tiden $\frac{1}{12}-\frac{30}{6}$ og $\frac{1}{7}-\frac{31}{12}$, senest $\frac{30}{6}$ og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere 5 % p. a. af ydelsen fra hhv. $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{12}$.
6. *Indskud:* $1\frac{1}{2}$ % erlægges v. lånets udbet. ell. m. $\frac{1}{3}$ i hver af de tre første terminer.
7. *Særlige Bemærkninger:* Ved overførsel af lån inden for samme afd. beregnes indskud kun af forskellen ml. det nye og det ældre låns hovedstolsbeløb.

Østifternes Kreditforening.

Jarmers Plads 2, København V.

1. *Område:* Østifterne og Samsø.
2. *Ejendomme:* Alle ejendomme i by og på land, der må antages at kunne give en sikker årlig indtægt.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 15. serie 2. afd. $3\frac{1}{2}$, 4, $4\frac{1}{2}$, 5 %, højst 43 år.
16. serie 2. afd.: $3\frac{1}{2}$, 4, $4\frac{1}{2}$, 5 %, højst 60. år.
4. *Terminsydelser:* 15. serie 2. afd. i de første 43 terminer henholdsvis: 2,37, 2,57, 2,76, 2,96 %, derefter: 2,21, 2,37, 2,52, 2,72 %, heraf bidr. t. reservefond: 0,08 %.
16. serie 2. afd.: 2,07, 2,28, 2,48, 2,70 %, heraf bidr. t. reservefond: 0,08 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{6}$ og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere fra og med $\frac{1}{7}$ og $\frac{1}{1}$: $\frac{1}{2}$ % pr. påbegyndt måned.
6. *Indskud:* $1\frac{1}{2}$ % erlægges ved lånets udbet. ell. m. $\frac{1}{3}$ v. udbet. og $\frac{1}{3}$ i hver af de to påfølgende terminer.

7. *Særlige Bemærkninger:* Res.fondsandelen følger lånet fra ejer til ejer og kan ikke overdrages særskilt.

Creditkassen for Landejendomme i Østifterne.

Anker Heegårdsgade 4, København V.

1. *Område:* Østifterne, herunder Samsø.
2. *Ejendomme:* Landbrugs-, skovbrugs- og havebrugsejendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 3. serie 3. afd. $3\frac{1}{2}\%$, 5. serie 2. afd. 4% , 6. serie 1. afd. 4% , 2. afd. $4\frac{1}{2}\%$, alle 60 år, 6. serie 3. afd. 5% , 58 år.
4. *Terminsydelser:* Henholdsvis: 2,08, 2,29, 2,29, 2,5, 2,75 $\%$, heraf bidr. t. adm.- og res.fond: 0,10 $\%$.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{6}$ og $\frac{31}{12}$ ellers $\frac{1}{2}\%$ månedlig fra $\frac{1}{7}$ og $\frac{1}{1}$.
6. *Indskud:* I 3. og 5. serie og i 6. serie 1. og 2. afd. 2% , der erlægges med $\frac{1}{2}\%$ i de 4 første terminer, i 6. serie 3. afd. $1\frac{1}{2}\%$, der erlægges med $\frac{1}{2}\%$ i de 3 første terminer.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme på

Landet i Østifterne.

(Østifternes Husmandskreditforening).

V. Boulevard 45, København V.

1. *Område:* Østifterne og Samsø.
2. *Ejendomme:* Sådanne, der ikke matrikulært betegnes som købstads bygrunde.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 2. afd. $3\frac{1}{2}\%$, 7. afd. 4% , 7. afd. $4\frac{1}{2}\%$, 1. afd. 5% , 60 år.
4. *Terminsydelser:* Henholdsvis: 2,10, 2,28, 2,48, 2,72 $\%$, heraf bidr. t. adm.- og res.fond: 0,10 $\%$.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{1}{7}$ og $\frac{2}{1}$ ellers yderligere $\frac{1}{2}\%$ pr. måned.
6. *Indskud:* 2% erlægges ved lånets udbetaling eller i særlige tilfælde m. $\frac{1}{4}$ strax og $\frac{1}{4}$ i hver af de 3 følgende terminer.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Kreditforeningen for industrielle Ejendomme.

Banegårdspladsen 1, København V.

1. *Område:* Hele landet (Færøerne og Grønland dog if. praksis undtaget).

2. *Ejendomme*: Industrielle og dermed i klasse stående (håndværks-, gartneri-, biografteater-, hotel-, lagerejendomme o.l., evt. på lejet grund).
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid*: 3. serie 1. afd. $4\frac{1}{2}\%$, 2. afd. 4% , 3. afd. 5% , 4. serie 1. afd. 5% , højst 36 år.
4. *Terminsydelser*: Henholdsvis: $3\frac{1}{4}\%$, 3% , $3\frac{1}{2}\%$, $3\frac{1}{2}\%$, heraf bidr. t. reservefond: $\frac{1}{2}\%$. I de første år erlægges derhos et ekstraordinært halvårligt afdrag.
5. *Forfaldstid*: $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{12}$ for tiden $\frac{1}{1}-\frac{1}{7}$ og $\frac{1}{7}-\frac{1}{1}$, senest $\frac{30}{8}$ og $\frac{31}{12}$ ellers yderligere 6% p. a. og efter $\frac{1}{8}$ og $\frac{1}{2}$ yderligere bøde 2% .
6. *Indskud*: 3. serie 3% , hvoraf 2% strax og $\frac{1}{2}\%$ i hver af de 2 følgende terminer.
4. serie $2\frac{1}{2}\%$, hvoraf $1\frac{1}{2}\%$ strax, rest som ovfr.
7. *Særlige Bemærkninger*:

Fyens Stifts Kreditforening.

Mageløs 2, Odense.

1. *Område*: Fyens stift.
2. *Ejendomme*: Alle arter af fast ejendom.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid*: 12. serie 1. afd. 4% , 2. afd. $3\frac{1}{2}\%$, 3. afd. $4\frac{1}{2}\%$, 4. afd. 5% , normalt 60 år.
4. *Terminsydelser*: Henholdsvis: $2,30$, $2,10$, $2,50$, $2,73\%$, heraf bidr. t. adm. i 1., 2. og 3. afd.: $0,10\%$, i 4. afd.: $0,09\%$.
5. *Forfaldstid*: $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{80}{6}$ og $\frac{31}{12}$ ellers yderligere 6% p. a. fra $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$.
6. *Indskud*: 2% , deraf $\frac{1}{2}\%$ strax og $\frac{1}{2}\%$ i hver af de følgende 3 terminer.
7. *Særlige Bemærkninger*: For visse arter af ejendomme forkortes amortisationstiden gennem forhøjet årlig ydelse eller ekstraordinære afdrag.

Ny jydsk Kjøbstad-Creditforening.

Aarhus.

1. *Område*: Købstæder i Jylland og disses Markjorder.
2. *Ejendomme*: Alle — også landbrugsejendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid*: 11. serie $3\frac{1}{2}\%$, 4% , $4\frac{1}{2}\%$, 5% , højst 60 år.
4. *Terminsydelser*: Henholdsvis: $2,05$, $2,25$, $2,50$, $2,70\%$, heraf bidr. t. adm.- og res.fond: $0,08\%$.

5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{8}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{8}$ og $\frac{31}{12}$ ellers yderligere 6 % p. a. fra $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$; efter $\frac{1}{9}$ og $\frac{1}{3}$ søges ubetalte ydelser incasseret.
6. *Indskud:* 2 %, hvoraf 1 % strax og $\frac{1}{2}$ % i hver af de to følgende terminer.
7. *Særlige Bemærkninger:* 10. serie er endnu åben f. lån i henh. t. lov nr. 78 af $\frac{15}{3}$ 1939 samt for tillægslån t. lån i 10. serie.

*Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme
paa Landet i Jylland.*

(*Jydsk Husmandskreditforening*).

Aalborg.

1. *Område:* Jylland m. dertil hørende øer.
2. *Ejendomme:* Sådanne, der ikke matrikulært betegnes som købstadsbygrunde, samt i Herning, Struer, Brønderslev og senere oprettede købstæder og allerede belånte ejendomme i Esbjerg, Løgstør, Nørresundby og Silkeborg.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* $3\frac{1}{2}$ % 4. afd., 45 år; 4 % 8. afd., 45 år; $4\frac{1}{2}$ % 7. afd., 60 år; $4\frac{1}{2}$ % 8. afd., 45 år; 5 % 1. afd., 60 år; 5 % 2. afd. 45 år.
4. *Terminsydelser:* Henholdsvis: 2,3, 2,5, 2,5, 2,69, 2,73, 2,9 %, heraf bidr. t. adm. fond: 0,05 % og til reservefond: 0,04 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{8}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{11}{7}$ og $\frac{11}{1}$, ellers yderligere $\frac{1}{2}$ % pr. påbegyndt måned og efter $\frac{1}{9}$ og $\frac{1}{3}$ desuden $\frac{1}{2}$ % af hovedstolen, dog mindst 1, højst 4 kr.
6. *Indskud:* $2\frac{1}{2}$ %, erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Kreditforeningen af jydske Landejendomsbesiddere.

Viborg.

1. *Område:* Nørrejylland m. tilhørende øer; i Ringkøbing og Ribe amter ydes lån kun til indfrielse af ell. tillæg til lån stiftet før $\frac{1}{1}$ 1937.
2. *Ejendomme:* Sådanne, der anvendes til agerbrug og kvægavl eller til skov- og havebrug.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 9. serie, $3\frac{1}{2}$, 4, $4\frac{1}{2}$, 5 %, højst 60 år, i ejendomme, hvis hele tilliggende er behæftet m. jordrente, ca. 43 år.

4. *Terminsydelser: Henholdsvis: 2, 2,25, 2,45, 2,68 %*, heraf bidr. t. adm.-fond $\frac{1}{20}$ %.
5. *Forfaldstid: $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{6}$ og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere 5 % p. a. fra $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$, dog mindst for en måned.*
6. *Indskud: $2\frac{1}{2}$ %*, erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Jydsk Grundejer-Kreditforening.

Herning.

1. *Område: Flækkerne og landet i Jylland m. tilhørende øer, herunder jydsk købstæders villabyer og forstæder, for såvidt arealet ikke er matrikuleret under købstadens bygrunde eller markjorder, købstæderne Herning, Struer og Brønderslev, arealer, der først er indlemmet under en købstad efter $\frac{28}{6}$ 1920, samt Esbjerg (delvis).*
2. *Ejendomme: Sådanne, som er indrettet til beboelse, forretningsbrug o. l.*
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid: $3\frac{1}{2}$ %. 1. afd. 48 år; 4 %. 7. afd. 60 år; 4 %. 8. afd. $45\frac{1}{2}$ år; $4\frac{1}{2}$ %. 4. afd. $42\frac{1}{2}$ år; $4\frac{1}{2}$ %. 5. afd. 60 år; 5 %. 1. afd. $58\frac{1}{2}$ år; 5 %. 2. afd. højst 40 år.*
4. *Terminsydelser: Henholdsvis: $2\frac{1}{4}$, $2\frac{3}{10}$, $2\frac{1}{2}$, $2\frac{3}{4}$, $2\frac{1}{2}$, $2\frac{3}{4}$, 3 %, heraf bidr. t. res.fond: 0,10 %.*
5. *Forfaldstid: $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{11}{7}$ og $\frac{11}{1}$, ellers yderligere $\frac{1}{2}$ % pr. påbegyndt måned fra $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ og efter $\frac{11}{2}$ og $\frac{11}{6}$ bøde: $1\frac{0}{100}$ af lånets hovedstol, mindst 3, højst 20 kr.*
6. *Indskud: I 4 %. 7. og 8. afd. samt 5 %. 2. afd. 2 %, hvoraf 1 % strax, $\frac{1}{2}$ % i hver af de følgende 2 terminer; iøvrigt $2\frac{1}{2}$ %, hvoraf 1 % strax og $\frac{1}{2}$ % i de 3 følgende terminer.*
7. *Særlige Bemærkninger:*

Den vest- og sønderjydske Kreditforening.

Ringkøbing.

1. *Område: Ringkøbing, Ribe og Tønder amter samt sognene Fohl, Øster Linnet, Skodborg, Skrave, Rødding, Lintrup, Hjerting og Hygum under Haderslev amt. Allerede belånte ejendomme i Sønder Bjært, Dalby, Hejls, Stenderup, Taps, Vejstrup, Ødis og Vonsild sogne under Vejle amt.*

2. *Ejendomme*: Landejendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid*: 11. serie, 1. afd. $4\frac{1}{2}\%$, 2. afd. 4% , 3. afd. $3\frac{1}{2}\%$, ca. 60 år; 8. serie, amortisabel 110, 4% , ca. 47 år; 12. serie, 3. afd. 5% , 15 år; 13. serie, 1. afd. 5% , 30 år.
4. *Terminsydelser*: 11. serie, 1. afd.: $2\frac{3}{4}\%$ i 10 terminer, $2\frac{1}{2}\%$ i de næste 50, derefter $2\frac{1}{4}\%$; 2. afd.: $2\frac{1}{2}\%$ i 20 terminer, $2\frac{1}{4}\%$ i de næste 40, derefter 2% ; 3. afd.: $2,08\%$. — Heraf til adm.- og res.fond: $0,08\%$.
8. serie: $2\frac{1}{2}\%$, heraf t. adm.- og res.fond: $0,05\%$.
12. serie: Afdrag $\frac{1}{30}$, bidr. t. adm.- og res.fond $0,2\%$ af hovedstolen + rente af restgælden.
13. serie: Afdrag $\frac{1}{60}$, bidr. t. adm.- og res.fond $0,1\%$ af hovedstolen + rente af restgælden.
5. *Forfaldstid*: $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{1}{1}-\frac{1}{7}$ og $\frac{1}{7}-\frac{1}{1}$, senest $\frac{30}{8}$ og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere $\frac{1}{2}\%$ for hver påbegyndt måned.
6. *Indskud*: $2\frac{1}{2}\%$, erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger*:

Sønderjyllands Kreditforening.

Haderslev.

1. *Område*: De sønderjydske landsdele.
2. *Ejendomme*: Alle, såvel land- som byejeendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid*: 2. serie, $4\frac{1}{2}\%$, 60 år; 7. serie, 4% , 60 år; 8. serie, $4\frac{1}{2}\%$, 45 år; 9. serie, afd. $3\frac{1}{2}\%$, afd. 4% , 45 år; 10. serie, afd. $3\frac{1}{2}\%$, 60 år, afd. 5% , $58\frac{1}{2}$ år; 11. serie, 5% , 45 år.
4. *Terminsydelser*: Henholdsvis: 2,5, 2,25, 2,7, 2,3 og 2,5, 2,1 og 2,75, $2,9\%$, heraf bidr. t. adm.- og res.fond: $1\frac{0}{100}$.
5. *Forfaldstid*: $\frac{1}{8}$ og $\frac{1}{12}$ for tiden $\frac{1}{1}-\frac{30}{8}$ og $\frac{1}{7}-\frac{31}{12}$, senest $\frac{30}{8}$ og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere 5% p. a. fra $\frac{1}{8}$ og $\frac{1}{12}$.
6. *Indskud*: 2. serie: 2% ; 7. serie: 3% ; 8., 9., 10. og 11. serie: $2\frac{1}{2}\%$ — erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger*:

*Danske Landkreditforeningers Fælleskontor for
Grundforbedringslån.*

Anker Heegårdsgade 4, København V.

- 1—2. I lov nr. 33 af $\frac{20}{2}$ 1937 og senere love om grundforbedring bestemmes, at kreditforeninger kan yde de i loven omhand-

lede grundforbedringslån ved serielån med statutmæssigt ansvar. I henhold hertil, jfr. kreditforeningsloven § 3, stk. 1, har Kreditforeningen af jydsk Landejendomsbesiddere, Østifternes Kreditforening, Kreditforeningen af Grundejere i Fyens Stift, Den vest- og sønderjydske Kreditforening, Creditkassen for Landejendomme i Østifterne, Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme paa Landet i Jylland, Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme paa Landet i Østifterne og Sønderjyllands Kreditforening besluttet hver især inden for sit låneområde at yde grundforbedringslån i kasseobligationer, der udstedes af et fælleskontor.

