

## FORLØBET I EN EJENDOMSHANDEL

### EJERBOLIGER

1. I/du underskriver købsaftalen som herefter sendes til os. Mægler sørger herfor.
2. Vi gennemgår købsaftalen og andre dokumenter vedrørende ejendommen. Herefter holder vi et møde med dig/jer hvor vi drøfter sagen. Efter mødet godkender vi købsaftalen over for mægler, eventuelt med forbehold.
3. Når købsaftalen er underskrevet af begge parter, deponeres udbetalingen og købers bank stiller garanti for restkøbesummen. Dette er typisk fem til 10 dage efter købsaftalen er underskrevet. Fristerne løber sideløbende med vores forbehold. Vi sørger hele tiden for at koordinere med din/jeres bank.
4. I tager i samråd med jeres pengeinstitut og stilling til finansiering. Dette kan også ske på et tidligere eller senere tidspunkt.
5. Vi udarbejder skødet som sendes til mæglers godkendelse. Herefter ligges skødet til din/jeres og sælgers signering. Skødet anmeldes til tinglysning i god tid inden overtagelsesdagen.
6. Når skødet er tinglyst sendes dette til dit/jeres og sælgers pengeinstitut med orientering til dig/jer og mægler.
7. Din/jeres bank hjemtager lån og tinglyser disse i koordination med sælgers bank således refusion af afgift ikke bortfalder.
8. Når sælgers lån er aflyst vil skødet blive anmærkningsfrit, og handelen frigives, eventuelt med tilbageholdelse af et mindre beløb til sikkerhed for en eventuel refusionssaldo i købers favør, hvis refusionsopgørelsen ikke er godkendt på dette tidspunkt.
9. Du/I og sælger/mægler foretager i fællesskab på overtagelsesdagen/dispositionsdagen aflæsning af vand, el, gas, olie mv. og meddeler ejerskifte til de relevante forsyningsselskaber. Vi får en kopi af aflæsningen og medtager eventuelle forbrugsbeløb på refusionsopgørelsen (såfremt forsyningsselskaberne ikke udarbejder slutopgørelse).
10. Vi udarbejder refusionsopgørelse som sendes til mæglers godkendelse. Når denne er godkendt, anmoder vi om underskrifter og sørger for at refusionssaldoen afregnes.

Handelen kan forventes afsluttet ekspeditions-mæssigt senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

### DOKUMENTER SOM INDGÅR I EN EJENDOMSHANDEL

Antallet af dokumenter, som indgår i en ejendomshandel, er ganske omfattende blandt andet på grund af de strenge oplysningskrav, som følger af den lovgivning, der regulerer salg af fast ejendom til forbrugere.

## **ENFAMILIESHUSE OG SOMMERHUSE**

### **Købsaftalen**

Købsaftalen regulerer aftalen mellem køber og sælger. Alle aftaler mellem parterne skal anføres i købsaftalen. Har du/I en mundtlig aftale med sælger/mægler, skal I huske at fortælle det til os. Disse kan være svære at bevise og vi vil derfor sørge for, at de mundtlige aftaler bekræftes i vores godkendelsesskrivelse.

### **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapporten er en rapport over ejendommens tilstand og må maksimalt være 6 måneder gammel ved udleveringen til dig/jer for at være gyldig.

En tilstandsrapport udfærdiges for at give køber oplysning om fejl og mangler ved ejendommen, som en byggesagkyndig kan konstatere ved en visuel gennemgang af bygningen og uden foretagelse af destruktive indgreb i bygningen.

Tilstandsrapporten afdækker således kun mangler, som en byggesagkyndig under ovennævnte forudsætninger har mulighed for at konstatere, og kun mangler, som er omfattet af huseftersynet, hvilket eksempelvis ikke omfatter el- og VVS-installationer og ulovlige bygningsindretninger. Forhold uden for bygningen, fx et svømmebassin, er heller ikke omfattet af huseftersynsordningen.

En tilstandsrapport er således ikke den fuldstændige sandhed om den pågældende ejendom, og derfor vil der i visse tilfælde fortsat være behov for, at man som køber antager sin egen byggesagkyndige til at gennemgå ejendommen. Hvis der er anført UN-forbehold i tilstandsrapporten, bør disse altid undersøges yderligere af en relevant sagkyndig.

