

20 HANDEL MED FAST EJENDOM

“Hjem kære hjem” får en helt anden betydning, når vi ser på køb og finansiering af fast ejendom. For mange mennesker er det den største økonomiske beslutning, de skal træffe i hele livet, men ofte er det også en beslutning, hvor meget andet end økonomien har betydning. Mange følelser er involveret, når vi skal finde et sted at bo, og det er ikke altid økonomi og jura, vi først tænker på.

“Hjem kære hjem” er ikke kun der, hvor der er rart at være, det skal også være en solid ejendom, ejeren har råd til at bo i, og der skal helst ikke komme for mange overraskelser hen ad vejen. Derfor er det af stor betydning, at køber af en fast ejendom inddrager jura og finansiering, når beslutningen om køb af bolig skal træffes.

1. Lovgivning og aktører

Handel med fast ejendom er reguleret af flere forskellige love først og fremmest **aftaleloven**, da der indgås en aftale mellem sælger og køber. Købsaftalen kan fx rammes af ugyldighed, hvis en af ugyldighedsgrundene er til stede.

Købeloven gælder ikke for handel med fast ejendom, jf. KBL § 1A, stk. 1, men principperne om mangler og misligholdelsesbeføjelser kan anvendes analogt, se nærmere afsnit 3.

Særligt for handel med fast ejendom gælder **Lov om formidling af fast ejendom (LOFE)**. Lovens formål er at regulere ejendomsmæglerens pligter i forbindelse med rådgivning og salg af fast ejendom. Hvilke oplysninger skal sælger have, før han indgår en formidlingsaftale, og hvilke dokumenter skal eventuelle købere præsenteres for, før købsaftalen må underskrives. Reglerne er forbrugerpræceptive, det vil sige reglerne ikke kan fraviges til skade for forbrugeren, jf. LOFE § 2, stk. 2.

Mens LOFE primært regulerer ejendomsmæglerens forhold, bliver købere af fast ejendom beskyttet af **Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE)**. Loven gælder kun, som titlen antyder, hvis køber handler som forbruger, og ejendommen benyttes som privat bolig. Før lovens ikrafttræden handlede ca. 12 % af sagerne ved domstolene om mangler ved fast ejendom – køber lagde sag an mod sælger, fordi ejendommen ikke levede op til købers forventninger. Derfor er der nu i LFFE indsat et helt kapitel om den såkaldte “**huseftersynsordning**” med krav til udarbejdelse af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring. Huseftersynsordningen skal gøre det muligt for køber at gennemskue ejendommens tilstand og for sælger at mindske risikoen for efterfølgende at blive ramt af et krav for mangler ved ejendommen.

LFFE indeholder også bestemmelser, der gør det muligt for køber af ejendommen at fortryde købet under særlige betingelser. Reglen om fortrydelse er en fravigelse af det sædvanlige aftaleretlige udgangspunkt om, at aftaler er bindende.

Aftalelov

Købelov

LOFE: Ejendomsmæglerens pligter

LFFE: Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring og fortrydelsesret

Huseftersynsordning

Aktører

Der er mange **aktører** involveret i køb og salg af en fast ejendom. Både købet og finansieringen indebærer mange komplekse problemstillinger for både sælger og køber, og derfor har begge parter ofte allieret sig med professionelle rådgivere i form af ejendomsmægler og advokat. Derudover har både sælger og køber brug for hjælp fra deres pengeinstitut og eventuelt realkreditinstitut til rådgivning om finansiering, håndtering af den deponerede købesum, indfrielse og optagelse af lån samt overførsel af købesummen fra køber til sælger.

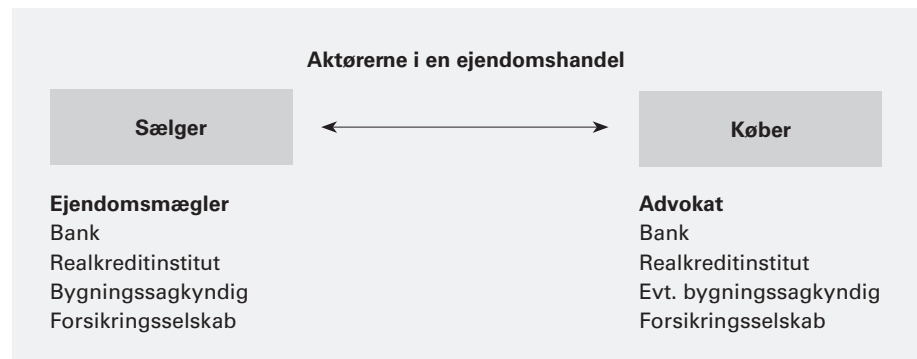


Fig. 20.1 Aktørerne i en ejendomshandel.