Bestyrelsen består af et medlem af direktionen for hver af de deltagende kreditforeninger.

3. *Rentefod og Løbetid:* $4\frac{1}{2}$ og 5 %; lån til kalkning højst 7 år; andre grundforbedringslån afdragsfri i 3 år, derefter afdrages de i højst 10 år.
4. *Terminsydelser:* Rente + afdrag + bidr. til adm.- og res. fond, fastsat af den enkelte forening, normalt 0,20 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$.
6. *Indskud:* Mindst 2 %, erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:* Alle indbetalinger fra låntageren sker til den kreditforening, gennem hvilken det pågældende lån er optaget, hvorefter de enkelte foreninger inden udgangen af juni og december indbetaler de dem påhvilende ydelser til fælleskontoret.

Københavns Hypotekforening

V. Boulevard 13, København V.

1. *Område:* Stor-København.
2. *Ejendomme:* Sådanne, der anvendes eller uden væsentlig bekostning kan indrettes t. alm. beboelse, kontorer, butikker e. l.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 5. serie, $4\frac{1}{2}$ %, $42\frac{1}{2}$ år; 6. serie, 5 %, $42\frac{1}{2}$ år; 7. serie, 4 %, $48\frac{1}{2}$ år.
4. *Terminsydelser:* 2,8, 3,0, 2,5 %, heraf bidr. t. adm.- og res.-fond: 0,15 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{12}$ for tiden $\frac{1}{1}-\frac{30}{6}$ og $\frac{1}{7}-\frac{31}{12}$, senest $\frac{30}{6}$ og $\frac{31}{12}$ eller yderligere 6 % p. a. fra $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{12}$ og efter $\frac{1}{8}$ og $\frac{1}{2}$ derhos bøde 2 %.
6. *Indskud:* $2\frac{1}{2}$ %, erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Grundejernes Hypotekforening.

Amagertorv 24, København K.

1. *Område:* Kbhvn., Frberg., Gentofte, Gladsaxe, Hvidovre, Lyngby-Tårnbæk og Rødovre.
2. *Ejendomme:* Sådanne, der anvendes eller uden væsentlig bekostning kan indrettes til alm. beboelse, kontorer, butikker e. l.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 7. afd. 4, $4\frac{1}{2}$ og 5 %, højst $48\frac{1}{2}$ år.
4. *Terminsydelser:* 2,5, 2,7 og 2,9 %, heraf bidr. t. adm.- og res.-fond: 0,15 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}$ – $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}$ – $\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{6}$ og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere 6 % p. a. fra $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ og efter $\frac{1}{6}$ og $\frac{1}{2}$ yderligere 2 % i bøde.
6. *Indskud:* $2\frac{1}{2}$ %, erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Østifternes Hypotekforening.

Rådhuspladsen 59, København V.

1. *Område:* Købstæder m. umiddelbart tilstødende distrikter i østifterne (undtagen Kbhvn.), Bagsværd, Ballerup, Birkerød, Dragør, Faxe, Faxe Ladeplads, Fredensborg, Haslev, Hørsholm, Jyderup, Marstal og Tåstrup samt Brøndbyerne, Frberg., Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Lyngby-Tårnbæk, Søllerød og Tårnby.
2. *Ejendomme:* Sådanne, der anvendes eller uden væsentlig bekostning kan indrettes til alm. beboelse, kontorer, butikker e. l.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 5. afd. A. $4\frac{1}{2}$ %, 47 år, B. 5 %, $45\frac{1}{2}$ år, C. 4 %, 50 år.
4. *Terminsydelser:* $2\frac{3}{4}$, 3, $2\frac{1}{2}$ %, heraf bidr. t. adm.- og res.fond: 0,18, 0,20, 0,18 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}$ – $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}$ – $\frac{11}{12}$, senest $\frac{18}{6}$ og $\frac{18}{12}$, ellers yderligere 6 % p. a. fra $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ og efter $\frac{31}{7}$ og $\frac{31}{1}$ yderligere bøde 5 %.
6. *Indskud:* 3 %, erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Østifternes Land-Hypothekforening.

Gyldenløvesgade 3, København V.

1. *Område:* Landdistrikterne i østifterne og på Samsø, derunder arealer indlemmet i købstæder efter $\frac{1}{8}$ 1920.
2. *Ejendomme:* Landbrugsejendomme og sådanne ejendomme, der anvendes eller uden væsentlig bekostning kan indrettes t. alm. beboelse, kontorer, butikker e.l., i Gentofte, Lyngby-Tårnbæk og Søllerød kommuner, Ballerup, Birkerød, Dragør, Faxe, Fredensborg, Glostrup, Haslev, Hørsholm, Jyderup, Kastrup, Tåstrup og købstædernes markjorder dog kun i landbrugsejendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 3. serie, 2. afd. $4\frac{1}{2}\%$, ca. 44 år; 4. serie, 1. afd. 5% , ca. 42 år; 4. serie, 3. afd. 4% , ca. 37 år; 5. serie, 1. afd. 5% , ca. 36 år.
4. *Terminsydelser:* 3% i $22\frac{1}{2}$ år, derefter $2\frac{1}{2}\%$, heraf t. res.fond $0,25\%$; 3% , heraf t. res.fond $0,15\%$; $2,75\%$, heraf $0,15\%$; $3,25\%$, heraf $0,25\%$.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{8}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{18}{8}$ og $\frac{18}{12}$, ellers yderligere 6% p. a. fra $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ og efter $\frac{1}{7}$ og $\frac{1}{1}$ bøde indtil 5% .
6. *Indskud:* 3% , erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:* Lån i 3. Serie 2. afd. og 5. serie 1. afd., hvis hovedstol er mindre end 4200 kr., og lån i 4. serie, 1. afd. og 3. afd. under 20.000 kr. pålægges tillægsbidrag.

Husmandshypothekforeningen for Danmark.

Nørrevoldgade 16, København K.

1. *Område:* Landet, stationsbyer samt købstæders markjorder over hele Danmark.
2. *Ejendomme:* Parcel- og rækkehuse, mindre villaer samt mindre landejendomme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 2. serie, 4% , ca. 36 år; $4\frac{1}{2}\%$, ca. 38 år; 5% , ca. 41 år. 3. serie, 4% , ca. 36 år; $4\frac{1}{2}\%$, ca. 38 år; 5% , ca. 41 år.
4. *Terminsydelser:* 4% -lån: $2,85\%$; $4\frac{1}{2}\%$ -lån: $3,10\%$; 5% -lån: $3,35\%$, heraf bidr. t. adm.- og res.fond: $0,35\%$.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{8}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{8}$ og $\frac{31}{12}$, derefter yderligere 6% p. a. fra $\frac{11}{8}$ og $\frac{11}{12}$ og efter $\frac{1}{8}$ og $\frac{1}{2}$ bøde: 2% ; efter $\frac{1}{8}$ og $\frac{1}{3}$ til retslig incasso.
6. *Indskud:* 3% , erlægges strax.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Jydsk Hypothekforening.

Aarhus.

1. *Område:* Samtlige jydsk købstæder samt Odder og Nordby.
2. *Ejendomme:* Sådanne, som anvendes eller uden væsentlig be-
kostning kan indrettes t. alm. beboelse, kontorer, butikker e. l.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 10. og 11. afd., hver m. under-
afd. à 4, $4\frac{1}{2}$ og 5 % i højst 50, 48 og 46 år.
4. *Terminsydelser:* Normalt henholdsvis 2,5, 2,75 og 3,0 %, heraf
bidr. t. adm.- og res.fond: 0,2 %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{18}{6}$
og $\frac{18}{12}$, ellers yderligere 6 % p. a. fra $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$.
6. *Indskud:* 3 %, heraf 1 % strax og $\frac{1}{2}$ % i hver af de følgende
4 terminer.
7. *Særlige Bemærkninger:*

Ny jydsk Land-Hypothekforening.

Østergade 4, Aarhus.

1. *Område:* Jylland m. omliggende øer, uden for købstæderne.
2. *Ejendomme:* Forstads- og stationsbebyggelse samt landejen-
domme.
3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid:* 9. og 10. afd. hver med 3 un-
derafd. à $4\frac{1}{2}$, 5 og 4 %, i henh. 38, 36 og 40 år.
4. *Terminsydelser:* $4\frac{1}{2}$ %-afd.: 3 %; 5 %-afd.: $3\frac{1}{4}$ %; 4 %-afd.:
 $2\frac{3}{4}$ %; heraf bidr. t. adm.- og res.fond: $\frac{1}{4}$ %.
5. *Forfaldstid:* $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ for tiden $\frac{11}{12}-\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}-\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{6}$
og $\frac{31}{12}$, ellers yderligere 6 % p. a. fra $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ og efter $\frac{1}{8}$ og
 $\frac{1}{2}$ bøde 2 %.
6. *Indskud:* 3 %, heraf 1 % strax og $\frac{1}{2}$ % i hver af de følgende
4 terminer.
7. *Særlige Bemærkninger:* Terminsafdragene kan også være fast-
sat efter en anden skala.

Aalborg Hypothekforening.

Nytorg 1, Aalborg.

1. *Område:* Aalborg købstad.
2. *Ejendomme:* Sådanne, som anvendes eller uden væsentlig be-
kostning kan indrettes t. alm. beboelse, kontorer, butikker e. l.

3. *Serie, Afd., Rentefod og Løbetid*: 5 % 5. afd., 33 år; $4\frac{1}{2}$ % 6. afd., 35 år; 4 % 7. afd., 37 år.
4. *Terminsydelser*: 3,25, 3,0, 2,75 %, heraf bidr. t. adm.- og res.-fond: 0,15 %.
5. *Forfaldstid*: $\frac{20}{4}$ og $\frac{20}{10}$ for tiden $\frac{11}{12}$ — $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{6}$ — $\frac{11}{12}$, senest $\frac{30}{4}$ og $\frac{31}{10}$, ellers yderligere 6 % p. a. fra $\frac{20}{4}$ og $\frac{20}{10}$.
6. *Indskud*: 3 %, heraf 1 % strax og $\frac{1}{2}$ % i hver af de følgende 4 terminer.
7. *Særlige Bemærkninger*:

9. *Lån i henhold til særlig hjemmel under ministeriernes administration*³⁵⁾.

Det er det normale, at de af staten ydede lån forfalder ved ejerskifte, og at en køber — i hvert fald bortset fra lån til forbedringer i ejendommens drift og fra byggelån, jfr. lovbkg. nr. 288 af $\frac{14}{6}$ 1951 § 7 — ikke uden videre kan regne med samtykke til at overtage sådanne lån³⁶⁾.

I skrivelse af $\frac{24}{7}$ 1945 har Landbrugsministeriet henstillet, at en ved handel om et statshusmandsbrug medvirkende sagfører altid gør køberen opmærksom herpå, og på at en eventuel udbetaling af nogen del af den aftalte kontante købesum ikke har mindste betydning for ministeriets afgørelse, S. B. 1945 s. 125³⁷⁾. Kun hvor en arbejderbolig eller et statshusmandsbrug er indrettet på en *jordrentelod*, gælder det efter lovbkg. nr. 72 af $\frac{26}{2}$ 1949 § 10 og statshusmandslovens § 21, at jordrenten, der udredes hver $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$ termin, vedbliver at påhvile ejendommen uanset ejerskifte, men her har staten ret til at overtage bruget mod fuldstændig erstatning³⁸⁾.

³⁵⁾ Jfr. *P. Nyboe Andersen*, *Laanerenten*, 1947, s. 350—77 (*P. Sloth Carlsen*, *Statens Udlaansvirksomhed*).

³⁶⁾ Jfr. *Georg Lausten*, S. B. 1942 B. s. 13, Finansministeriet havde meddelt, at de af statskassen i henhold til den dagældende lov $\frac{31}{10}$ 1940 ydede lån til istandsættelse af bygninger på landet „ikke kan forventes overtaget af en ny køber af den pantsatte ejendom specielt ikke, når der ved handelen fremkommer en kontant udbetaling“, og *Tage G. Sørensen*, S. B. 1954 s. 63—67.

³⁷⁾ Jfr. *A. Bjarup*, *Salg og køb af husmandsbrug*, S. B. 1951 s. 67—70, der peger på den lange tid, behandlingen af disse sager tager. — En sagfører, der ikke havde gjort køberen opmærksom på vanskeligheden ved at overtage et lån hos Erhvervenes Laanefond, er af Sagførernævnet tilpligtet selv at indfri lånet, S. B. 1937 s. 122.

³⁸⁾ Jfr. *Helge Ugilt*, S. B. 1949 s. 380—82.

Boligministeriet.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Lov nr. 551 af ²³ / ₁₂ 1922 om lån til boligforanstaltninger.	6,2 % p. a. — 5 % p. a. rente — 0,2 % p. a. bidrag til reserve- og administrationsfond, resten afdrag (en overgang ydedes henstand med afdrag for visse terminer).	¹ / ₄ og ¹ / ₁₀ (bagud)	Lånene forfalder ifølge pantebrevets indhold ved ejerskifte, men forbliver normalt indestående mod et ekstraordinært afdrag, sædvanligvis 10 % af hovedstolen, dog for elementhuslånene (lov 1947) 5 %, forudsat at de sædvanlige betingelser for gældssovertagelse er tilstede. Forsåvidt angår etagebyggeri kræves ikke ekstraordinært afdrag af hensyn til bevarelsen af det forudsatte lejeniveau. Se iøvrigt <i>Tage G. Sørensen</i> , S. B. 1954 s. 63—67, Kan statslån forblive indestående? Nogle bemærkninger om statslånsmyndighedernes praksis ved godkendelse af salg af een- eller tofamiliehuse, hvori indestår statslån i medfør af byggestøttelovgivning.
Lov nr. 86 af ³¹ / ₃ 1926 om støtte af boligbyggeri.	do. do.	do.	
Lov nr. 128 af ¹¹ / ₄ 1933 om støtte af boligbyggeri m. m.	5½ % p. a. — 4½ % p. a. rente — resten afdrag — ingen lempelse.	¹ / ₁ og ¹ / ₇ for tiden ¹ / ₁₀ — ¹ / ₄ og ¹ / ₄ — ¹ / ₁₀	
Lov nr. 153 af ¹³ / ₄ 1938 om lån til boligbyggeri, jfr. lovbkg. nr. 298 af ³⁰ / ₆ 1941 med senere tillægslove.	5½ % p. a. — 4½ % p. a. rente — 0,2 % p. a. bidrag til reserve- og administrationsfond, resten afdrag, nedsættelse efter §§ 15, 15 a og 27 opr. 10 års lempelse, senere 20 års lempelse.	¹ / ₁ og ¹ / ₇ do. do.	
(2 love om bygningsistandsættelses- og varmeisoleringsarb. af 1941).	10 % p. a. — 4½ % p. a. rente, 0,2 % p. a. bidrag til reserve- og administrationsfond, resten afdrag, ingen nedsættelse.	¹ / ₈ og ¹ / ₉ for tiden ¹ / ₁₀ — ¹ / ₄ og ¹ / ₄ — ¹ / ₁₀	
Midlertidig lov nr. 179 af ⁹ / ₄ 1941 om støtte til byggeri, kap. I og III.	5½ % p. a. — 4½ % p. a. rente, 0,2 % p. a. bidrag til reserve- og administrationsfond, resten afdrag, nedsættelse efter § 12, opr. i 10 år, senere i 20 år.	¹ / ₁ og ¹ / ₇ for tiden ¹ / ₁₀ — ¹ / ₄ og ¹ / ₄ — ¹ / ₁₀	
Lov nr. 235 af ³⁰ / ₄ 1946 om byggeri med offentlig støtte, jfr. lovbkg. nr. 288 af ¹⁴ / ₆ 1951.	4½ % p. a. — 3½ % p. a. rente, 0,2 % p. a. bidrag til reserve- og administrationsfond, resten afdrag, nedsættelse efter §§ 13, 40—41, 42, 51, 55.	¹ / ₆ og ¹ / ₁₁ for tiden ¹ / ₈ — ¹ / ₂ og ¹ / ₂ — ¹ / ₈	
Lov nr. 117 af ¹⁵ / ₃ 1947 om finansiering af byggeri med særlig byggemåde med senere tillægslove.	3¾ % p. a. — 2¼ % p. a. rente — resten afdrag efter lovens § 5, særlig ydelse efter lovens § 3, nedsættelse efter lovens § 5 a, jfr. lov nr. 252 af ¹⁴ / ₆ 1951 § 24.	¹ / ₃ og ¹ / ₆ for tiden ¹ / ₁₂ — ¹ / ₆ og ¹ / ₆ — ¹ / ₁₂	

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Kap. VIII a i lov om byggeri med offentlig støtte (lovbek. nr. 288 af ¹⁴ / ₆ 1951 og lov nr. 135 af ⁵ / ₄ 1952).	5,9 % p. a. — ⁴ / ₂ % p. a. rente, 0,2 % p. a. bidrag til reserve- og administrationsfond, resten afdrag, ingen nedsættelse.	¹ / ₈ og ¹ / ₉ for tiden ¹ / ₁₂ — ¹ / ₆ og ¹ / ₆ — ¹ / ₁₂	do. do.
I henhold til tekstanmærkning på finanslovydet lån til genopbygning af bomberamte ejendomme på Bornholm og erhvervelse af træhuse skænket af den svenske stat.	Ydelse indtil 6 % p. a. — indtil 5 % p. a. rente — 0,2 % p. a. bidrag til reserve- og administrationsfond, resten afdrag.	afhængig af den aktuelle lov.	