Hvis den bygningsagkyndige har overset en mangel, som vedkommende burde have konstateret efter den foreskrevne besigtigelsesmetode, eller har beskrevet manglen åbenlyst forkert, kan man klage til Ankenævnet for Huseftersyn.

### **Forsikringstilbud vedrørende ejerskifteforsikring**

En ejerskifteforsikring kan dække skjulte fejl og mangler som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten. Huseftersynsordningen er en ordning som kan sikre, at sælger fritages for sit mangelsansvar. Hvis der ved købsaftalens indgåelse forelå en tilstandsrapport og et tilbud på ejerskifteforsikring med sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, kan sælger som udgangspunkt ikke gøres ansvarlig for fysiske mangler ved ejendommen. Man kan i et vist omfang sikre sig mod fysiske mangler ved at tegne en ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker dog normalt ikke følgende:

Forhold anført i tilstandsrapporten.

Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen.

Forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed (kan dækkes under en udvidet ejerskifteforsikring).

Advokatfirmaet Linda Andersen

Konkrete forhold som køber har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger (fx ulovlige trælofter).

Forhold som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet.

Bagatelagtige forhold, som er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber.

Forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Forhold der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.

Skader i bygningsdele, som normalt er let tilgængelige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er dog en forudsætning, at det fremgår af tilstandsrapporten, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige.

Hertil kommer, at der er en selvrisiko.

De fleste forsikringsselskaber tilbyder en udvidet dækning på ejerskifteforsikringen, så den tillige dækker nogle af de forhold, som er undtaget fra huseftersynet, fx ulovlige bygningsindretninger og installationer samt installationers funktionsdygtighed, ligesom forsikringsperioden kan forlænges til 10 år og selvriskoen nedsættes til kr. 10.000 pr. skade.

Da forsikringsselskaberne generelt ikke tilbyder ejerskifteforsikring for ejerlejligheder, fraskriver sælger sig sædvanligvis ikke ansvaret for mangler ved salg af ejerlejligheder, og her gælder det almindelige mangelansvar i stedet. Det vil sige, at sælger har et 10-årige mangelansvar.

### **Police på sælgers husforsikring**

Heri vil det fremgå om der er eventuelle forbehold i sælgers nuværende forsikring, f.eks. forbehold for skjulte rør, svamp og insekt. Er der dette vil vi gøre det til en betingelse at du/I kan få forsikring uden forbehold.

### **Energimærke**

Energimærket viser ejendommens energitilstand, herunder isolering og varmekilde samt giver forslag til forbedringer. Hvis dokumentet ikke foreligger, kan køber kræve det udarbejdet for sælgers regning, men det har ingen betydning for handelens gyldighed eller sælgers ansvarsfritagelse efter reglerne om tilstandsrapporter. Der skal ikke udarbejdes energimærke for sommerhuse. Et energimærke er gyldigt i 10 år, hvis det er udarbejdet efter 1.2.2011, og i 7 år, hvis det er udarbejdet efter 1.9.2006.

### **Tingbogsattest**

Tingbogsattest er et dokument som viser hæftelser, ejerforhold og hvilke servitutter der er tinglyst på ejendommen. Tinglyste rettigheder er de rettigheder som slår igennem og er gældende for ejendommen (ejerforhold, belåning, servitutter mv.).

### **Servitutter**

Servitutudskrifter af relevante servitutter (mange servitutter er ikke længere aktuelle på handelstidspunktet). Servitutter og lokalplaner fastlægger rettigheder og forpligtelser, som typisk kan gøres gældende over for den til enhver tid værende ejer af en ejendom.

De fastlægger ofte begrænsninger i forhold til benyttelsen af ejendommen. Det kan være i form af pligt til medlemskab af en grundejerforening, nærmere regler for, hvordan ejendommen må bebygges eller benyttes, eller en ret for andre til brug af ejendommen m.m.

Servitutter og lokalplaner vil med en kortfattet tekst fremgå af en tingbogsattest på ejendommen, men det kan i nogle tilfælde være nødvendigt med en kopi af selve dokumentet for at vurdere, om der er tale om en efter ejendommens karakter sædvanlig bestemmelse, som ikke giver anledning til overvejelse.

Hvis du som køber har individuelle forudsætninger til ejendommens anvendelse (ændret anvendelse, mulighed for yderligere bebyggelse o.a.), som knytter sig til dit køb af en ejendom, skal du sørge for at gøre din rådgiver opmærksom på dem.