Ejendomsmæglerens opgaver

Der er efterhånden flere muligheder for at sælge sin ejendom via en hjemmeside uden brug af **ejendomsmægler**. Vælger sælger selv at stå for salget, skal sælger være sikker på selv at kunne håndtere prisfastsættelsen, indhentelse af dokumenter vedrørende ejendommen, fx tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, energimærkning, BBR-meddelelse og ejendomsskattebillet, håndtere forhandling med potentielle købere, annoncering og udfærdigelse af købsaftale. Opgaver som ejendomsmægleren plejer at håndtere.

Advokatens opgaver

Tilsvarende kan en køber af en fast ejendom undlade at bruge **advokat**, hvis køber selv har den fornødne ekspertise og det juridiske overblik, og køber samtidig selv er i stand til at berigtige handlen, herunder tinglyse skøde og udarbejde refusionsopgørelse. Der er frister, som skal overholdes, vilkårene forhandles, aftaler, der underskrives med forbehold og tilføjelser, fuldmagtsforhold, aftalen kan rammes af ugyldighedsgrunde osv.

Bygningssagkyndig

Sælger skal have fat i en **bygningssagkyndig**, som kan gennemgå ejendommen og udarbejde en tilstandsrapport. En bygningssagkyndig er som ordet siger, en person, der kan vurdere ejendommens bygninger, hvilken tilstand de er i, og om de mangler, der nu er på ejendommen, er væsentlige eller uvæsentlige. Sælger skal selv finde og kontakte bygningssagkyndig. Ejendomsmægler må give sælger en liste over mulige bygningssagkyndige, men må ikke i øvrigt være behjælpelig med at få udarbejdet tilstandsrapporten.

Derudover skal sælger have udarbejdet en elinstallationsrapport af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Rapporten er et el-tjek, som vil afsløre, hvis der er graverende ulovlige installationer i ejendommen.

Forsikringsselskab

Både sælger og køber skal have fat i deres **forsikringsselskab** i forbindelse med handel af fast ejendom. Sælger skal vise, om ejendommen har været relevant

forsikret fx mod råd og svamp, og om der tidligere har været begrænsninger i husforsikringen, dvs. særlige forbehold i policen, hvor forsikringsselskabet ikke har villet dække. Det er informationer, køber og købers forsikringsselskab har brug for i forbindelse med tegning af en ny husforsikring. Hvis der tidligere har været et forbehold i forsikringen, så den ikke dækker skader på grund af svamp, kan det være vanskeligt for køber at få forsikret ejendommen mod svamp. Det er en risiko, køber må vælge, om han vil tage. Derudover skal sælger eller ejendomsmægler fremlægge et tilbud på ejerskifteforsikring til køber – læs mere om ejerskifteforsikring i afsnit 2.2.

Gennemgangen i dette kapitel vil give et overblik over ejendomshandlens sagsforløb og opgaverne for de forskellige aktører. Herefter bliver forskellige problemstillinger om fejl og mangler ved den faste ejendom gennemgået. Udgangspunktet vil være den sædvanlige ejendomshandel, hvor ejendomsmægler repræsenterer sælger, og en advokat varetager købers interesser.

2. Gennemgang af en ejendomshandel

Handel med fast ejendom kan foregå på mange forskellige måder, men her beskrives en typisk handel med et hus, hvor sælger og køber er repræsenteret ved ejendomsmægler og advokat.