Landbrugsministeriet.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Lov nr. 238 af ²⁷ / ₆ 1950 om udlån til modernisering og rationalisering af erhvervsvirksomheder inden for landbrug, gartneri og frugtavl, jfr. lov nr. 36 af ¹³ / ₂ 1952.	³ / ₂ % p. a. rente, afdragsfri i 2 år. Herefter amortisation med ¹ / ₂₅ halvårlig, evt. udstrækkes amortisationen over indtil 25 år, og lånet forrentes da med en under h. t. løbetiden fastsat rente.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ved ejerskifte. Dog kan lån forblive indestående ved overdragelse til ægtefælle, børn eller anden nær pårørende.
Lov nr. 69 af ⁷ / ₃ 1952 om oprettelse af havebrug og havelodskolonier m. m.	2 % halvårlig rente, rentefrihed kan indrømmes for indtil halvdelen for visse lån. Afdragsfri i 2 år, afdrages derefter over 15 år. Andre lån er afdragsfri i 10 år og afdrages derefter over 10 år.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ved ejerskifte.
Lov nr. 210 af ⁷ / ₆ 1952 om udlån til mejerier, slagterier og lign. til landbruget knyttede erhvervsvirksomheder.	5 % p. a. Ydes på indtil 20 år, evt. afdragsfrihed i de første 2 år.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ved ejerskifte.
Lovbkg. nr. 390 af ²⁵ / ₆ 1951 om oprettelse og supplerings af mindre landbrug m. m. — statshusmandsloven.	Jordrente — 2 % halvårlig af grundværdien. Hel eller delvis fritagelse første år kan meddeles. Evt. forholdsmæssigt tillæg til jordrenten (vederlag).	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ikke ved ejerskifte.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
do. do. jfr. lov nr. 30 af 18/2 1954 om udlån til statshusmandsbrug m. m.	Alle i statshusmandsloven omhandlede lån forrentes med 2 % halvårlig. <i>Byggelån til nye selvstændige landbrug m. m.</i> er rentefri for $\frac{3}{5}$ og afdragsfri for $\frac{1}{5}$. De resterende $\frac{4}{5}$ er afdragsfri i 5 år, afdrages derefter med 0,4 % halvårlig af det samlede byggelån. <i>Byggelån til stamparcelkøbere.</i> Rentefrihed kan indrømmes for indtil halvdelen af lånet. Afdragsfri i 5 år, afdrages derefter med 0,5 % halvårligt af det samlede lån. <i>Lån til opførelse af drivhuse.</i> Rentefrihed for halvdelen af lånet. Afdragsfri i 2 år, afdrages derefter med $\frac{1}{30}$ halvårlig. <i>Jordkøbslån</i> afdrages først, når byggelånet er fuldt afdraget, og da ved erlægelse af en fast halvårlig ydelse af $2\frac{1}{4}$ % af lånets oprindelige hovedstol, heraf 2 % rente, resten afdrag. <i>Installationslån</i> afdrages med $\frac{1}{40}$ halvårligt. <i>Etableringslån</i>, afdragsfri i 2 år, derefter $\frac{1}{20}$ halvårlig. (Adgang til rentelempelse). Lån til køb og bebyggelse af <i>tillægsgjord</i>, $\frac{1}{2}$ % afdrag årlig.	$\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$	Den rente- og afdragsfrie del af et <i>byggelån</i> forfalder til tilbagebetaling ved overdragelse inden 20 år til andre end livsarving eller ægtefælle, dog dispensationsadgang. Iøvrigt forfalder samtlige disse lån ved ejerskifte, dog dispensationsadgang.
Lovbkg. nr. 72 af 28/2 1949 om opførelse af arbejderboliger på landet, jfr. lov nr. 29 af 18/2 1954 om udlån til arbejderboliger på landet.	2 % halvårlig rente. <i>Byggelån</i> $\frac{3}{5}$ af lånet rentefrit, afdrag $\frac{1}{2}$ % halvårlig. <i>Jordkøbslån</i> forrentes og afdrages, når byggelånet er betalt ($2 + \frac{1}{2}$ % halvårlig).	$\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$	Forfalder ved ejerskifte dog dispensationsadgang

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
ov nr. 370 af ²⁵ / ₄ 1949 § om jordfordeling mellem ndejendomme.	4 % p. a. rente. <i>Finansi- eringslån</i> afvikles normalt inden 2 år, <i>byggelån</i> inden 40 år. Klausuleres iøvrigt individuet.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ved ejerskifte, dog dispensationsadgang.
ov nr. 240 af ²⁵ / ₄ 1949, r. lov nr. 130 af ²⁸ / ₃ 1951, n grundforbedring.	4½ % p. a. rente, der dog kan nedsættes ved de år- lige finanslove, afdragsfri i 3 år, derefter ¹ / ₂₀ halv- årlig med visse undtagel- ser.		
ovbkg. nr. 153 af ³⁰ / ₄ 953 om landvinding.	Efter 3 års rente- og af- dragsfrihed svares 7,6 % p. a., hvoraf 4½ % er rente.		
ov nr. 101 af ¹⁰ / ₃ 1950 m lån eller tilskud til mbygning eller nyopfø- else af ajlebeholdere og møddingsteder samt af en- ilagebeholdere ved land- rugsejendomme.	Rentefri; 1 års afdragsfri- hed; lån til <i>ajlebeholdere</i> og <i>møddingsteder</i> afdra- ges derefter med ¹ / ₂₀ , lån til <i>ensilagebeholdere</i> med ¹ / ₁₀ halvårlig.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Ajlebeholder- og mødding- lån henstår fra ejer til ejer; ensilagelån forfalder v. ejerskifte undtagen til „ægtefælle, børn eller an- den nær pårørende.“
ovbkg. nr. 706 af ³⁰ / ₁₂ 940 om foranstaltninger edr. landbrugets gæld.	Afdrag 2 % p. a. Variabel rente.	² / ₁ og ¹ / ₁	Forfalder ved ejerskifte.
ov nr. 563 af ³¹ / ₁₀ 1940 om istandsættelse m. v. af bygninger på landet, jfr. ov nr. 57 af ²⁸ / ₂ 1942.	4½ % p. a. rente, afdrages over 15 år.		
ov nr. 214 af ²³ / ₅ 1942 om lån til tørkeramte land- nænd til betaling af prio- ritetsrenter i juni termin 1942.	Rente- og afdragsfri i 2 år, derefter 4 % p. a. rente, afdrag ¹ / ₁₀ halvårlig.		

Fiskeriministeriet.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Lov nr. 241 af ²⁷ / ₅ 1950 om udlån til fiskeriet og fiskeindustrien.	3½ % p. a. rente, såfremt løbetiden ikke overstiger 15 år, mellem 15 og 25 år er renten 4½ %. Afdrage- ne såvelsom løbetiden fastsættes skønsmæssigt i hvert enkelt tilfælde.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ved ejerskifte.

Undervisningsministeriet.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Lovbkg. nr. 392 af ¹⁶ / ₉ 1947 om folkehøjskoler og landbrugsskoler §§ 16—18.	Samtlige disse lån er afdragsfri og forrentes med 4 % p. a.		
Lovbkg. nr. 444 af ¹¹ / ₁₀ 1947 om husholdningsskoler og husholdningsseminarier m. m. §§ 12—14.			Forfalder ved ejerskifte
Lov nr. 416 af ¹² / ₇ 1946 om friskoler m. m. §§ 19—21, som ændret ved lov nr. 31 af ¹⁸ / ₂ 1954.	Samtlige disse lån er afdragsfri og forrentes med 4 % p. a.		Forfalder ved ejerskifte.
Lovbkg. nr. 301 af ¹⁸ / ₆ 1948 om ungdomsskoler for den ufaglærte ungdom § 26.			
Lov nr. 314 af ⁴ / ₇ 1942 om efterskoler §§ 8—13, som ændret ved lov nr. 237 af ²⁴ / ₃ 1948, jfr. bkg. nr. 478 af ²⁰ / ₁₁ 1948 om statstilskud til efterskoler §§ 31—34.			
Lov nr. 66 af ¹⁰ / ₃ 1938 om tilskud fra staten til landbrugsfaglig undervisning § 2, stk. 2.			
Cirkulæreskrivelse af ²⁵ / ₆ 1952 til samtlige høj- og landbrugsskoler, husholdningsskoler, efterskoler og friskoler, jfr. lekstanmærkning nr. 13 til konto § 26 I G 1 på finanslov 1953/54.			

Handelsministeriet.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Lov nr. 101 af ³¹ / ₃ 1926 om foranstaltninger til opretholdelse af arbejdet i kriseramte virksomheder.	5 % p. a. rente, løbetid indtil 5 år, evt. rentefri i indtil 1, afdragsfri indtil 2 år.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ved ejerskifte.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Lov nr. 117 af ³⁰ / ₃ 1940 om foranstaltninger til fremme af danske erhvervsinteresser (industrien og håndværket).	Løbetid indtil 15 år, evt. afdragsfri i 2 år, forud fastsat årlig rente, der svarer til den billigste rentefod, hvortil staten selv kan optage lån.	¹¹ / ₆ og ¹¹ / ₁₂	Forfalder ved ejerskifte.
Lov nr. 237 af ²⁷ / ₅ 1950 om udlån til industri og håndværksvirksomheder m. v. (også hoteller og lagerhuse for exporthandelen).	Løbetid normalt indtil 15 år; evt. afdragsfri i 2 år; rente ³ / ₂ % p. a. Visse lån kan ydes på indtil 25 år og forrentes da med en u. h. t. løbetiden fastsat rente.	do.	do. do.
Lov nr. 190 af ²⁹ / ₅ 1952 om foranstaltninger til fremme af danske erhvervsinteresser.	Løbetid indtil 15 år, evt. afdragsfri i 2 år; rente 5 % p. a.	do.	do. do.
Lov nr. 212 af ⁷ / ₆ 1952 om udlån til visse industri-virksomheder.	Løbetid indtil 20 år; evt. afdragsfri i 2 år; rente 5 % p. a.	do.	do. do.
Lov nr. 85 af ³¹ / ₃ 1953 om oprettelse af en produktivitetsfond (også detailhandelsvirksomheder).	Kortfristede lån; rente indtil 5 % p. a.	do.	do. do.
Med hjemmel på de årlige finanslove ydes lån til håndværkere til køb af maskiner, ofte mod pant i fast ejendom.	5 % p. a. rente. Afdrages halvårligt over 10 år.	do.	do. do.

Kirkeministeriet.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
An. nr. 287 af ¹¹ / ₁₀ 1937 ang. stiftsmidlernes bestyrelse (herunder de præstembederne og kirkerne uden for købstæderne tilhørende kapitaler).	Anbringes efter reglerne om umyndiges midler. Rente og afdrag fastsættes i hvert enkelt tilfælde.		Er der ikke truffet aftale om uopsigelighed uanset ejerskifte, betales ved gældsovertagelse — undtagen ved arv — ¹ / ₂ % af kapitalen til stiftsmidlernes alm. reservefond.

Socialministeriet.

Hjemmel	Ydelser	Ydelsernes forfaldstid	Bemærkninger:
Lov om offentlig forsorg §§ 65, stk. 6 og 7, og § 127, stk. 4 og 5, jfr. lov nr. 92 af ¹⁴ / ₃ 1951 og bkg. nr. 327 af ¹⁰ / ₇ 1951 (anerkendte opdragelseshjem og vuggestuer, børnehaver, fritidshjem, fritidsklubber m. v.).	Rente- og afdragsfrie.		Forfalder, såfremt ejendommen ikke længere benyttes til nævnte formål.
Endvidere ydes lån til anerkendte opdragelseshjem m. hjemmel i årlige bevillinger på finanslovens § 26.	Normalt 5½ % årlig ydelse, hvoraf 4½ % er rente, resten afdrag.		do.

III

SKATTER

A. Stats- og fælleskommunale skatter.

DE SKATTER til staten, der påhviler faste ejendomme, er ejendomsskyld og grundskyld samt grundstigningsskyld (halvdelen af grundstigningsskylden tilfalder dog kommunen). Ejendomsskyld og grundskyld til staten ¹⁾ udskrives under et med ejendomsskyld og grundskyld til den fælleskommunale udligningsfond ²⁾).

Grundstigningsskylden svares i henhold til lov nr. 265 af 27/5 1950, jfr. bekendtgørelse nr. 375 af 1/9 1950 ³⁾).

Endvidere indbetales til statskassen *jernbaneskylden* ⁴⁾), der er pålagt visse ejendomme, der er beliggende i nærheden af en jernbanelinie, inden den første almindelige lov om grundstignings-

¹⁾ Jfr. lov nr. 352 af 7/8 1922, ændret ved lov nr. 47 af 6/3 1936 (ændring af vurderingsterminerne), lov nr. 102 af 14/4 1937, lov nr. 108 af 31/3 1938 (tilsynet med skatteligningen), lov nr. 88 af 7/3 1951 (ændrede fradragsregler).

²⁾ Jfr. lov nr. 100 af 14/4 1937, nr. 374 af 21/12 1938, nr. 95 af 10/3 1941, nr. 71 af 27/2 1946, nr. 638 af 30/12 1946 og nr. 118 af 23/3 1948.

³⁾ Om den stærkt omdiskuterede lov henvises til *Enrico Hansen*, Virkningerne for realkreditte af det offentlige inddragning af grundværdierne, 1950, (115 s.). *Victor Nielsen*, Grundstigningsskyld. En orienterende og forklarende fremstilling af den gældende lovgivning, 3. udg. 1950. *Sigfred Vang*, Loven om grundstigningsskyld, Fagskrift for Bankvæsen 1950, s. 48—59; *samme*, Revision og Regnskabsvæsen 1950 s. 297—308, *samme*, Lov af 27/5 1950 om grundstigningsskyld, Købstadsforeningens Tidsskrift 1950 s. 237—42; *samme*, Ejendomsskyldvurderingen, Boligen 1950 s. 91—97 og 100. *Fr. Vinding Kruse*, Lovforslag om Grundstigningsskyld, Juristen 1949 s. 165—180. *Enrico Hansen*, Lovforslaget om Grundstigningsskyld, S.B. 1949 s. 326—34; Røret om den nye ejendomsvurdering, Skattepolitisk Oversigt 1950 s. 99—103, Den nye grundstigningsskylds indflydelse på vilkårene for ejendomssalg efter den 1. oktober 1950, Skattepolitisk Oversigt 1950 s. 130—138, Sagførerrådets skr. af 26/4 1949 til Finansministeriet, S.B. 1949 s. 146 ff., og *Axel H. Pedersen*, Lovforslaget om Grundstigningsskyld, S.B. 1949 s. 303 ff. *Axel H. Pedersen*, Byggeriet s. 85—93, *Svend Røgind*, Skatterne og de offentlige udgifter, 1954, s. 72 ff.

⁴⁾ Lov nr. 105 af 18/4 1910, som den er ændret ved lov nr. 13 af 25/1 1924, jfr. lovbkg. nr. 26 af 12/2 1924.

skyld, nr. 202 af $\frac{20}{5}$ 1933, jfr. dennes § 15. Nedlægges jernbanen, bortfalder den særlige jernbaneskyld⁵⁾, som iøvrigt nu er uden praktisk betydning.