### **BBR ejermeddelelse**

BBR-udskrift er kommunens bygningsmæssige registrering af ejendommen status, bygningsareal, antal bygninger, energiforhold mv. BBR er ikke nødvendigvis et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen hvorfor denne altid skal sammenholdes med byggetilladelserne.

### **Tegninger og byggetilladelser**

Byggetilladelser, bygningstegninger mv. Specielt hvis der på ejendommen findes bygninger, som ikke fremgår af BBR-udskriften, eller hvis der efter ejendommens opførelse er foretaget bygningsændringer, som kræver byggetilladelse, er det vigtigt at undersøge, om de fornødne offentlige tilladelser foreligger.

### **Ejendomsdatarapport**

En ejendomsdatarapport indeholder en række oplysninger vedrørende ejendommen fra bl.a. kommunen, Skat og regionen. Der findes i rapporten ca. 50 oplysninger om ejendommen herunder energimærke, oplysning om bygninger, ejendomsskat, huslejenævnsager, oplysning om jordforurening, vejforsyningskort, kloakforhold, vandforsyning og evt. beskyttet natur m.v.

### **Forureningsattest**

Forureningskema er regionens oplysning om ejendommens forureningsforhold.

### **Skøde**

Skødet er sikringsakten. Det vil sige det dokument som viser omverdenen hvem der ejer ejendommen. Først når du er tinglyst ejer kan der ikke sås tvivl om ejendommens ejerforhold.

### **Refusionsopgørelse**

Refusionsopgørelsen er en opgørelse over ejendommens indtægter og udgifter med overtagelsesdagen som skæringsdag.

### **VED EJERLEJLIGHEDER**

Der indgår de samme dokumenter som ved køb af et enfamilieshus, idet der dog som regel ikke udarbejdes tilstandsrapport ved salg af ejerlejligheder, da der som udgangspunkt ikke kan tegnes ejerskifteforsikring for en ejerlejlighed. Da husforsikring endvidere er tegnet gennem ejerforeningen og således ikke skal fornyes i forbindelse med handelen, foreligger der heller ikke tilbud på husforsikring.

### **Derudover indgår følgende dokumenter:**

Administratoroplysningsskema, seneste generalforsamlingsreferat, årsrapport, budget, vedtægter, forsikringspolice, eventuel husorden, eventuel tilstandsrapport på hele ejendommen (ikke omfattet af den lovmæssige tilstandsrapportordning.)

Ejerlejlighedskort er et rids over ejerlejligheden udarbejdet af landinspektøren i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder.

### **VED OVERTAGELSEN**

Der er nogle ting du/I skal være opmærksomme på ved overtagelsen af ejendommen:

Aflæsning af forbrugsmålere: Aflæs sammen med sælger forbrugsmålere (el, vand, gas, olie mv.) pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen og meddel ejerskifte til de relevante forsyningsselskaber. Resultatet af vandaflæsning og eventuel olieaflæsning meddeles købers advokat (gælder ikke for ejerlejligheder/andelslejligheder) til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelsen. For ejerlejligheder er det vigtigt at undersøge, hvordan aflæsning af varme- og eventuelt vandmålere kan rekvireres (henvendelse rettes til ejerforeningens administrator), så der kan foretages en opdeling af den igangværende varmeregnskabsperiode på købers og sælgers ejertid.

Tjek umiddelbart efter dispositionsdagen/overtagelsesdagen, at ejendommen svarer til, hvad der er beskrevet i salgsopstilling, tilstandsrapport mv, annoncering og naturligvis købsaftalen.

Tjek at de hårde hvidevarer er i funktionsdygtig stand.

Ejendomsskat: Når skødet er tinglyst sender kommunen ejendomsskattebillet inkl. opkrævning direkte til køber i eboks. Bemærk, at det er købers ansvar at betale rater, som forfalder på eller efter overtagelsesdagen, selvom opkrævningen evt. ikke modtages. Kontakt evt. kommunen herom.