En typisk ejendomshandel vil sædvanligvis have følgende forløb:

- Sælger indgår aftale med en ejendomsmægler om salg af huset (formidlingsaftale)
- Ejendomsmægler indhenter alle nødvendige oplysninger om ejendommen
- Sælger får lavet tilstandsrapport og energimærke, og der indhentes tilbud på ejerskifteforsikring
- Ejendomsmægler udfærdiger salgsoptilling og sørger for annoncering og fremvisning af ejendommen
- En eller flere købere afgiver købstilbud eventuelt ved underskrift på købsaftale
- Køber tager eventuelt et advokat- eller finansieringsforbehold i købsaftalen
- Sælger accepterer et købstilbud ved underskrift på købsaftale
- Køber deponerer udbetalingen til ejendomsmægler
- Køber har fortrydelsesret, som skal udløbe, inden aftalen er endelig
- Købers pengeinstitut stiller bankgaranti for restkøbesummen eller beløbet sættes ind på en deponeringskonto i sælgers pengeinstitut
- Købers advokat sørger for berigtigelse af handlen, dvs. for tinglysning af skøde og udfærdigelse af refusionsopgørelse
- Købers pengeinstitut sørger for tinglysning af realkreditlån og banklån til finansiering af købet
- Når skødet er tinglyst uden anmærkninger, frigives købesummen til sælger
- Ejendommen overtages af køber på den aftalte overtagelsesdag
- Ejendomshandlen er afsluttet, når skødet er anmærkningsfrit, refusionsopgørelsen er godkendt af både køber og sælger, og refusionsbeløbet er betalt

2.1 Formidlingsaftale – ejendomsmæglerens pligter

Formidlingsaftale

Når en ejer af en fast ejendom beslutter sig for at sælge sin ejendom, vil ejeren oftest starte med at kontakte en ejendomsmægler. Ejendomsmægler og sælger vil indgå en aftale om betingelserne for salget, fx om salgspris, omfanget af annoncering og ejendomsmæglerens salær. Denne aftale mellem sælger og ejendomsmægler kaldes en **formidlingsaftale**.

Formidlingsbekendtgørelsen

Formidlingsaftalen skal blandt andet sikre, at sælger kan overskue konsekvenserne af et eventuelt salg, og der er derfor detaljerede krav til formidlingsaftalens indhold, jf. LOFE § 29 og **Formidlingsbekendtgørelsen** §§ 2 og 3 (Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014).

Aftalens varighed

Formidlingsaftalen skal være skriftlig og løber som udgangspunkt indtil den bliver opsagt. **Aftalen kan opsiges uden varsel**, men ejendomsmægler og sælger kan på forhånd aftale i formidlingsaftalen, at ejendomsmægler kan kræve et rimeligt vederlag ved forbrugerens opsigelse, jf. LOFE § 33. Hvis ejendomsmægler og sælger har aftalt, at vederlaget er afhængigt af, om ejendommen bliver solgt, kan formidlingsaftalen højst løbe i 6 måneder. Herefter kan aftalen forlænges med 3 måneder ad gangen.

Beregning af vederlag

Formidlingsaftalen skal indeholde en specifikation af de ydelser, ejendomsmægler skal levere, og hvilke beregningsprincipper ejendomsmægler bruger for at bestemme **vederlagets størrelse**, jf. LOFE § 29, stk. 1, nr. 2. Det er muligt at gøre ejendomsmæglerens vederlag afhængigt af, om ejendommen bliver solgt – princippet om “no cure, no pay”. Ofte vil ejendomsmægler betinge sig et vederlag, hvis han finder en køber til prisen, men sælger alligevel afslår tilbuddet.

Den ansvarlige ejendomsmægler

I alle aftaler om formidling af salg af fast ejendom skal der udpeges en **ansvarlig ejendomsmægler**, jf. LOFE § 28. Det skal fremgå af formidlingsaftalen, hvem der er den ansvarlige i netop dette salg, således at sælger til hver en tid er klar over, hvem der i sidste ende har ansvaret. Den ansvarlige ejendomsmægler har ansvaret for alle de opgaver, der skal løses i forbindelse med ejendomshandlen – uanset hvem i ejendomsmæglerfirmaet, der har løst opgaven. En ejendomsmægler kan være den ansvarlige ejendomsmægler i mange formidlingsaftaler, men ikke flere end ejendomsmægleren har mulighed for at følge med i og føre tilsyn med. Læs mere om ejendomsmæglerens ansvar i afsnit 4.