Samtlige disse skatter forfalder halvårsvis bagud med halvdelen den $\frac{1}{4}$ (april termin) og halvdelen den $\frac{1}{10}$ (oktober termin). Ved refusionsopgørelsens udarbejdelse må man være opmærksom på, at *april termin* dækker tidsrummet $\frac{1}{1}-\frac{30}{6}$ og *oktober termin* tidsrummet $\frac{1}{7}-\frac{31}{12}$.

I København og på Frederiksberg samt i købstæderne opkræves statsskatterne sammen med de kommunale skatter. Da skatteterminerne for den kommunale beskatning ikke falder sammen med statsskatteterminerne, behøver de forskellige poster, der kommer til at figurere på skatteblanketten, derfor ikke at angå samme tidsrum.

I landkommunerne opkræves statsskatterne af amtstuen, der samtidig opkræver skatten til amtskommunen (amtstueskat).

B. Kommunale skatter.

1. Hertil hører først og fremmest ejendomsskyld og grundskyld til den enkelte by- eller sognekommune i henhold til lov nr. 188 af $\frac{20}{5}$ 1933, jfr. lov nr. 83 af $\frac{31}{3}$ 1926. Endvidere pålignes der i henhold til samme lov af 1933 § 23 i visse kommuner sådanne offentlige ejendomme, der er fritaget for kommunal ejendomsskyld og grundskyld, en såkaldt dækningsafgift som bidrag til kommunens udgifter til gaders og vejes vedligeholdelse m. m.

Disse skatter udskrives for skatteåret fra $\frac{1}{4}$ til $\frac{31}{3}$ og opkræves halvårsvis eller kvartalsvis i den måned af hvert halvår eller hvert kvartal, som vedkommende kommunalbestyrelse nærmere bestemmer, jfr. lovens § 24. I adskillige kommuner betales skatterne dog i 8 eller 10 rater. Det er altså forskelligt for de forskellige kommuner⁶⁾.

Ved refusionsopgørelsens udarbejdelse må man være opmærksom på, hvilke tidsrum raterne dækker. Refusion af skatterne kan også

⁵⁾ Bestemmelsen i en forpagtningskontrakt om, at forpagteren skulle svare alle kgl. og kommunale skatter af enhver art, omfattede også jernbaneskyld, U. f. R. 1938 s. 811.

⁶⁾ I 9. Betænkning fra Forvaltningskommissionen af 1946, 1952, s. 27 omtales det af skattelovskommissionen fremsatte forslag om omlægning af skatteopkrævningsterminerne for personlige skatter til stat og kommune, der går ud på indførelse af en ordning med samme terminer for alle kommuner.

udregnes ved at debitere skatterne fra $\frac{1}{4}$ til skæringsdagen og kreditere de af sælgeren betalte rater.

I *København* opkræves kommuneskatter kvartalsvis. På *Frederiksberg* opkræves kommuneskatterne i 8 rater, i *Gentofte* halvårsvis. 1. halvår løber fra $\frac{1}{4}$ til $\frac{30}{9}$ og 2. halvår fra $\frac{1}{10}$ til $\frac{31}{3}$.

Sidste frist for rettidig betaling er i *København* henholdsvis udgangen af januar, april, juli og oktober måned, og i *Gentofte* henholdsvis $\frac{15}{9}$ og $\frac{15}{3}$.

2. Udenfor *København*, *Frederiksberg* og købstæderne svares tilige grundskyld og ejendomsskyld til amtskommunen (amtsfondsbidrag) efter særlige regler, jfr. lov nr. 188 af $\frac{20}{5}$ 1933; den udskrives for kalenderåret og forfalder i samme terminer som statsejendomsskatterne.

C. Udstykkede ejendomme.

For så vidt der ikke på skæringsdagen foreligger en selvstændig vurdering af en frasolgt ejendom, skal grundskatterne fordeles på den frasolgte og den tilbageblevne ejendom (ejendomsskylden følger ikke bygningerne). Det må anses for hensigtsmæssigt at fordele grundskatterne i forholdet mellem den frasolgte og den tilbageblevne parcels geometriske arealer, medmindre parterne måtte aftale at afvente den førstkomende vurdering (1. oktober), ved hvilken vurdering der bliver fastsat særskilt værdi for den frasolgte og den tilbageblevne ejendom. Dette må tilrådes, hvor den frastykkede parcels værdi pr. m² grundareal er væsentlig højere eller lavere end hele arealets gennemsnitsværdi.

Ifølge § 13, stk. 2, i lov om grundstigningsskyld kan enhver af parterne ved frivillig overdragelse mod vederlag af et ikke selvstændigt vurderet areal, når skøde er udstedt, og såfremt arealet er blevet særskilt matrikuleret, få foretaget særskilt beregning af den afgiftspligtige grundstigning for arealet. Man kan formentlig i de fleste tilfælde benytte den af vurderingsmyndighederne ansatte værdi for parcellerne og restgrundværdien for moderejendommen til en proportional fordeling af samtlige grundskatter.

Refusion af påhvilende skatter giver ofte anledning til divergenser mellem køber og sælger i de tilfælde, hvor det drejer sig om endnu ikke udstykkede arealer, medmindre der på forhånd træffes aftale om refusion i forhold til *areal* eller *vurdering*.

En utrykt voldgiftskendelse fra 1948 belyser spørgsmålet:

„Ved betinget skøde af $24/8$ 1946 overdrog klagerne til indklagede en parcel af den dem tilhørende ejendom matr. nr. 8 f og 29 af Jersie by og sogn. Det solgte areal androg 23.334 m^2 , og købesummen er erlagt i overensstemmelse med skødet, hvorimod der er opstået tvist med hensyn til udfærdigelse af refusionsopgørelsen. Ifølge skødet skal der med overtagelsesdagen som skæringsdag, den $1/8$ 1946, affattes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo skal berigtiges kontant. Det hedder: „Indtil parcellen er selvstændig vurderet til ejendomsskyld, deles de af arealet gående skatter og afgifter forholdsmæssigt mellem sælgerne og køberen i forhold til arealerne.“

Ved skrivelse af $22/8$ 1947 forespurgte indklagedes sagfører klagerne sagfører, hvorvidt denne er enig i, at bestemmelsen vedrørende refusion betyder, at de på det samlede areal hvilende skatter og afgifter deles mellem sælgerne og køberen i forhold til arealernes størrelse, hvilket ved skrivelse af $23/8$ 1947 blev besvaret bekræftende. Efter denne brevveksling fremsendte sælgerne en skrivelse af $13/8$ 1946 fra skyldrådet for Roskilde amtsrådskreds til ejerne af matr. nr. 8 f af Jersie, hvoraf fremgik, at vurderingsgrundlaget var væsentlig forskelligt for de forskellige dele af den pågældende ejendom. Forholdet viste sig at være det, at 26.000 m^2 af den ialt 80.323 m^2 store grund er vurderet til 1 kr. pr. m^2 eller ialt kr. 26.000—. Den resterende del af ejendommen, 54.303 m^2 er vurderet til 800 kr. pr. ha, eller ialt kr. 4340,— således at den samlede grundværdi andrager kr. 30.340. Forskellen i vurderingsgrundlaget er begrundet i den omstændighed, at de nævnte 26.000 m^2 ligger ned mod stranden, øst for Køgevejen, hvorfor de er vurderet som byggegrund, medens den resterende del er vurderet som landbrugsjord. Den parcel, som er købt af indklagede hidrører udelukkende fra de som byggegrund vurderede arealer. Den $24/10$ 1947 fremkom et udkast til refusionsopgørelsen, der imidlertid ikke tog hensyn til de omhandlede synspunkter. Klagerne påstår indklagede tilpligtet at betale kr. 789,45, hvorved skatter og afgifter vil blive reguleret i forhold til arealernes grundværdi. Indklagede påstår frifindelse, idet han fastholder den i refusionsopgørelsen foretagne regulering efter arealernes størrelse.

Klagerne erkender, at den i skødet indeholdte bestemmelse om fordeling af skatter og afgifter forholdsmæssigt mellem sælgerne og køberen i forhold til arealerne er en sædvanlig forekommende bestemmelse, der betyder fordeling i forhold til arealernes størrelse, men gør gældende, at man herigennem, indtil udstykningen fandt sted, etablerede den mest retfærdige ordning, og at en fordeling efter arealernes størrelse med den gældende vurdering vil være urimelig.

Indklagede, der først ved klagerne sagførers skrivelse af $11/7$ 1947 er blevet bekendt med den gældende vurdering, fastholder den i skødet truffe og af klagerne ved skrivelse af $23/8$ 1947 bekræftede ordning af fordelingen af skatter og afgifter. Det drejer sig efter indklagedes fremstilling om en sædvanlig truffet grov gennemsnitsordning, som ikke kan tilsidesættes alene ved en henvisning til, at den fører til utilfredsstillende resultat for den ene part.

Voldgiftsretten er enig med indklagede i, at det af klagerne anførte ikke afgiver tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte den i skødet indførte fordelingsregel, hvorved fremhæves, at klagerne ved skødets oprettelse var bekendt med det gældende vurderingsgrundlag, og at gennemførelsen af fordelingen efter den trufne aftale kun for klagerne vil betyde en mindre væsentlig udgift i forhold til købesummens størrelse.“

D. Aktieselskabsskatter ⁷⁾.

Såfremt et ejendomsaktieselskab, hvis eneste aktiv er en fast ejendom, sælger denne ejendom, og overdragelsen gennemføres ved, at selskabets aktionærer overdrager samtlige deres aktier, opstår der et særligt spørgsmål om refusion af selskabsskatterne.

De skatter, som påhviler aktieselskabet, kan i og for sig ligestilles med de en ejer, en privatmand, påhvilende personlige skatter. Sådanne personlige skatter er selvfølgelig køberen af ejendommen uvedkommende, og de kan heller ikke gøres gældende overfor den solgte ejendom. Derimod hviler selskabsskatterne på selskabet, og i tilfælde af manglende betaling kan der foretages udpantning i ejendommen, medens aktionærerne — de virkelige ejere af ejendommen — ikke hæfter personligt for aktieselskabsskatternes betaling.

Ud fra almindelige refusionsprincipper må det anses for naturligt, at sælgerne af aktierne skal betale den aktieselskabsskat, der er eller vil blive pålignet for det før salgsåret liggende regnskabsår, hvor sælgerne har haft overskudet af ejendommen (selskabet), og sælgerne alene har haft indflydelse på ejendommens administration og regnskabs aflæggelse. Forsåvidt angår refusion af aktieselskabsskatterne, der pålignes på grundlag af det overskud, der indtjenes i det regnskabsår, hvori salget finder sted, er det naturligt, at refusionen udregnes forholdsmæssigt for det tidsrum af regnskabsåret, som overdragerne af aktierne har været ejere af aktierne (ejendommen) i.

Ved denne fordelingsregel tages der normalt ikke hensyn til forskellighederne i driftsresultatet før og efter skæringsdagen, således navnlig hvis sælgerne har ejet ejendommen uden større driftsoverskud, og køberne indfører en mere økonomisk administration. Sælgerne vil i så fald blive mødt med et senere skattekrav, som de muligvis ikke har kunnet forudberegne. Hertil kommer spørgsmå-

⁷⁾ Jfr. *Axel H. Pedersen*, Refusionsopgørelse — Aktieselskabsskatterne, Revision og Regnskabsvæsen 1952 s. 129—35.

let om progressionen i skatteligningen, der også vil melde sig, hvis man forsøger at udarbejde et driftsresultat for selskabet på skæringsdagen.

Da parterne på handelens tidspunkt praktisk er ude af stand til at forudberegne skatterne, ligesom det senere efter skatternes påligning vil være vanskeligt at foretage en nogenlunde rigtig fordeling, må det anses for rimeligt og naturligt, og det vil tillige være mest praktisk, at foretage en forholdsmæssig fordeling af selskabsskatterne på grundlag af de tidsrum, parterne har været ejere af aktierne (ejendommen).

Kredsbestyrelsen for 1. sagførerkreds fik forelagt spørgsmålet i 1948:

„Til brug for en ved højesteret verserende sag udbeder jeg mig gerne en udtalelse fra den ærede kredsbestyrelse om følgende forhold: Er det i tilfælde, hvor en et ejendomsaktieselskab tilhørende fast ejendom sælges ved, at ejendomsaktieselskabets aktier overdrages, således at købesummen erlægges på grundlag af parternes værdiansættelse af ejendommen med sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende denne pr. skæringsdagen, sædvanligt, at sælgeren udover tilsvaret ifølge fornævnte refusionsopgørelse udreder samtlige skatter, der pålignes selve ejendomsaktieselskabet på grundlag af selskabets regnskab indtil overtagelsesdagen?“

Kredsbestyrelsen svarede:

„Bestemmelsen om, at der skal udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse ved overdragelse af en fast ejendom, har til formål at dele ejendommens overskud rationelt mellem køber og sælger, således at ejendommen overtages nøjagtigt til den værdi, der angives i skødet eller aftalen, uden hensyn til forfaldstiden for ejendommens driftsindtægter og driftsudgifter og uden hensyn til, om indtægterne er oppebåret, og om udgifterne er betalt. Det centrale i aftaler om overdragelse af en fast ejendom er købesummens fastsættelse, og købesummen er kun udtryk for, hvad køberen skal give for ejendommen, når der udarbejdes en refusionsopgørelse efter disse retningslinier.

Dette almindelige refusionsprincip følges også ved overdragelse af aktierne i et ejendomsaktieselskab, og det må i mangel af modstående aftale anses for sædvanligt, at den aktieselskabsskat til stat og kommune, der pålignes selskabet på grundlag af dets regnskab indtil overtagelsesdagen, refunderes af sælgerne, der har ejet ejendommen i den pågældende periode.

Denne sædvane er ikke blot i overensstemmelse med almindelige refusionsprincipper, men det må i det hele anses for rimeligt, at sælgerne udreder aktieselskabsskatten for den tid, i hvilken de har oppebåret udbyttet af ejendommen, og i hvilken sælgerne alene har haft indflydelse på ejendommens administration og regnskabets aflæggelse.

Forholdet ordnes undertiden derved, at der tilbageholdes et anslået beløb til dækning af sælgernes tilsvær med hensyn til selskabsskatten indtil overtagelsesdagen, men det kan også ske ved, at der i aftalen indføjes en bestemmelse om, at sælgerne refunderer tilsværet, når opkrævningerne fremkommer og kan danne grundlag for beregning af denne del af refusionsopgørelsen⁸⁾).

Københavns Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomsmæglerforening udtalte:

„At det sædvanligt påhviler sælgeren at udrede samtlige skatter, der er eller måtte blive pålignet selve ejendomsaktieselskabet for indtægter vedrørende tiden inden overtagelsesdagen.“

Man kan imidlertid rejse det spørgsmål, hvorvidt køberne af aktierne er berettiget til at kræve refusion af selskabsskatten, uanset at der *ikke er truffet aftale* herom. For en benægtende antagelse kunne det anføres, at sælgerne af aktierne ikke er personligt ansvarlige for aktieselskabsskatterne, der alene påhviler aktieselskabet, og at sælgerne har betalt personlig indkomstskat af det udbytte, som aktieselskabet har afkastet i det regnskabsår, som ligger forud for overdragelsen af aktierne.

Det må imidlertid tages i betragtning, at hensigten med at overdrage samtlige aktier til køberne er at overdrage den faste ejendom, altså samtlige ejendomsaktieselskabets aktiver, — omkostningerne ved overdragelsen formindskes iøvrigt under denne form, — og at vigtige reale hensyn, ikke mindst de almindelige refusionsprincipper, taler for, at der skal finde refusion sted af selskabsskatterne. Kun ved en fuldstændig regulering af det driftsregnskabsmæssige mellemværende mellem køberne og sælgerne af aktierne fremtræder købesummen som et vederlag for selve ejendommen, upåvirket af eventuelt mellemregnskab for løbende indtægter og udgifter. Såfremt det ved overdragelsen af aktierne er fastsat, at der skal foretages „sædvanlig refusionsopgørelse“, vil domstolene muligvis i fremtiden fortolke dette udtryk således, at sælgerne af aktierne skal refundere aktieselskabsskatterne forholdsmæssigt indtil skæringsdagen. Dette må betragtes som sædvanen, således som kredsbestyrelsen har udtalt det.