### **EFTERFØLGENDE MANGLER**

En mangel ved en fast ejendom kan beskrives som et forhold, der medfører, at ejendommen på baggrund af købers undersøgelse af ejendommen, ejendommens alder og stand samt aftalen mellem parterne er ringere, end køber med rimelighed kunne forvente. For at køber - hvis en given mangel ikke allerede burde være konstateret ved købers undersøgelsespligt - kan kræve erstatning, skal sælger enten have garanteret for et forhold eller have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

For at kunne dokumentere, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, skal køber kunne bevise, at sælger har vidst - eller på tidspunktet for købsaftalens indgåelse - burde have vidst, at en mangel var til stede, som køber ikke i kraft af sin undersøgelsespligt burde opdage.

Kun i tilfælde af væsentlige mangler - hvilket efter retspraksis typisk er mangler, hvor værdiforringelsen udgør mere end 2-3 % af købesummen - vil der kunne rejses krav om godtgørelse hos sælger i form af et forholdsmæssigt afslag i købesummen uanset sælgers manglende viden om manglen.

Ovennævnte forhold medfører endvidere, at man i retspraksis afviser mindre krav, selv hvor sælger utvivlsomt har været bekendt med manglerne, således at der formentlig gælder en bagatelgrænse. Mangler, der kan udbedres for nogle få tusinde kroner, så som et en dør der binder, et blandingsbatteri der er utæt, manglende radiatorventil osv., vil således ikke udgøre en mangel i retlig henseende, og må derfor udbedres af køber for egen regning, selv om sælger har været bekendt med defekterne. Mangler til en samlet værdi af under cirka kr. 5.000 kan således ikke forventes gennemført ved domstolenes mellemkomst, medmindre der er tale om et forhold, som sælger har afgivet garanti for.

Det er derfor vigtigt at undersøge ejendommen grundigt, enten forinden man underskriver købsaftalen eller ved at der fremsættes forbehold herom i forbindelse med advokatforbeholdet. Dette kan med fordel ske ved en af køber antaget byggesagkyndig.

### **SÆLGERS ANSVARSFRASKRIVELSE**

Ved salg af enfamilieshuse og ideelle anparter er det sædvanligt, at sælger benytter sig af muligheden i forbrugerbeskyttelsesloven ved salg af fast ejendom for at fraskrive sig ansvaret for bygningsmangler ved ejendommen ved at tilvejebringe en tilstandsrapport og et ejerskifteforsikringstilbud med sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring.

Sælger vil i ovennævnte tilfælde alene være ansvarlig efter de almindelige mangelregler, hvis han har handlet svigagtig – f.eks. ved at have skjult en mangel, så den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, ikke har kunnet konstatere manglen - hvis sælger har afgivet garanti for et forhold, eller hvis manglerne vedrører et forhold, som ikke er omfattet af tilstandsrapporten, f.eks. lovligheden af el- og VVS-installationer.

Sælger kan ikke fraskrive sig ansvaret i tilfælde, hvor samme retsstilling kunne opnås med en tilstandsrapport mv. Generelle ansvarsfraskrivelse er derfor som udgangspunkt ugyldige.

### **FORTRYDELSESRET OG ADVOKATFORBEHOLD**

I h.t. forbrugerbeskyttelsesloven kan en køber ansvarsfrit træde tilbage fra en ejendomshandel senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse (underskriftsdagen tæller ikke med) mod inden fristens udløb at betale 1% af den nominelle købesum til sælger. Hvis sælger er erhvervsdrivende med salg af fast ejendom eller har opført ejendommen med videresalg for øje finder reglerne om fortrydelsesret i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ikke anvendelse. Køber behøver ikke at give nogen begrundelse for tilbagetrædelsen. Der er indgået en aftale, når både køber og sælger har underskrevet købsaftalen.

Ved siden af den lovmæssige fortrydelsesret kan der gælde et såkaldt advokatforbehold. Dette er dog kun tilfældet, hvis det fremgår af købsaftalen. Advokatforbeholdet vil ofte være formuleret således: "Handelen er fra købers side betinget af, at den kan godkendes i sin helhed af købers advokat. Eventuelle indsigelser skal være ejendomsmægleren i hænde senest 3 hverdage efter købers underskrift." Købers tilbagetrædelse i h.t. et advokatforbehold kan principielt ske uden begrundelse, men sædvanligvis gives en begrundelse, og der skal ikke betales noget fortrydelsesgebyr.

I h.t. forbrugerbeskyttelsesloven kan købers underskrift endvidere ansvarsfrit og uden betaling af et fortrydelsesgebyr tilbagekaldes, indtil sælgers underskrift er kommunikeret til køber eller dennes advokat.