Sælgers interesser

Den ansvarlige ejendomsmægler skal arbejde for, at ejendommen bliver solgt inden for en periode og til den pris, der er aftalt med sælger, jf. LOFE § 24. Ejendomsmægler skal varetage **sælgers interesser** og rådgive sælger, men han skal samtidig også sørge for at give køber de relevante oplysninger for handlen. Ejendomsmægler må ikke rådgive begge parter i en handel, og hvis han repræsenterer sælger, skal han rådgive køber om muligheden for at få sin egen rådgiver, jf. LOFE § 26.

EKSEMPEL

Bytte bytte købmand

Ejendomsmægler Jensen har indgået formidlingsaftale med først Carlsen om salg af hans villa og senere med Hansen om salg af hendes lejlighed.

Jensen opdager, at Carlsen og Hansen, er interesserede i hinandens ejendomme, og så skal Jensen til at være forsigtig.

Begge købere (sælgere) skal informeres om, at mægleren repræsenterer den anden sælger. Så Jensen skal fortælle Carlsen, at han repræsenterer Hansen i salg/køb af lejligheden, og omvendt skal Hansen orienteres om, at Jensen repræsenterer Carlsen i salg/køb af villaen.

For at undgå interessekonflikter, er det ikke tilladt for Jensen at give køberrådgivning hverken til Carlsen eller Hansen, og det er vigtigt at begge parter bliver henvist til muligheden for at få sin egen køberrådgiver fx en advokat.

Ejendomsmægleren skal have fokus på at varetage sælgers interesser, og i den forbindelse er **ejendomsmæglers væsentligste opgaver**, jf. LOFE § 37:

- At værdiansætte ejendommen og fastsætte kontantprisen med sælger
- Beregne sælgers provenu
- Udarbejde en salgsopstilling
- Udarbejde udkast til købsaftale

Ejendomsmæglers opgaver

Ejendomsmægler skal for at kunne udføre ovenstående opgaver først indhente forskellige oplysninger om ejendommen og besigtige den for at vurdere værdien. Det er blandt andet oplysninger som tingbogsattest, lokalplaner, servitutter på ejendommen, ejendomsskat, udgifter til vand, varme og el, eventuelle udgifter til antenneforening eller kabel-tv mv. Oplysningerne er alle væsentlige for at værdiansætte ejendommen eller for at beregne de forventede udgifter for ny ejer.

På baggrund af de oplysninger ejendomsmægleren indhenter om ejendommen, udarbejder han en **salgsopstilling** samt præsentationsmateriale, som skal udleveres til potentielle købere. Salgsopstillingen skal gøre køber i stand til at vurdere ejendommen og de økonomiske konsekvenser af et køb. Derfor er der krav om, at salgsopstillingen i hvert fald indeholder en beskrivelse af ejendommen samt en lang række oplysninger, jf. formidlingsbekendtgørelsen § 6, fx:

Krav til salgsopstilling

- Kontantprisen
- Ejerudgifter
- Anvendelsesudgifter (el, varme, vand mv.)
- Ejendomsværdi efter seneste ejendomsvurdering
- Oplysninger om forurening
- Ejendommens nuværende forsikringsforhold
- Boligareal
- Særlige eller væsentlige begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen
- Evt. ejendommens energimærke

Opfordring til tilbud

Det salgsmateriale, ejendomsmægler udarbejder, betragtes som en opfordring til køber om at afgive et købstilbud, jf. AFTL § 9 om **opfordring til tilbud**. Købers underskrift på en købsaftale er købers tilbud, jf. AFTL § 1, som sælger kan vælge at acceptere ved sin underskrift på købsaftalen.

Tilstandsrapport og el-tjek

2.2 Tilstandsrapport, el-tjek og ejerskifteforsikring

Sælger kan vælge at få udarbejdet en **tilstandsrapport** af en bygnings sagkyndig, en elinstallationsrapport af en autoriseret elinstallatør (**el-tjek**) samt indhente et tilbud fra et forsikringsselskab om ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt udgifterne til de fejl og mangler, der måtte være på ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten – altså de skjulte fejl og mangler. Sælger kan derfor beskytte sig mod potentielle erstatningskrav fra køber om fejl og mangler ved den faste ejendom ved at sørge for at få udarbejdet de tre dokumenter.