Det må imidlertid tilrådes — både i købernes og sælgernes interesse — at der træffes *en udtrykkelig aftale* om refusion af ak-

⁸⁾ S. B. 1948 s. 143—44.

tieselskabsskatterne⁹⁾). Sælgerne er interesserede i at begrænse tilsvaret af aktieselskabsskatterne til et maximumbeløb, der er fastlagt på grundlag af tidligere års skatter, bortset fra eventuelle skatteforhøjelser, der muligvis måtte blive indført med tilbagevirkende kraft.

Den hyppigst forekommende form for sådanne aftaler går ud på, at samtlige forfaldne og uforfaldne gældsforpligtelser, herunder skattekrav, skal være betalte indtil skæringsdagen, og for så vidt de ikke kan betales, skal de medtages i refusionsopgørelsen, således at køberne ikke skal udrede skatter m. v. for tiden før skæringsdagen. Som regel indestår sælgerne for, at alle skattekrav, der måtte påhvile selskabet, eller senere måtte rejses mod selskabet, på grundlag af selskabets regnskab for tiden indtil skæringsdagen betales af sælgerne.

Da de nødvendige oplysninger om selskabsskatternes størrelse ikke foreligger på det tidspunkt, hvor refusionsopgørelsen udarbejdes, afsættes der ofte et skønsmæssigt beløb til sikkerhed for betalingen, når skattebilletten fremkommer.

Betydningen af en klar aftale om refusion af selskabsskatter og lign. fremgår af HRD i U. f. R. 1948 s. 993 (H. R. T. 1948 s. 527).

Præsident Holger Andersen m. fl. havde ved slutseddel af ²⁸/₂ købt en ejendom i Brønshøj af Aktieselskabet Kodan ved at overtage hele aktiekapitalen 100.000 kr. i ejendomsaktieselskabet, som ejede den pågældende ejendom. I slutsedlen var der fastsat følgende:

„Kodak A/S indestår for, at selskabets nævnte ejendom ved aktiernes overtagelse ikke er behæftet med forpligtelser af nogen art, udover de foran nævnte prioriteter og de forpligtelser, der følger af de tinglyste servitutter, hvilke er køberne bekendt. Kodak A/S indestår endvidere som personlige skyldnere for enhver gæld, der måtte påhvile ejendomsaktieselskabet, stammende for tiden før aktiernes overdragelse, således også for eventuelle skattekrav, der nu måtte påhvile selskabet, eller senere måtte rejses mod selskabet på grundlag af selskabets regnskab indtil overtagelsesdagen. Med hensyn til status pr. ¹/₁ 1946, således som denne er opstillet på det af A/S Kodak til køberne overleverede ureviderede regnskab, bemærkes, at ved aktiernes overdragelse medfølger af selskabets aktiver kun ejendommens værdikonto: 1.343.450,96.“

Ejendommens værdi blev ved handelen ansat til 1.400.000 kr., og købesummen blev berigtiget ved, at aktiekøberne overtog prioritetsgælden 765.004,16 kr. udstedte pantebreve til sælgerne til samlet pålydende af

⁹⁾ Sammenlign HRD i U. f. R. 1946 s. 547, hvor højesteret udtalte, at det må være en betingelse, at der er truffet en klar aftale mellem parterne herom (krigsforsikringsbidrag), og dette findes ikke at være sket ved bestemmelsen i skødet om, at der skal udfærdiges „sædvanlig refusionsopgørelse“.

360.000 kr. og betalte kontant 274.995,84 kr., hvorhos sælgerne afholdt alle udgifter for tiden indtil overtagelsesdagen den $\frac{1}{3}$ 1946 i overensstemmelse med særskilt refusionsopgørelse.

Ved lov nr. 391 af $\frac{12}{7}$ 1946 om udskrivning af formuestigningsafgift og stabiliseringslån blev der pålignet ejendomsaktieselskabet en formuestigningsafgift på 45.720 kr. — på grundlag af den i selskabet i tiden indtil den $\frac{1}{3}$ 1946 (sluttidspunktet) stedfundne formuestigning, og aktiekøberne, præsident Holger Andersen m. fl. hævdede nu, at det måtte påhvile aktiesælgerne Kodak A/S i henhold til den afgivne indeståelse at udrede denne formuestigningsafgift. Kodak påstod frifindelse, idet de hævdede, at bestemmelsen alene tog sigte på, at køberne naturligvis ikke skal svare til eventuelle fejl eller rettelser i sælgernes regnskab indtil overtagelsesdagen. Det fremgik af proceduren, at eengangsskatten ikke havde været drøftet under forhandlingerne mellem partnerne, og der var således ikke fra nogen af siderne taget forbehold med hensyn til eengangsskatten.

Østre Landsret statuerede, at det efter det foreliggende havde formodning for sig, at den af sagsøgerne påberåbte bestemmelse alene har haft til hensigt at etablere en garanti fra sælgerne for, at der ikke senere skulle dukke krav op overfor køberne, hidrørende fra et forhold udvist af sælgerne i tiden før aktiernes overdragelse, idet selskabets regnskab selvsagt alene kan være aflagt med den på slutsedlens tidspunkt bestående lovgivning om norm. I ØLD hed det endvidere:

„I ordene at indlægge den af sagsøgte hævdede forståelse ville være at stille sælgerne som garant overfor det på handelens tidspunkt ganske usikre, og ville kunne kuldaste al beregning, som på nævnte tidspunkt kunne foretages fra sælgerens side med hensyn til salgssum, medens køberen på den anden side — i mangel af særlige oplysninger i modsat retning, som ikke ses at foreligge eller i mangel af forbehold fra køberens side — ikke skønnes at have haft noget berettiget eller rimeligt krav på overfor sælgeren at kræve en garanti af hasardmæssig art overfor senere loves bestemmelse om eengangsskat eller tilsvarende afgifter.“ Højesteret stadfæstede denne dom (med 8 stemmer mod 1).

Er den sagfører, som udfærdiger refusionsopgørelsen, og som undlader at tage hensyn til aktieselskabsskatten, ansvarlig overfor køberne af aktierne?

Østre Landsret har pådømt spørgsmålet i en sag, som er refereret i S. B. 1939 s. 75—76.

Sagføreren havde i refusionsopgørelsen kun beregnet fradrag af selskabsskatten for tiden $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{3}$ 1938 med kr. 395,11 i stedet for at fradrage kr. 1763,—, hvilket beløb var opkrævet som skat af aktieselskabets indtægter af ejendommen i 1938 og i tiden $\frac{1}{4}$ — $\frac{31}{6}$ 1938, som var skæringsdagen. Køberne, der således havde måttet betale skatter af indtægter, som var oppebåret af sælgerne, da disse var ejere af ejendommen, hævdede, at disse indtægter måtte være dem ganske uvedkommende i skatte-

mæssig henseende, da det kun var ejendommen, der blev overdraget køberne og ikke aktieselskabet som sådant med dets aktiver og passiver. Køberne hævdede derfor, at sagføreren måtte være pligtig at erstatte dem dette beløb, som han i sin egenskab af deres sagfører havde påført dem som tab ved sin fejlagtige refusionsopgørelse.

Sagføreren erkendte, at hensigten med aktiernes overdragelse var den, som køberne angav, men han hævdede samtidig, at selskabsskatten, som følge af, at det var et aktieselskab, der var blevet overdraget, burde fordeles således, som han havde gjort det, således at det afgørende måtte blive, for hvilken periode skatten blev opkrævet, og ikke af hvilke indtægter den var beregnet.

Østre Landsret udtalte, at uanset at det af køberne hævdede synspunkt måtte findes at være det rette for afgørelsen af det omhandlede spørgsmål, har dette dog været af en så tvivlsom karakter, at et eventuelt fejlskøn i så henseende ikke vil kunne pådrage sagføreren erstatningspligt¹⁰⁾. Østre Landsret tilføjer: „De sagsøgte kan forøvrigt så meget mindre rejse noget krav mod sagføreren på dette grundlag, som det af den de sagsøgte i genpart den 10/6 1938 overgivne refusionsopgørelse, mod hvilken de ikke har gjort indsigelse, før de i begyndelsen af marts 1939 modtog sagføreren regning, ganske tydeligt fremgår, hvilken fremgangsmåde sagføreren har anvendt ved fordeling af selskabsskatten. Under hensyn til det af sagføreren således anførte må der gives denne ret i, at en mulig fejl i den omhandlede henseende ikke vil kunne begrunde noget erstatningskrav mod ham fra de sagsøgtes side.“

Sagføreren standpunkt, der gik ud på, at det afgørende var, for hvilken periode selskabsskatterne blev opkrævet, og ikke af hvilke indtægter, de blev beregnet, stemmer ikke med almindelige refusionsprincipper, og kan ikke opretholdes efter den gældende domspraksis.

Det kan formodentlig ikke kræves, at klienter, som henvender sig til en sagfører for at få denne til at berigtige en ejendomshandel ved overdragelse af samtlige aktier i et ejendomsaktieselskab, skal have mere kendskab til beregning af aktieselskabsskatterne end sagføreren. Det må være en naturlig forudsætning fra klienternes side, at sagføreren er i stand til at udfærdige en refusionsopgørelse, som er rigtig, også forsåvidt selskabsskatter angår.

Denne dom er, så vidt vides, den første, der foreligger om dette spørgsmål. Dommens resultat vil næppe kunne opretholdes i fremtiden.

¹⁰⁾ Jfr. *Anders Vinding Kruse* s. 24.

IV

FORSIKRINGER

PRÆMIERNE for ejendommens løbende forsikringer indgår i den sædvanlige refusionsopgørelse, således at køber og sælger hver udreder den del af præmien, som svarer til den periode, i hvilken forsikringen har dækket hans risiko. I HRD i U. f. R. 1946 s. 347 forudsættes denne praksis også, bortset fra krigsforsikringsbidraget. Endog i et af de sjældne tilfælde, hvor det var aftalt, at der ikke skulle finde refusion sted, idet forfaldstiden for ydelserne var afgørende, er det statueret, at køberen skulle refundere sælgeren forudbetalt præmie for ejendommens løsøre fra overtagelsesdagen. Denne præmie fandtes iøvrigt ikke at falde ind under skødets bestemmelse om brandpenge, som først skulle betales fra et senere tidspunkt, J. D. 1939 s. 50.

Såfremt selskabets vedtægter eller policen foreskriver, at forsikringen ophører ved *ejerskifte*, forbliver denne dog i kraft i 14 dage efter overtagelsen, jfr. F. A. L. § 54, stk. 2, jfr. § 87, og VLD i U. f. R. 1950 s. 947. Køberen (eller dennes sagfører) må derfor, hvor det fremgår af vedtægterne eller policen, at forsikringen ophører ved ejerskifte, drage omsorg for, at ejerskiftet meddeles selskabet inden for dette tidsrum og få policen overført på den nye ejers navn, såfremt han ønsker at overtage forsikringen, eller få tegnet forsikring i et nyt selskab.

Såfremt forsikringen ikke ifølge bestemmelserne i policen eller selskabets vedtægter ophører ved ejerskifte, gælder forsikringen i så lang tid, som der er betalt præmie for, U. f. R. 1935 s. 20.

Køberen er imidlertid ikke *forpligtet* til at overtage de af sælgeren tegnede forsikringer. Hvis købet af en fast ejendom, der ejes af et aktieselskab, sker ved overdragelse af aktierne, kan de af aktieselskabet tegnede forsikringer dog kun opsiges i henhold til policernes bestemmelser.

Der er ingen koutume for, at en sagfører, som ordner en ejendomshandel, har pligt til på eget initiativ at sørge for forhøjelse af brandforsikringssummen, jfr. VLD af $\frac{5}{1}$ 1945 i S. B. 1945 s. 29—32, hvor sagføreren blev frifundet for ansvar. Dommen refererer en udtalelse fra sagførerrådet, jfr. *Anders Vinding Kruse* s. 16.

Efter den deklaratoriske pantebrevsformular forpligter pantsætteren sig iøvrigt til at holde ejendommen forsvarligt brandforsikret i et af de af Justitsministeriet godkendte selskaber, jfr. T. L. § 37, stk. 2, og efter lov om landbrugsejendomme, lovbkg. nr. 388 af $\frac{25}{9}$ 1951 § 2, stk. 5, gælder en tilsvarende legal pligt med hensyn til de på sådanne ejendomme værende bygninger. Udover de nævnte forsikringer findes en lang række andre forsikringsformer¹⁾.

Ved *løsørebrandforsikring* på landejendomme omfatter policen foruden besætning, avl, inventar og driftsmateriel ofte tillige sælgerens private indbo. Ved refusionen må det private indbo holdes udenfor.

Af forsikringsselskabets præmiekvittering fremgår, for hvilken periode præmien er betalt. Præmien betales normalt helårsvis forud. Ved visse forsikringsarter finder regulering eller betaling af præmien dog først sted på grundlag af den forsikredes opgivelse om risikoens omfang i den forløbne periode, og præmien betales derfor bagud.

Præmien til *Landbygningernes almindelige Brandforsikring* erlægges sammen med amtstueskatterne, men betales for en periode, der ligger 3 måneder forud for amtstueskatterne, altså normalt for tiden $\frac{1}{4}$ — $\frac{30}{9}$ og fra $\frac{1}{10}$ — $\frac{31}{3}$. Præmien til *Kjøbenhavns Brandforsikring* betales halvårligt bagud.

Bidrag til brandvæsenet.

Efter lov nr. 91 af $\frac{31}{3}$ 1938 svares der i København til udgifter til brandvæsenet et bidrag af alle bygninger i forhold til deres forsikringssummer eller forsikringsværdi, beregnet som en bestemt promille heraf, jfr. U. f. R. 1953 s. 75 (HRD). Bidrag beregnes halv-

¹⁾ Kombineret grundejerforsikring, ansvars-, glas-, vandskade-, husbukke-, svampe-, huslejetabs-, driftstabs-, stormskade-, tyveri-, dørlukke-, ringelednings-, centralvarme-, kreatur-, haglskade-, heste- og kvæg-, plantage-, elektromotorforsikring.

Om den lovpligtige ulykkesforsikring findes reglerne i lovbkg. nr. 198 af $\frac{12}{4}$ 1949.

årsvis forud og afkræves normalt gennem vedkommende forsikringsselskab, sammen med præmien til dette, selv om bidraget vedrører en anden periode end den samtidig forfaldne præmie. Det kan f. eks. oplyses, at Københavns Brandforsikring udsender opkrævninger til terminerne således, at præmien vedrører det foregående halvår, medens det pr. $^{11}/_6$ forfaldne bidrag vedrører tiden $^{1}/_4$ til $^{1}/_{10}$, og det pr. $^{11}/_{12}$ forfaldne bidrag vedrører tiden $^{1}/_{10}$ til $^{1}/_4$. Undertiden afkræves bidraget ved kommunens foranstaltning.

Endvidere svares der på Frederiksberg i medfør af lov nr. 104 af $^{29}/_4$ 1913 § 5 et tilsvarende bidrag til brandvæsenet på Frederiksberg. Dette bidrag opkræves af kommunen sammen med de kommunale bygningsskatter og for samme periode.

Krigsforsikringsbidrag.

Ved Krigsforsikringsloven nr. 473 af $^{22}/_{12}$ 1939 med senere ændringer, jfr. lovbkg. nr. 390 af $^{4}/_8$ 1943 og lov nr. 251 af $^{4}/_6$ 1947, pålignedes krigsforsikringsbidrag enhver ejer af brandforsikrede bygninger, som ved krigens afslutning var medlemmer af krigsforsikringsforbundet. Krigstilstanden ansås ifølge bekendtgørelse nr. 103 af $^{31}/_3$ 1946 som ophørt den $^{31}/_3$ 1946 kl. 24. Forsikringsbidraget kunne efter loven ikke overstige 5 % af den forsikringssum, efter hvilken vedkommendes bidragspligt skulle bestemmes.

Spørgsmålet om, hvorvidt krigsforsikringsbidrag for fast ejendom kan medtages i refusionsopgørelsen, har givet anledning til megen debat efter HRD i U. f. R. 1946 s. 347 og ØLD i U. f. R. 1947 s. 180, S. B. 1947 s. 113, 147-49, 173, jfr. 1945 s. 85-87 og 1948 s. 45 og 74-75 (*C. Hauge og H. Busk*), *Ussing*, Køb s. 165.

