

Internationalt køb af fast ejendom

*Af advokat og Rechtsanwalt Hans-Oluf Meyer, meyer@advokatfirma.de
Erhvervsbladet, den 7. april 2005*

Sager om køb af fast ejendom beliggende i udlandet kan i visse situationer også føres ved danske domstole og afgøres efter dansk ret.

En for nylig offentliggjort afgørelse fra Østre Landsret dokumenterer dette. En sag mellem to danskere om køb af et hus i Frankrig kunne føres ved en dansk domstol og spørgsmålet om, hvorvidt der var indgået en købsaftale om huset, skulle afgøres efter dansk lovgivning.

Det er vigtigt at holde to spørgsmål adskilt, nemlig spørgsmålet om, hvor en sag kan anlægges (i Frankrig eller Danmark) og spørgsmålet om, efter hvilket lands regler tvisten skal afgøres (dansk eller fransk ret). Svarene til begge spørgsmål findes i to forskellige internationale konventioner. I begge konventioner findes der en særklausul om rettigheder over fast ejendom. Efter Domskonventionen, som regulerer domstolenes internationale kompetence, er det i den slags sager retterne i det land kompetente, hvor ejendommen er beliggende. I Lovvalgskonventionen, der regulerer lovvalget, er der en regel, der siger, at en aftale er underkastet loven i det land, som den har sin nærmeste tilknytning til. Hvor aftalen vedrører en ret over en fast ejendom, er der formodning for, at aftalen har sin nærmeste tilknytning til det land, hvor ejendommen er beliggende.

Sagen vedrørende huset i Frankrig angik spørgsmålet, om der ved forhandlinger i Danmark på dansk mellem danske statsborgere var indgået en aftale mellem parterne, hvorved de danske ejere havde forpligtet sig til at overdrage deres hus i Frankrig til de danske købere. Køberne anlagde sag ved Retten i Lyngby med påstand om, at sælgerne skulle blive forpligtet til formelt at tilskøde deres hus i Théoule, Frankrig. Sælgerne krævede sagen afvist, idet der efter deres opfattelse var tale om en sag om en rettighed over en fast ejendom, og sagen derfor rettelig skulle føres i Frankrig og afgøres efter fransk ret. Det fremgår af sagen, at parterne via e-mail påbegyndte forhandlinger om købet af den faste ejendom i Frankrig. Efter et efterfølgende møde i Danmark mellem parterne blev der igen per e-mail udvekslet tilbud og endelig accept. Kort tid efter købernes accept fortrød sælgerne som derfor meddelte køberne, at de ikke ønskede at sælge huset alligevel. Køberne ville fastholde sælgerne i den per mail indgåede købsaftale.

Sagen kom for Østre Landsret, som støttede købernes synspunkt. Efter landsrettens opfattelse angik sagen spørgsmålet, hvorvidt der ved en e-mail-korrespondance på dansk i Danmark mellem to danskere var indgået en bindende aftale om køb af en fast ejendom i Frankrig (hvorefter sælgerne skulle foranledige handelen gennemført formelt i Frankrig). Der blev statueret, at sagen angik et aftaleretligt spørgsmål og ikke et ejendomsretligt spørgsmål. Sagen var således ikke omfattet af begrebet "rettigheder over fast ejendom", og sagen kunne af den grund føres ved en dansk domstol. Tilsvarende skulle heller ikke fransk ret finde anvendelse på spørgsmålet om en bindende købsaftale var indgået, idet aftalen ikke angik en rettighed over fast ejendom.

Sagen viser, at spørgsmål om køb af en udenlandsk fast ejendom, hvad enten det drejer sig om f.eks. et feriehus i Spanien eller en lejlighed Berlin, kan afgøres ved danske domstole og efter dansk ret, så længe vi har med to danske parter at gøre.