Bygningssagkyndig

Tilstandsrapport skal udarbejdes af en **bygningssagkyndig** og sælger, som gennemgår den faste ejendom og beskriver, i hvor god stand ejendommen er. Det er hensigten, at rapporten skal give køber et indblik i ejendommens stand, så køber er helt klar over, om der fx er råd i vinduesrammerne, om vinduerne skal skiftes inden for en kortere periode, eller om tagrenderne er utætte, så vandet løber ned ad husmuren og ud i fundamentet.

Den bygningssagkyndige skal gennemgå bygningerne, men ikke grunden og installationer uden for bygningen. Det vil stå i tilstandsrapporten, hvis den bygningssagkyndige ikke har haft adgang til alle rum, loft, skunke mm, men der ses kun efter synlige mangler. Det indebærer fx, at bygningsgennemgangen ikke af-dækker det, der ligger under gulvtæppet eller inde i væggen.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige givet alle fejl og mangler en karakter, der angiver, hvor opmærksom køber bør være på forholdet, se fig. 20.2.

Karakter		Forklaring
IB	Ingen bemærkninger	Ingen kommentarer.
K0	Kosmetiske skader	Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.
K1	Mindre alvorlige skader	Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
K2	Alvorlige skader	Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
K3	Kritiske skader	Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Fortsættes næste side

Fortsat fra forrige side

Karakter		Forklaring
UN	Bør undersøges nærmere	Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Fig. 20.2 Oversigt over de karakterer, den bygningsagkyndige anvender i tilstandsrapporten.

Elinstallationsrapporten skal udarbejdes af en autoriseret **elininstallatørvirksomhed** og sælger, som gennemgår elinstallationerne i den faste ejendom. Det er hensigten, at rapporten skal give køberen et overblik over elinstallationernes tilstand, så køber kan vurdere, om der skal bruges mange penge på el-arbejde.

Gennemgangen af elinstallationerne skal afdække funktionsdygtighed og ulovlige forhold, herunder især om der er forhold, som kan indebære risiko for personskade eller brand. Elininstallatøren skal ligesom den bygningsagkyndige undersøge synlige mangler og gennemgangen skal være stikprøvevis. Det er altså ikke meningen, at der i forbindelse med el-tjek skal laves huller i væggen eller i loftet.

Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten skal udleveres til køber inden købsaftalen underskrives. Ofte giver ejendomsmægleren både rapporterne og salgsoptillingen til potentielle købere i forbindelse med en fremvisning af ejendommen. Potentielle købere, der seriøst overvejer at byde på ejendommen, kan på baggrund af indholdet i rapporterne vælge at tilkalde deres egen bygningsagkyndige for at få et overblik over de skader, der er beskrevet i rapporterne. Købers byggesagkyndige kan også give et bud på, hvad det vil koste at få udbedret de forhold, som er nævnt. En K1 skade kan sagtens være mange gange dyrere end en K3 skade. Særligt, hvis der i tilstandsrapporten er nævnt skader under kategorien UN, bør køber være opmærksom og få foretaget nærmere undersøgelser med henblik på at afdække eventuelle skaders omfang.

Alle de skader, der er angivet i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, må køber vurdere og sørge for bliver afspejlet i ejendommens pris. Hverken sælger eller ejerskifteforsikringen dækker skader, der er oplyst om.

I forbindelse med ejendomshandlen har sælger en **loyal oplysningspligt**, der indebærer, at han skal fortælle køber alt, hvad ejendommen "fejler" af betydning for køber. I tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten er et særligt afsnit reserveret til sælger. Der er en række spørgsmål til sælger, som sælger skal svare på, hvis han selv har beboet ejendommen. Sælger skal sørge for at svare rigtigt og oplyse om alle mangler og andre forhold, som sælger kender til eller burde kende til. Hvis sælger ikke oplyser om alle relevante forhold, kan han senere ifalde ansvar for mangler ved ejendommen og eventuelt blive erstatningsansvarlig overfor køber.

På baggrund af tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten indhentes tilbud om ejerskifteforsikring fra et forsikringselskab. Tilbuddet udleveres til køber, der kan vælge at tegne forsikringen i forbindelse med køb af ejendommen

Elininstallatørvirksomhed

Sælgers loyale oplysningspligt

for at forsikre sig mod de fejl og mangler ved ejendommen, som ikke fremgår af rapporterne. Køber har ikke pligt til at tegne en ejerskifteforsikring, men hvis der efter købers overtagelse af ejendommen opdages skjulte fejl og mangler, kan køber ikke rette et eventuelt pengekrav mod sælger, hvis forholdet ville have været dækket af ejerskifteforsikringen.

