

## Kapitel 22 – Handel med fast ejendom

### Opgave 1

Jørgen har indgået en formidlingsaftale med ejendomsmægler Henrik, og der har aftalt en fast pris på 50.000 kr. for arbejdet med salg af ejendommen og betaling skulle først ske, når ejendommen var solgt. En måned efter aftalen blev indgået, sendte Henrik en regning til Jørgen på 3.450,- kr. som betaling for nogle annoncer i de lokale ugeaviser.

Skal Jørgen betale regningen?

*I formidlingsaftalen er aftalt et resultatafhængigt vederlag, Jørgen skal altså kun betale, hvis Henrik sælger ejendommen. Henrik har derfor kun krav på betaling, hvis det er aftalt i formidlingsaftalen, at der skal betales ved sælgers opsigelse, jf. LOFE § 33.*

### Opgave 2

Der gik ikke længere efter Jørgen havde sat ejendommen til salg, før Svend mandag 1. september underskrev en købsaftale hos ejendomsmægleren. Ejendomsmægleren ringede til Jørgen men kunne ikke få fat på ham, så han lagde en besked på Jørgens telefonsvarer. Da Jørgen hørte beskeden om aftenen tænkte han: ”Den er hjemme” og åbnede en god flaske rødvin. Tirsdag formiddag, før Jørgen havde nået at kontakte ejendomsmægler Henrik, modtog han et opkald fra Svend, der kunne fortælle, at han havde fortrudt sin underskrift og ikke ville købe ejendommen alligevel. Bagefter ringede Henrik og fortalt, at han også havde modtaget Svends fortrydelse i et brev.

Kan Jørgen kræve en godtgørelse på 1 % af Svend?

*Svend når at tilbagekalde sit tilbud om køb af ejendommen inden Jørgens accept af tilbuddet er kommet frem til Svend. Derfor er tilbuddet ikke bindende for Svend, jf. LFFE § 7, stk. 2, og Jørgen kan derfor ikke kræve en godtgørelse på 1 %.*

### Opgave 3

Jørgen har fået udarbejdet en elinstallationsrapport samt en tilstandsrapport, indhentet tilbud på ejerskifteforsikring og tilbudt at betale halvdelen af forsikringspræmien. Samtidig har Jørgen været meget omhyggelig med at oplyse køber alt, hvad han vidste om ejendommens tilstand.

Alligevel henvendte køberen Karl sig til Jørgen 14 dage efter overtagelsen for at få erstatning for mangler ved ejendommen. Det viste sig, at taget var temmelig utæt, men det stod der intet om i tilstandsrapporten.

Skal Jørgen betale erstatning til Karl?

*Sælger har overholdt alle betingelserne i LFFE § 2, og har derfor begrænset sit ansvar for fejl og mangler ved den faste ejendom. Jørgen kan ikke kræve erstatning af Karl, men måske har den bygningsagkyndige overset noget ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, alternativt kan ejerskifteforsikring formentlig dække det utætte tag.*