Efter den nævnte domspraksis er det formentlig berettiget at slutte, at køberen ikke har krav på refusion af krigsforsikringsbidraget hos sælgeren, såfremt skæringsdagen ligger tidligere end krigstilstandens ophør $^{31}/_3$ 1946, medmindre der foreligger klar aftale herom, og en bestemmelse om sædvanlig refusion er i så henseende ikke tilstrækkelig.

Dette standpunkt forekommer ikke rimeligt, og er et brud på almindelige refusionsprincipper.

Forefindes en udtrykkelig aftale om refusion, finder denne sted uden hensyn til salgstidspunktet, således at køber og sælger hver udreder den del af det samlede bidrag, som svarer til den periode, i hvilken krigsforsikringen dækkede hans risiko.

Der foreligger ingen domsafgørelser med hensyn til udredelsen af bidraget for ejendomme, se dog S. B. 1947 s. 127 (Sæby købstad), hvor skæringsdagen ligger senere end $^{31}/_3$ 1946, og hvor bidraget ikke er omtalt. *H. Busk* hævder, at ejeren pr. $^{31}/_3$ 1946 må udrede bidraget, medmindre andet er aftalt. Det ville være urimeligt, hvis en ejer, som har

købt ejendommen paa et tidspunkt, hvor krigstilstanden er ophørt, skulle betale præmie for den tidligere ejers dækning mod krigsrisiko. Dette stemmer med forholdets natur, og den hidtidige domspraksis kan ikke anføres herimod.

Ved skøder med skæringsdag efter ³¹/₃ 1946, er det hensigtsmæssigt at fradrage bidraget, der hæfter på ejendommen, i refusionsopgørelsen. Spørgsmålet har imidlertid ikke praktisk betydning længere efter lovgivningen fra før, under og umiddelbart efter forrige krig.

V

VEJ- OG KLOAKBIDRAG OG ANDRE LEDNINGSBIDRAG

ANLÆGSBIDRAG skal tinglyses, jfr. T. L. § 4, stk. 2 ¹⁾).

Sælgeren er pligtig at oplyse køberen om de forpligtelser, der påhviler ejendommen. Dette gælder endogså forpligtelser i henhold til afsagte kendelser, selvom betalingen af bidrag endnu ikke er begyndt ²⁾).

A. Vejbidrag ³⁾).

Anlægsbidrag afdrages og forrentes som regel over en periode på indtil 20 år. Anlægsbidraget pålignes dels efter façadelængde, dels efter ejendomsskyld.

Efter lov nr. 85 af ³¹/₃ 1926 kan der afsluttes overenskomst med grundejerne om *private veje* istandsættelse og vedligeholdelse for

¹⁾ *Fr. Vinding Kruse*, Tinglysningsloven s. 29 ff. og *Illum*, Tingsret II s. 163. Hvor en kreditor, som det ved vejbidrag ikke helt sjældent er tilfældet, er et privat ejerlav e. l., vil dettes vedtægtsbestemmelser om bidragspligten være at lyse på de deraf omfattede ejendomme, jfr. T. L. § 1.

²⁾ *Ussing*, Køb s. 164—65, *P. Spleth*, T. f. R. 1947 s. 200 ff. Er kendelsen afsagt efter salget, er pligten køberens, U. f. R. 1891 s. 1112, er den afsagt inden salget, er sælgeren ansvarlig, uanset god tro, jfr. om *vejbidrag*, U. f. R. 1928 s. 138, 1940 s. 1048 og 1943 s. 444, 1950 s. 676 og 1951 s. 354 (medmindre han har dækket sig ved aftalen, Ø. L. T. 1928 s. 138 og J. D. 1946 s. 199), og om *kloakbidrag* U. f. R. 1891 s. 1112, 1914 s. 893, 1923 s. 441, 1925 s. 758, 1926 s. 101, 1942 s. 982, J. D. 1943 s. 56, dog med fradrag af den ved salget upåregnede værdiforøgelse, anlægget har tilført grunden, se U. f. R. 1926 s. 1007 H., 1931 s. 797, 1936 s. 181. At dommene i U. f. R. 1929 s. 386, 1935 s. 595, 1936 s. 813, 1940 s. 1048 H. og J. D. 1946 s. 209 frifinder sælgerne, er begrundet i, at køberen efter forhandlingerne burde have været klar over afgifternes eksistens. VLD i U. f. R. 1953 s. 912 er næppe holdbar.

³⁾ Jfr. *Illum*, Tingsret I s. 200—201, *Axel H. Pedersen*, Byggeriet s. 91—93, *Viggo Nørby*, Byggeriets Forretningslære, 1946, s. 26—27, *E. A. Abitz*, Om *Vejenes Retsforhold*, 1950, s. 277—92, *S. Kinch* og *Fl. Tolstrup*, Den danske Landbo-ret, 2. udg. 1948, s. 439—40.

grundejernes regning. Kommunen udreder forskudsvis udgifterne, der afdrages *og forrentes*⁴⁾.

Opkrævning af vejbidrag til kommunerne sker i almindelighed gennem skattebilletterne, og nærmere oplysning om mulige vejbidrag, deres størrelse og beregningsmåde indhentes hos kommunerne.

Restgælden påhviler sælgeren og overtages af køberen som anden prioritetsgæld, hvis der ikke er truffet aftale om, at den overtages uden for købesummen. I refusionsopgørelsen medtages kun renterne af restgælden og de undtagelsesvis forekommende *periodiske vedligeholdelsesbidrag* (f. eks. Frederiksberg og Gentofte).

B. Kloakbidrag⁵⁾.

Anlægsbidraget opkræves *enten kontant eller afdrages og forrentes* over en årrække, som regel 20 år. Det fastsættes enten i forhold til bygningernes brandforsikringssum eller ejendomsskyldværdi⁶⁾ eller til grundareal, eller efter en kombination af værdi og areal. Ændring af beregningsgrundlaget (ejendomsskyld eller areal) vil kunne medføre en tilsvarende ændring i restgælden, jfr. lov nr. 123 af 28/4 1906.

Restgælden påhviler sælgeren⁷⁾ og overtages af køberen som anden prioritetsgæld, hvis ikke der er truffet aftale om, at den overtages uden for købesummen.

Vedligeholdelsesbidraget udredes kontinuerligt. I refusionsopgørelsen medtages kun det periodiske *vedligeholdelsesbidrag* og ren-

⁴⁾ U. f. R. 1951 s. 197, Københavns kommune havde påtaget sig vedligeholdelsen efter regning.

⁵⁾ I to særhefter i 1953 har J. D. bragt et udvalg af „Landvæsenskommissionskendelser af almindelig interesse“ fra årene 1950—53, derunder også vedr. kloakbidrag. Se iøvrigt S. Kinch og Fl. Tolstrup, Tillæg til Den danske Landboret, 1953, s. 131—48.

⁶⁾ Om virkning af senere bebyggelse se U. f. R. 1936 s. 813 og 1940 s. 285 H.

⁷⁾ Jfr. om køb af *ikke færdigbygget ejendom* Axel H. Pedersen, S. B. 1950 s. 61 og den der refererede ØLD af 15/4 1936, hvor en sagfører, som for en klient havde købt en under opførelse værende ejendom, og som samtidigt overtog den sagførermæssige ledelse af byggeforetagendet, blev sagsøgt af en række af de medvirkende entreprenører, der bl. a. påstod, at han uberettiget havde debiteret byggeregnskabet et beløb af kr. 7560, der var udbetalt som det ejendommen i henhold til landvæsenskommissionskendelse påhvillende kloakbidrag vedrørende et forlængst udført arbejde, og om hvilket intet var oplyst under salgsforhandlingerne. ØLR statuerede, at sagføreren ikke havde pådraget sig ansvar ved at berigtige kloakafgiften, som han under de foreliggende omstændigheder kunne anse sælgeren forpligtet til at friholde køberen for.

ter (af restgælden), der refunderes efter sædvanlige principper. På skattebilletten i København vedhæftes en specifikation fra stadsingeniørens direktorat over kloakbidragene. Terminerne er $\frac{30}{100}$ og $\frac{30}{12}$. Oplysninger fås iøvrigt ved henvendelse til kommunerne (teknisk forvaltning).

C. Bidrag for anden ledningsforsyning — vand, gas, elektricitet og fjernvarme.

Anlægsbidrag skal tinglyses, jfr. U. f. R. 1940 s. 956 og *Knud Illum*, U. f. R. 1949 B. s. 149 ff.

I refusionsopgørelsen skæres kun renterne af restgælden på anlæget, der påhviler sælgeren, og som overtages af køberen som anden prioritetsgæld, hvis der ikke er truffet aftale om, at den overtages uden for købesummen, jfr. HRD i U. f. R. 1950 s. 776:

S solgte nogle grunde i en kommune A ved Aarhus til den i København boende K til bebyggelse, således at der i de planlagte veje af S skulle foranlediges nedlagt ledninger til *vand og gas*. K skulle bekoste *stikledninger og betale tilslutningsafgifter* i overensstemmelse med A's vilkår. Ifølge disse var stikkene A uvedkommende, medens A lod gas- og vandledningerne nedlægge, og tilslutning til ledningerne fandt da sted mod en tilslutningsafgift, der afkrævedes K med 5670 kr. Efter det ved salget passerede skulle K ikke betale for anlægsudgiften, og idet den foreliggende uklarhed måtte gå ud over S, der burde have oplyst K om, hvad der lå i „tilslutningsafgift“, der i sig selv intet antydte om, at det dækkede anlægsudgifter, tilpligtedes S at betale det nævnte Beløb.

Afgifterne for levering af elektrisk strøm, gas, vand o. s. v. refunderes på sædvanlig måde, men hvis levering sker efter måler, *foretages aflæsning pr. skæringsdagen*.

VI

ANDRE UDGIFTSPOSTER¹⁾

KØBEREN af en fast ejendom må regne med, at der på ejendommen hviler en række periodiske krav af forskelligartet karakter, som hører hjemme på refusionsopgørelsen og skal „skæres“ efter det almindelige refusionsprincip. Det er derimod i slutsedlen og i skødet, ikke i refusionsopgørelsen, der må gives oplysninger om og træffes aftale m. h. t. restgæld.

Nedenfor anføres eksempler på andre udgiftsposter end prioritetsydelse, skatter, forsikringer, vej-, kloak- og andre ledningsbidrag på en ejendom, men opregningen er ingenlunde udtømmende. Det er næppe heller muligt at inddele disse udgiftsposter efter ejendommens specielle benyttelse: udlejningsejendomme, villaer, fabriker, landbrugsejendomme m. v., da dette vil medføre mange gentagelser. Opregningen skal nærmest betragtes som en kortfattet *huskeseddel* for de iøvrigt hyppigst forekommende periodiske ydelser på en ejendoms driftsbudget. Opregningens rækkefølge er tilfældig, men indledes med udlejningsejendomme.

1. Renholdelse.

Gårdmand.

Trappevask.

Vinduespudsning.

Hovedrengøring, fernisering.

(Udgifter inden skæringsdagen betales af sælgeren).

Renovation.

Skorstensfejning¹⁾.

(Udgifter inden skæringsdagen betales af sælgeren).

¹⁾ Jfr. *Axel H. Pedersen*, Byggeriet s. 60—61, *Ernst Andersen*, Privilegerede Panterettigheder i fast Ejendom, U. f. R. 1941 B. s. 1—11, og S. B. 1940 s. 129—33, *Fr. Vinding Kruse*, Tinglysningsloven s. 4—5, 28 ff., *Illum*, Tinglysning s. 57—58, *Enrico Hansen*, Byggeriets Økonomi, 1944, s. 104 ff., *Viggo Nørby*, Byggeriets Forretningslære, 1946, s. 76 ff.

²⁾ Brandsyn og skorstensfejning overtaget af den faste skorstensfejer sidestilles med de i T. L. § 4, stk. 2, nævnte foranstaltninger, U. f. R. 1941 s. 627.

2. Administration.

Bestyrelseshonorar.

Hvervet som bestyrelsesmedlem i et aktieselskab kan nårsomhelst bringes til ophør ved generalforsamlingsbeslutning, hvis ikke vedtægterne indeholder modstående bestemmelser. Bestyrelsesmedlemmerne har krav på honorar for hele funktionsperioden, dog ikke ved selskabets likvidation ³⁾).

Administrationshonorar.

Revisionshonorar.

Tilsynsførende arkitekt.

Tilsynsførende ingeniør.

(Som regel kun ved varmeanlægget).

Havearkitekt.

Ejendommens telefon.

(Afgift og udenbys samtaler betales af sælgeren indtil skæringsdagen. Bemærk, at telefonselskaberne holder sig til køberne for betaling både af afgift og samtaler uanset indbyrdes aftale om refusion. Køberen må derfor under alle forhold betale for at undgå lukning).

Bankincasso.

(Ingen refusion, idet bankerne debiterer gebyr for hver enkelt talon).

3. Forbrug fra værkerne.

Elektricitet.

Trappe- og kældbelysning, maskiner, fryseanlæg, elevatordrift, gadebelysning m. v. begæres aflæst pr. skæringsdagen.

Gas

begæres aflæst pr. skæringsdagen.

Vand.

Afgift for vand til næringsbrug betales som regel ifølge lejekontrakterne med industrielle virksomheder o. lign. af lejerne, derfor ingen refusion m. h. t. disse særlige afgifter. Afgiften for vandforsyning skæres efter det almindelige refusionsprincip, med mindre der leveres efter måler; i så fald begæres aflæsning pr. skæringsdagen.

Fjernvarme

indgår i varmeregnskabet.

³⁾ Jfr. *Axel H. Pedersen*, Afbestilling, *Juristen* 1952 s. 260, *Bernt Højle*, *U. f. R.* 1931 B. s. 281 ff., *J. D.* 1938 s. 110 og *U. f. R.* 1932 s. 888.

4. Elevatordrift.

Tilsyn med elevatorer, herunder afholdelse af faldprøver. Som regel ifølge abonnement eller kontrakt, i så fald sædvanlig refusion.

Strøm.

Elektricitet aflæses pr. skæringsdagen.

5. Bolværkspenge.

Efter Pl. $\frac{20}{100}$ 1768 har visse københavnske og christianshavnske ejendomme pligt til at vedligeholde det til ejendommen hørende bolværk ud til kanalen. I almindelighed vil istandsættelse blive foretaget af havnevæsenet, der for sine udlæg har panteret i ejendommen. Skyldige bidrag kan ikke uden aftale belastes køberen i refusionsopgørelsen ⁴⁾).

6. Tienden.

Ved afløsningen af *tienden* ⁵⁾ pålagdes der de ejendomme, hvis ejere ikke indfrie den dem påhvilende andel kontant, en fast halvårlig ydelse af $2\frac{1}{4}\%$ af den pågældende afløsningssums oprindelige beløb, hvoraf 2 % beregnes som renter, medens resten afskrives som afdrag. Den halvårige ydelse betales som anden skat på amtstuen sammen med ejendomsskatterne, og størrelsen fremgår således af amtstueskattekvitteringen ⁶⁾).

Denne ydelse har karakter af surrogat for en stedsevarende ydelse og indgår vistnok i almindelighed i refusionsopgørelsen som en del af skatterne med det fulde halvårige beløb, uanset at dette indeholder både renter og afdrag. Som regel drejer det sig om mindre beløb.

⁴⁾ Jfr. *Fr. Vinding Kruse*, Tinglysningsloven s. 29 og 33, *Aage Hendrup*, Havnenes retlige stilling, 1951, s. 192—93, *Illum*, Tinglysning s. 36 note 34.

⁵⁾ Jfr. lov nr. 100 af $\frac{15}{100}$ 1903, jfr. nr. 136 af $\frac{10}{100}$ 1915, nr. 109 af $\frac{4}{100}$ 1921 og nr. 470 af $\frac{14}{100}$ 1923 og bekendtgørelser nr. 183 af $\frac{17}{100}$ 1914, nr. 267 af $\frac{10}{100}$ 1915, nr. 348 af $\frac{18}{100}$ 1916 og nr. 559 af $\frac{13}{100}$ 1917, jfr. for de sønderjydske landsdele lov nr. 129 af $\frac{4}{100}$ 1928.

⁶⁾ Tiendeafløsningsydelse respektetres uden tinglysning, jfr. T.L. § 4, *Fr. Vinding Kruse*, Tinglysningsloven s. 4 og 29 og ER. II s. 1017, *Illum*, Tinglysning s. 53 note 95.

7. Grundbyrder.

I refusionsopgørelsen skæres ligeledes gamle grundbyrder efter det almindelige refusionsprincip.

Til gamle grundbyrder, som endnu ikke er afløste ⁷⁾, henregnes bl. a.:

arvefæsteafgifter,

bygafgift af gamle købstadsjorder efter fr. af ¹⁸/₁₀ 1811,

kgl. penge, ydelser for den del af de halve købesummer, som endnu skyldes til statskassen af ejendomme på tidligere ryttergods, jfr. pl. ⁸/₇ 1785 § 2,

afgifter pålagt en landejendom ved overdragelsen til *selvejeendom* fra godsejeren til fæsteren, jfr. fr. ¹³/₅ 1769, pl. ³⁰/₃ 1814,

rekognition ved ejerskifte,

visse naturalydelser, jfr. U. f. R. 1913 s. 162.

Plowharvepenge er vistnok fuldstændig afløst. Det samme gælder i det allervæsentligste *landgilde* og *hoveri*, der vistnok kun forekommer på enkelte godser i form af *klapjagtdage*.

8. Udgifter ved regulering og vedligeholdelse af vandløb og søer.

Jfr. vandløbslov nr. 214 af ¹¹/₄ 1949 §§ 27, 36, stk. 3, 37, stk. 2, 100.

Udgifterne til arbejder, der ikke præsteres in natura, afholdes som regel forskudsvis af kommunen og repareres på de enkelte ejendomme, jfr. T. L. § 4, stk. 2. Oprensninger sker som regel i september. Oplysninger om bidragene fremgår ofte af amtstuekvitteringen, eller må indhentes på amtstuen, kærnerkontoret eller hos amtsvandinspektøren.

Udgifterne må principielt bæres af den, i hvis besiddertid foranstaltningen er udført, jfr. HRD i U. f. R. 1932 s. 23:

Efter at det var pålagt en ejendom at yde bidrag til en *afvanding*, blev det senere bestemt, at en del af ejendommen ikke skulle medtages under det bidragspligtige areal, og at de herpå allerede erlagte bidrag skulle tilbagebetales. Nogen tid senere blev hele ejendommen solgt uden, at dette krav blev omtalt, og tilbagebetalingen tilkom da fremdeles sælgeren. Se også U. f. R. 1930 s. 883 og 1932 s. 996.

En række kendelser er samlede i „Juristen“s to særhæfter i 1953.

Se iøvrigt *Illum*, Tingsret I s. 220—21, 237 ff. og 242 ff., *S. Kinch* og *Fl. Tolstrup*, Tillæg, Register under „Partsfordeling“, og *Helge Ugilt*, S. B. 1949 s. 379.

⁷⁾ Jfr. (grundbyrdeloven) nr. 505 af ²⁸/₆ 1918, nr. 77 af ²⁷/₃ 1929 (Sønderjylland), nr. 102 af ²⁰/₄ 1913, nr. 95 af ²⁰/₃ 1924, nr. 76 af ³¹/₃ 1926 og Kirkemin. cirk. nr. 132 af ²⁰/₆ 1929, se også T. L. § 22.

9. *Pumpelag.*

Jfr. vandløbslov nr. 214 af $^{11}/_4$ 1949 § 53 ff.

Pumpelagets bestyrelse tilsender inden hvert års 31. december vedkommende amtsråd et udgiftsbudget for det kommende regnskabsår fra 1. april, og på grundlag af dette og foregående års regnskab beregner amtsrådet, hvilke bidrag der vil være at opkræve til pumpelaget, § 59. Bidragspligten skal tinglyses, § 56.

Anlægs- og senere ekstraordinære udgifter må i mangel af anden aftale bæres af den ejer, i hvis besiddertid foranstaltningerne er gennemført, medens de løbende bidrag til driften skæres i refusionsopgørelsen, jfr. (under den tidligere lov nr. 347 af $^{2}/_8$ 1917) U. f. R. 1936 s. 181 (ØLD):

I henhold til landvæsenkommissionens kendelse fordeltes udgifterne til et pumpeanlæg på de interesserede ejendomme. Bestemmelserne herom tinglystes på ejendommene, og der optoges et sparekasselån til dækning af etableringsudgifterne. S. der til K. havde solgt en af de pågældende ejendomme, uden at gøre ham bekendt med de nævnte forpligtelser, dømtes til at godtgøre K. den ejendommen påhvilende del af etableringslånet, idet der ved anlæget var tilført ejendommen en værdistigning, som havde haft indflydelse på købesummen, men frifandtes for at betale K. kapitalværdien af de årlige bidrag til vedligeholdelse og drift.

Jfr. S. Kinch og Fl. Tolstrup, Tillæg s. 100—16.

10. *Digelag. Landvindingslag.*

Ved *digelag* gælder tilsvarende regler som ved *pumpelag* ⁸⁾.

Se tillige lovbkg. nr. 153 af $^{30}/_4$ 1953 om landvinding § 3 om *landvindingslag*.

11. *Kystsikringsanlæg.*

Ved *kystsikringsanlæg* gælder også tilsvarende regler som ved *pumpelag*, lov nr. 235 af $^{12}/_6$ 1922.

12. *Jagtafløsningsbidrag.*

Jagtafløsningsbidrag svares efter lov nr. 145 af $^{28}/_4$ 1931 § 2 c af den grundejer, der ikke har haft jagtret på sin grund, men kræver trediemands ret afløst.

⁸⁾ Se lov nr. 53 af $^{10}/_4$ 1874 §§ 6—15, jfr. lov nr. 69 af $^{23}/_5$ 1873, jfr. nr. 74 af $^{30}/_3$ 1906, om Lolland-Falster, lov nr. 88 af $^{22}/_4$ 1904, jfr. nr. 248 af $^{23}/_6$ 1920 og nr. 65 af $^{24}/_2$ 1951, om de lollandske digelag, og lov nr. 77 af $^{20}/_3$ 1924 om Manø, Rømø, Vedsted og St. Darum, og lov nr. 137 af $^{18}/_4$ 1925 om afvanding af marsken ved Tønder.

Om arbejdet i en afvandingskommission se Huno von Holstein, Fuldmægtigen 1954 s. 29—38.

Den pågældende ejendom skal til enhver tid kunne frigøres for den årlige afgift ved indbetaling til den berettigede af dens 25-dobbelte beløb. Der er således ingen del af den periodiske ydelse, der er afdrag. Aftalen om afløsning skal tinglyses⁹⁾.

13. Aftægtsydelser.

Herom må der altid træffes særlig aftale i slutseddel eller skøde, idet aftægtsydelser normalt ikke aftales eller overtages uden ved handel mellem køber og sælger, der er nærbeslægtede, jfr. *Helge Ugilt*, S. B. 1949 s. 380 og *Ravnsholt-Rasmussen*, Juristen 1949 s. 157—63.

14. Andelsforeninger.

En lang række ejendomsbesidderes opgaver og interesser løses eller varetages af andelsforeninger: medlemmerne kan være forpligtede til at levere til eller aftage fra andelsforeningen, eller denne er generalnævneren for medlemmernes samvirke.

F. eks. for landbrugsejendomme:

Andelsmejeri, slagteri, kartoffelmelsfabrik, lynfrysningsanlæg, kvægavlsforening, hesteavlsforening, elitekvægavlsforening (kunstig befrugtning), kontrolforening.

Og desuden: elektricitets- og vandværker.

Pligten til medlemsskab af en andelsforening er undertiden tinglyst¹⁰⁾, hvorefter køberen uden videre bliver forpligtet og berettiget til at være medlem.

Mellem sælger og køber må der finde en opgørelse sted i refusionsopgørelsen. Anlægsrestgælden vedrører ikke refusionsopgørelsen, men behandles som prioritetsgæld, medens renterne af denne medtages i refusionsopgørelsen. Dette gælder, hvad enten medlemsforpligtelsen er tinglyst eller ikke.

⁹⁾ Med *jagtafløsning* må ikke forveksles de såkaldte „*jagtobligationer*“, der navnlig forekommer i bortsolgt fæsteland, hvor godsejeren ved salget har betinget sig en panteret i ejendommen, der skal være rente- og afdragsfri, så længe han stadig har jagtretten, som efter loven kun bindende kan forbeholdes ham for 10 år efter salget eller for køberens besiddelsestid. Bestemmelser herom hører hjemme i skødet, ikke i refusionsopgørelsen, se HRD i U. f. R. 1918 s. 77, og *Fr. Vinding Kruse*, ER. I s. 411—12.

¹⁰⁾ Jfr. U. f. R. 1912 s. 813, 1917 s. 373, V. L. T. 1941 s. 234, *Fr. Vinding Kruse*, Tinglysningsloven s. 5, *Knud Illum*, U. f. R. 1949 B. s. 149—55, *Helge Ugilt*, S. B. 1949 s. 378.

Hvis pligten til medlemsskab ikke er tinglyst, vil dog ofte andelsforeningens medlemmer efter vedtægterne have pligt til at sørge for, at køberen indtræder i sælgerens rettigheder og forpligtelser.

For at undgå erstatningskrav fra foreningens side må sælgeren sørge for, at der i skødet indføres en bestemmelse herom. Foreningen vil da i overensstemmelse hermed kunne holde sig til køberen efter at have erholdt transport på sælgerens ret, HRD i U. f. R. 1911 s. 354¹¹⁾, og rimeligvis også uden dette.

Hvis medlemspligt ikke er tinglyst, og vedtægterne heller ikke pålægger pligt til medlemsskab for en ny ejer, men skødet indeholder aftale om køberens indtræden i sælgerens rettigheder og forpligtelser, kan foreningen også holde sig til køberen alene i kraft heraf¹²⁾.

Krav imod køberen forud for skæringsdagen kan ikke gøres gældende på dette grundlag, og foreningen kan ved sin optræden yderligere have begrænset sin ret, jfr. J. D. 1944 s. 36:

Ved købet af en ejendom på Thurø havde køberen med overlagelsesdagen den 21/10 1941 som skæringsdag bl. a. overtaget sælgerens rettigheder og forpligtelser overfor en *elektricitetsforening*, til hvilken køberen senere udstedte pantebrev for skylden, som han forpligtede sig til at forrente og afdrage fra 1/1 1942. Da elektricitetsforeningen ikke havde erholdt transport fra sælgeren, kunne den ikke overfor køberen indtale en restance vedrørende tiden forud for 1/1 1942¹³⁾.

Anledning til strid giver ofte *efterbedækningspenge* for hopper, „følpunge“. Kommer der føl, skal der betales et ekstra gebyr til hingstejeren fra 25 kr. og opefter; det bør anføres i skødet, hvem der skal betale dette, men i tvivlstilfælde må det formentlig blive køberen, der er interesseret i føllet, jfr. *Helge Ugilt* l. c. s. 378.

På *rettigheder* til bonus, overskudsandele o. l. finder tilsvarende synspunkter anvendelse, de tilkommer sælgeren indtil skæringsdagen, medmindre andet er aftalt.

Ofte optager et *andelsmejeri*, når der påbegyndes en 10-årig driftsperiode, et lån, hvis provenu fordeles til andelshaverne i forhold til den leverede mælkemængde i den foregående periode, og som amortiseres ved fradrag i mælkepengene. Det må da i skødet angives, hvem andelen for den løbende periode skal tilfalde. Hvis

¹¹⁾ Se også *Henry Ussing*, Aftaler, 3. udg. 1950, s. 365.

¹²⁾ Jfr. *C. Torkild-Hansen*, U. f. R. 1920 B. s. 309—10.

¹³⁾ Om en købers indtræden i et enkelt kontraktsforhold (levering af hvidkålsfrø) se U. f. R. 1921 s. 345 (ØLD).

der ikke er truffet aftale herom, vil det bero på låneordningens nærmere karakter, jfr. HRD i U.f.R. 1937 s. 79 og 1944 s. 554, hvorledes stillingen bliver. Hvis handelen er indgået i begyndelsen af perioden, aftales det ofte, at andelen tilfalder køberen, jfr. *Helge Ugilt*, S. B. 1949 s. 378, der også anfører, at der kan træffes tilsvarende bestemmelser om andele i *slagteri*, men at disse på Hjørring egnen ikke regnes til nogen værdi, idet der sædvanligvis ikke optages større lån til fordeling blandt andelshaverne.

15. *Andre foreninger*¹⁴⁾.

Kontingent til grundejerforening, parcellforening, ejerlaug, vejlaug o. lign. foreninger med obligatorisk medlemskab skæres efter sædvanlige refusionsprincipper.

16. *Afskrivninger.*

Centralvarme.

Elevatorer.

Maskinvaskerier.

Centralkulde, køleskabe.

Hjemfaldspligt¹⁵⁾.

17. *Vedligeholdelse.*

Udvendig og indvendig. Have- og vejanlæg o. lign.

Sælgeren betaler alle allerede afholdte vedligeholdelsesudgifter, og sælgeren refunderer køberen udgifterne til vedligeholdelsesarbejder, som er i gang eller bestilt, men endnu ikke udført før skæringsdagen, medmindre der træffes anden aftale.

¹⁴⁾ Jfr. *Poul Meyer*, Dansk Foreningsret, 1950, s. 121.

¹⁵⁾ Se Ligningsdir. Medd. 1947 s. 32, 1952 s. 43, og *C. Helkett*, Opgørelse af den skattepligtige indkomst til staten, 5. udg. 1952, s. 223.

VII

LEJE

LEJEN betales normalt *forud* for flere måneder ¹⁾, og den fra skæringsdagen forudbetalte leje incl. fremlejeafgifter ²⁾ godskrives køberen på refusionsopgørelsen.

Lejens størrelse fremgår normalt af lejekontrakten, men det er hensigtsmæssigt at undersøge legebog, kvitteringsbog, eller, såfremt lejen incasseres af en bank, de fra banken sidst fremsendte taloner, idet der ikke altid på lejekontrakterne er anført forhøjelser af lejen, særligt forhøjelser som følge af stigning i skatter og afgifter m. m. ³⁾. Disse ydelser udover lejen indgår som en bestanddel i årslejen ⁴⁾.

Beregningen af forudbetalt leje volder i reglen ikke nogen vanskeligheder, men ved udarbejdelsen af refusionsopgørelsen bør det erindres, at lejeforhøjelser som følge af stigning i skatter m. v. ikke altid vedrører samme tidsrum som den almindelige leje. Ofte betales sådanne beløb bagud ⁵⁾.

¹⁾ Jfr. *Ussing*, Enkelte Kontrakter s. 12 ff. og lov nr. 251 af 14/6 1951 § 12, stk. 1, og § 36, jfr. § 158, stk. 2, der indeholder regler om, hvor stor forudbetaling der er tilladt samt om eventuel forrentning af denne forudbetaling.

Hvor leje var forudbetalt til en af de gamle bevægelige april- og oktober-flyttedage, har Sagførerrådet udtalt, at dette ved udarbejdelse af refusionsopgørelser skal sættes lig ¹⁵/₄ og ¹⁵/₁₀, S. B. 1927 s. 9—10, men herimod *Lauritz Jørgensen* s. 33—34.

²⁾ Lov nr. 251 af 14/6 1951 §§ 135 og 153.

³⁾ Spørgsmålet om, hvorvidt lejens størrelse er i overensstemmelse med sælgerens opgivelser forinden handelens indgåelse, vedrører ikke refusionsopgørelsen. En sådan uoverensstemmelse behandles efter de almindelige regler om mangler, jfr. *Ussing*, Køb s. 162 og s. 119, jfr. U. f. R. 1928 s. 357, 1947 s. 950, 1948 s. 97, 1949 s. 501, 1950 s. 473, 1951 s. 1021.

⁴⁾ Om adgangen til at påligne sådanne bidrag henvises til lejelovens § 39, jfr. *Karnovs Lovsamling* s. 3558 noter 91—95. Også forøgede udgifter til brandforsikring kan nu vistnok pålignes lejerne, Indenrigsministeriets cirk. 5/1 1951, men derimod tidligere U. f. R. 1944 s. 928. At brandværnsbidrag kan pålignes, er antaget i HRD i U. f. R. 1953 s. 75.

⁵⁾ Jfr. HRD. i U. f. R. 1952 s. 533, hvor der i den trykte blanket til en lejekontrakt af 4/1 1938 i sædvanlig form fandtes en bestemmelse om ret for ud-

Lejerestancer refunderes af sælgeren, der får restancen godtgjort, når den indgår ⁶⁾). Køberen ville ellers komme til at overtage risikoen for restancernes indbetaling og udgifterne ved disses inddrivelse.

Ved fribolig for inspektør og varmemester foreligger ingen forudbetaling.

Ved udregningen af lejen er det normalt at sætte hver måned til 30 dage. Betales lejen månedsvis forud den 1. i hver måned, skal sælgeren således, hvis skæringsdagen er den $^{11}/_7$, refundere køberen leje for tiden $^{11}/_7 - ^{31}/_7$, begge dage incl., hvilket i realiteten bliver 21 dage, men sættes til 20. Den leje, der betales på selve skæringsdagen og senere, er køberens, jfr. dommen i U. f. R. 1914 s. 948, cfr. *Ole Gangsted Rasmussen*, S. B. 1953 s. 251—52.

I forbindelse med lejen incl. skatter og andre afgiftsforhøjelser opkræves ofte foruden varmebidrag, hvorom nedenfor, en række bidrag f. eks. til *glasforsikring*, *trappebelysning*, *vandafgift* og *vandforbrug* til *næringsbrug* (særlig ved ejendomme med butikker og industrielle anlæg) og eventuelt „*centralkulde*“ (drift af køleskab) ⁷⁾).

Disse bidrag behøver ikke at gælde for samme tidsrum som den almindelige leje.

Sådanne bidrag, pålagt lejereren til dækning af ejerens udgifter til disse særlige formål, refunderes iøvrigt på samme måde som lejen.

lejereren til at udligne *forøgelse* af de ejendommen påhvilende skatter på lejerne. Ved lejekontraktens oprettelse var ejendommen for tiden indtil 1/4 1943 fritaget for udredelse af kommunale skatter m.v. Antaget at kontraktbestemmelsen tilstrækkeligt tydeligt omfattede den pr. 1/4 1943 indtrådte skatteforøgelse.

⁶⁾ Om lejerens adgang til overfor køberen at modregne i dennes krav på leje med fordringer på sælgeren, se *Henry Ussing*, Alm. Del, 1942, s. 405.

⁷⁾ Centralkulde omfattes *ikke* af lejelovens regler om „opvarmning og forsyning med varmt vand“, jfr. V. L. T. 1941 s. 217 og *Karnov* s. 3558 note 96.

VIII

VARME BIDRAG

1. *Udgangspunkter.*

DEN FREMGANGSMÅDE, der følges ved udarbejdelse af refusionsopgørelsen, er afhængig af, hvorvidt skæringsdagen falder i fyringssæsonen, eller om skæringsdagen ligger efter fyringssæsonens ophør, men inden begyndelsen af næste fyringssæson ¹⁾).

Opgørelsen er tillige afhængig af, om lejerne skal bære alle udgifterne, eller ejeren på en eller anden måde skal deltage i udgifterne.

De almindeligt forekommende lejekontrakters bestemmelser om lejernes bidrag til varme og varmt vand kan deles i 3 hovedgrupper:

- a) Ved „à conto-kontrakter“ eller „forbrugskontrakter“ betaler lejerne et nærmere fastsat beløb pr. måned som forskudsvis bidrag til dækning af udgifterne, hvorefter der ved varmeperiodens udløb finder opgørelse sted. Såfremt de samlede à conto bidrag, der er indbetalt i perioden, ikke dækker de samlede udgifter, som varmeregnskabet rettelig er belastet med, skal lejerne efterbetale det manglende beløb. Hvis de samlede à conto beløb overskrider udgifterne, skal lejerne have det for meget indbetalte beløb tilbage, jfr. lov nr. 251 af ¹⁴/₆ 1951 §§ 40 ²⁾ og 48, stk. 4.

¹⁾ Om varmeregnskabsperioden se lov om leje nr. 251 af ¹⁴/₆ 1951 § 48, stk. 1, hvorefter den, såfremt der ikke ved aftale eller sædvane er fastsat nogen bestemt periode, anses for sluttet den ¹⁵/₆. Om ældre ret se ØLD i U. f. R. 1940 s. 450, der udtaler, at hvor en periode ikke findes sædvanemæssigt eller kontraktmæssigt fastslået, forstås tiden ¹/₆–³¹/₆, og U. f. R. 1949 s. 1055, hvorefter ejeren ensidigt kunne omlægge varmeåret.

²⁾ Om udgifterne ved forbrugskontrakter henvises til lov nr. 251 af ¹⁴/₆ 1951 § 40, stk. 1, der er deklaratorisk, således at det i lejekontrakten kan bestemmes, at lejerne skal bære flere udgifter over varmeregnskabet end opregnet i loven, jfr. herved § 5, stk. 1 og 3. Det må antages, at der kan beregnes renter af ejerens forskudsvis udlæg, ikke blot til brændsel, men til samtlige de i § 40,

- b) Kontrakter, hvor betalingen for *varme og varmt vand enten er inkluderet i lejen eller dækkes af et fast beløb*, men således at der skal betales et efter nærmere regler udregnet tillæg, hvis brændselsprisen³⁾ stiger, de såkaldte „basiskontrakter“⁴⁾, jfr. lov nr. 251 af 14/6 1951 § 41.
- c) Lejekontrakter, hvorefter betalingen for varme og varmt vand enten er *inkluderet i lejen eller dækkes af et fast beløb*, uden at der er tale om nogen senere regulering, jfr. lov nr. 251 af 14/6 1951 § 42⁵⁾.

2. Skæringsdagen falder i fyringssæsonen.

a) Forbrugskontrakter.

Der foretages en opgørelse af de udgifter, der i h. t. loven eller lejekontrakterne kan belastes varmeregnskabet, og som sælgeren har afholdt indtil skæringsdagen, og de forskudsvisse indbetalinger, som lejerne har præsteret i tiden fra varmeperiodens begyndelse indtil skæringsdagen.

Såfremt lejere, der fraflytter i fyringssæsonen, har betalt et depositum eller et beløb til fuld afgørelse af forventet efterregning, skal alle sådanne beløb refunderes køberen.

Såfremt lejernes à conto indbetalinger overstiger udgifterne, skal sælgeren refundere køberen differencen. Såfremt lejernes indbeta-

stk. 1, anførte udgifter, således at à conto bidragene, efterhånden som de indgår, fradrages ved renteberegningen, *Karnov* s. 3558 note 100. At centralvarmeforsikringspræmie ikke kan medtages, er antaget i J. D. 1948 s. 140. Om fordeling, hvor en eller flere lejligheder har været uudlejede, se J. D. 1941 s. 102 og *Tidemand-Petersson*, *Juristen* 1942 s. 60—62, og ØLD i U. f. R. 1942 s. 1017. Er en udgift glemt et år, kan den ikke påføres det næste, U. f. R. 1943 s. 920. Fornyelse af snegle i stokerfyr, hovedreparation af kedel og udgifter til midlertidigt oliefyr kan ej pålignes lejerne, U. f. R. 1944 s. 1028, 1945 s. 1145 og 1949 s. 185.

³⁾ Det er normalt kun merudgiften til brændsel, der kan pålignes lejerne, ikke f. eks. udgift til lempning af brændsel fra oplagingsrum til fyrekælder, *Karnov* s. 3559; anderledes dog ØLD i U. f. R. 1943 s. 920, der henviste til, at lempningsudgifterne ikke oversteg merprisen, hvis tørvene havde været købt til successiv levering i kælder.

⁴⁾ I U. f. R. 1944 s. 950 antages ejeren ved denne kontraktstype selv at måtte bære opvarmning af tørrekældere o. l.

⁵⁾ Efter § 42 er der adgang for udlejeren til med mindst 3 ugers varsel forud for en ny varmeregnskabsperiodes begyndelse at få en sådan kontrakt ændret til en „Basiskontrakt“. Det samme må gælde, hvor en lejekontrakt angiver et *maksimumsbeløb* for varmebidraget, *Karnov* s. 3559, note 104, U. f. R. 1941 s. 622 — uanset hvornår den er indgået, l. c. note 103.

linger ikke er tilstrækkelige til at dække udgifter indtil skæringsdagen, skal køberen refundere sælgeren differencen. Køberen står således i forskud med dette beløb indtil varmesæsonens afslutning.

En eventuel ved fyringssæsonens begyndelse tilstedevarende brændselsbeholdning godskrives sælgeren som en af denne afholdt udgift. Brændselsbeholdningens størrelse fremgår af forrige varmeregnskab. Foruden værdien af brændselsbeholdningen ved sæsonens begyndelse skal sælgeren godskrives indkøbt og betalt brændsel indtil skæringsdagen ⁹⁾, samt andre af ham afholdte udgifter, der kan belastes varmeregnskabet.

Denne fremgangsmåde ved udarbejdelse af refusionsopgørelse af varmeregnskabet, hvor skæringsdagen er fastsat til et tidspunkt, der ligger i fyringsperioden, er fastslået i domspraksis:

Ved salget af nogle beboelsesejendomme i Vanløse opstod der tvist om, hvorvidt køberen kunne kræve nogle forud for overtagelses- (= skærings-) dagen den 1/11 1940 af lejerne til sælgeren betalte, varmesæsonen 1/6 1940—31/5 1941 vedrørende varmebidrag refunderet, mod at han refunderede sælgeren samtlige af denne for nævnte sæson afholdte udgifter vedrørende opvarmningen. Ifølge lejekontrakterne skulle varmebidragene betales forud for hver måned sammen med lejen, for størstedelen som à conto bidrag med endelig opgørelse ved varmesæsonens slutning. Antaget at det under de daværende ekstraordinære forhold — når intet andet var aftalt — måtte have formodningen for sig, at udgifter og indtægter ved opvarmningen også m. h. t. refusionsopgørelsen dannede en enhed, og da skødernes bestemmelse om sædvanlig refusionsopgørelse ikke kunne føre til andet resultat, toges køberens påstand til følge, U. f. R. 1942 s. 1102 (HRD), jfr. S. B. 1942 s. 8 og 168.

Varmebidragene antages at tilkomme den, der ejede ejendommen i fyringsperioden, og ikke den nuværende brugspanthaver, U. f. R. 1942 s. 1017 (ØLD).

b) Basiskontrakter.

Forbruget opgøres indtil skæringsdagen: beholdningen af brændsel ved forrige varmeregnskabs afslutning + leveret og betalt brændsel ÷ beholdningen på skæringsdagen.

Køberen refunderer herefter værdien af brændselsbeholdningen på overtagelsesdagen + værdien af det forbrugte brændsel ÷ for-

⁹⁾ Det er mest praktisk, at alt leveret brændsel er eller bliver betalt af sælgeren. I J. D. 1941 s. 116 er det antaget, at en brugsforening, der ejede en ejendom, og som handlede med brændsel, var berettiget til på varmeregnskabet at forhøje de priser, hvortil foreningen som grossist havde indkøbt brændslet, med 10 %. Dette må da også gælde ved refusionen. Spørgsmålet om den pris, med hvilken tørv kunne opføres, er omhandlet i VLD i U. f. R. 1953 s. 143.

bruget multipliceret med basisprisen. Dette er en følge af, at køberen ved varmeregnskabet afslutning af lejerne kan forlange godtgjort hele forbruget i varmeperioden i tons eller hl multipliceret med differencen mellem basisprisen og det forbrugte brændsels købsværdi ⁷⁾).

Anden refusion udover ovennævnte finder ikke sted, idet de øvrige udgifter såsom varmemesterløn, elektricitet til cirkulationspumpe m. m. deles på normal måde uden for varmeregnskabet, der ved basiskontrakter ikke kan belastes med sådanne udgifter.

c) Includeret i lejen eller et fast beløb.

I disse tilfælde udarbejdes ikke noget specielt varmeregnskab, såfremt det faste bidrag forudbetales i samme omfang som lejen, hvilket er det normale.

Der skal kun ske en opmåling af den på skæringsdagen eksisterende og betalte brændselsbeholdning, som køberen refunderer sælgeren efter aftalt pris.

Ifølge lov nr. 251 af ¹⁴/₆ 1951 § 42 er der — som nævnt — adgang for ejeren til at få sådanne bestemmelser om varmebidraget ændret. Ejeren kan med 3 ugers varsel før en varmeregnskabsperiodes begyndelse forlange, at lejerne skal betale den forhøjelse i opvarmningsudgifter, der efter aftalens indgåelse måtte være opstået som følge af stigningen i den almindelige brændselspris ⁸⁾).

Såfremt ejeren har benyttet sin ret til denne ændring i lejeforholdet, udfærdiges refusionsopgørelsen efter det princip, der er omtalt ovenfor under b.

3. *Skæringsdagen ligger efter fyringssæsonens ophør, men inden begyndelsen af næste fyringssæson.*

Fremgangsmåden er her praktisk talt ens ved alle kontraktstyper.

a) Forbrugskontrakter.

De efter forrige varmeårs afslutning afholdte udgifter godskrives sælgeren, medens køberen godskrives alle indbetalte à conto var-

⁷⁾ I tilfælde af, at brændslet i basisåret er af en anden beskaffenhed end det brændsel, der anvendes til opvarmning af ejendommen i det år, salg har fundet sted, kan henvises til Omsætningstabel for forskellige brændselsarter udarbejdet af Teknologisk Institut maj 1940. Se *Kaarsberg og Gøtzsches* Kommentar til Lejeloven 1943, Bilag.

⁸⁾ Jfr. *Albert Cohn*, Kan bestemmelser i lejekontrakten om fast varmebidrag tilsidesættes? U. f. R. 1945 B. s. 252—56.

mebidrag. Princippet om varmeårets enhed fastholdes også i disse tilfælde.

Hvis varmemesteren tillige er vicevært, må, såfremt andet ikke er fastsat i lejekontrakterne, den del af lønnen, der vedrører varmemesterarbejdet, ansættes skønsmæssigt, idet der lægges vægt på, hvor stor en del af den samlede arbejdstid, der medgår til varmemesterarbejdet, jfr. domme anført hos *Kaarsberg og Gøtzsche* Lejelovene 1941 s. 74 og Lejelovsbekendtgørelserne 1943 s. 26.

b) Basiskontrakter.

Køberen refunderer det brændsel, som forefindes, såfremt køberen vil overtage dette, medens de udgifter, som iøvrigt er forbundne med ejendommens forsyning med varme og varmt vand, refunderes på samme måde som ejendommens øvrige periodiske indtægter og udgifter.

c) Includeret i lejen eller et fast beløb.

Køberen refunderer værdien af den på skæringsdagen tilstedeværende brændselsbeholdning efter aftalt pris.

Den anvendte sondring mellem tilfælde, hvor skæringsdagen falder i fyringssæsonen, og sådanne, hvor skæringsdagen ligger efter fyringssæsonens ophør, kan ikke altid gennemføres.

I ejendomme, hvor der fyres hele året af hensyn til varmtvandsforsyningen, må refusionen opgøres efter lignende principper som ovenfor.

Hvis der foreligger et regnskab for en afsluttet fyringssæson, hvor der endnu resterer bidrag at betale af lejerne, er det sædvanligt, at disse indkræves for sælgerens regning. De indgår derfor ikke i refusionsopgørelsen.

Om varmeregnskab i almindelighed henvises til *Gøtzsche og Kaarsbergs* kommenterede udgave af lejelovene 1941 og 1943, *Karnovs* kommenterede lov om leje nr. 251 af 14/6 1951 ved *W. E. von Eyben*, §§ 40—49, og *W. Waltenburg*, Varmebidrag, 1942. Yderligere findes nogle artikler om varmeregnskaber i tidsskriftet „Varme“, 1942 s. 1—10, 25—32, 35—40, (*Bent Jacobsen*, *Aksel Larsen* og *J. Helm Petersen*), 1943 s. 26—27 (*Bent Jacobsen*) og i Fuldmægtigen 1943 s. 81—91 (*Johs. Dyreborg*).