Ansvar for mangler

Sælger får udarbejdet tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring for at have et mindre ansvar for **mangler ved ejendommen**. Hvis sælger har udleveret de tre dokumenter til køber, kan køber som udgangspunkt ikke overfor sælger påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. LFFE § 2, stk. 1. Samtidig skal sælger tilbyde at betale mindst halvdelen af den tilbudte præmie på en 5-årig forsikring. En ejerskifteforsikringen kan tegnes for en 5-årig eller 10-årig periode. Sælger skal betale halvdelen af den tilbudte præmie, også selvom køber finder et billigere eller dyrere tilbud på samme type forsikring hos et andet forsikringsselskab, jf. LFFE § 2, stk. 3.

Sælger vil som udgangspunkt være fri for ansvar, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- Køber har modtaget en tilstandsrapport, som ikke er mere end 6 måneder gammel
- Køber har modtaget en elinstallationsrapport, som ikke er mere end 1 år gammel
- Køber samtidig har modtaget tilbud på en ejerskifteforsikring og
- Køber har modtaget tilbud fra sælger, om at sælger betaler halvdelen af præmien på den tilbudte 5-årige forsikring

Hvis sælger har udleveret ovenstående til køber, kan sælger kun blive ansvarlig for fejl og mangler, hvis sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, fx ved at have løjet eller glemt at oplyse køber om væsentlige forhold vedrørende bygnings fysiske tilstand.

Køber skal have modtaget dokumenterne inden underskrift af købsaftalen, og det skal tydeligt fremgå af købsaftalen, at køber har modtaget dokumenterne. Når køber underskriver købsaftalen skriver han samtidig under på, at han har læst og forstået omstændighederne omkring rapporterne og muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring.

Vælger sælger ikke at få udarbejdet en tilstandsrapport mm., vil sælger have ansvar for fejl og mangler ved den faste ejendom i op til 10 år. Det er en risiko, som kan være vanskelig at overskue for de fleste, og det er derfor helt sædvanligt, at ovennævnte procedure følges.

Hvis køber vælger ikke at tegne en ejerskifteforsikring, er sælger som nævnt fri for en del af mangelsansvaret. Køber har alligevel opnået en fordel ved ordningen, for tilstandsrapporten giver køber et bedre grundlag for at bedømme ejendommens værdi og "sundhed".

2.3 Købsaftale

Ejendomsmæglerens pligt

Det er **ejendomsmæglerens pligt** at udfærdige en købsaftale, jf. LOFE § 37. Købsaftalen, som også kan kaldes en slutseddel, skal opfylde flere detaljerede krav i formidlingsbekendtgørelsen, jf. formidlingsbekendtgørelsen § 21.

Købsaftalen angiver parterne i handlen, hvilken ejendom, der handles, købsprisen og overtagelsesdagen. Derudover skal det fremgå af købsaftalen, om køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, og det skal fremgå om køber har fortrydelsesret (fortrydelsesretten er beskrevet i afsnit 2.4).

Købsaftalen er baseret på en **standardkøbsaftale**, og hvis der er ændringer til standarden, skal ændringerne tydeligt fremgå, jf. formidlingsbekendtgørelsen § 21.

Standardkøbsaftale

I købsaftalen vil det herudover typisk være aftalt hvilket løsøre, der følger med ejendommen, fx hvis køber overtager gardiner eller lignende. Parterne kan også vælge at indføje særlige vilkår i aftalen om fx krav om anvendelse af digital signatur, om overdragelse af ejerpantebrev på ejendommen, eller krav om at advokat tinglyser skødet osv.

Ofte vælger køber at få indføjet et **advokat- og/eller et finansieringsforbehold** i købsaftalen.

Advokat- og finansieringsforbehold

EKSEMPEL

Eksempel på advokatforbehold og finansieringsforbehold:

“Aftalen er betinget af, at købers advokat godkender aftalen i sin helhed”

“Aftalen er betinget af, at købers bank kan godkende handlen, herunder at der kan ydes 80 % realkreditbelåning.”

Forbeholdet sættes ind, fordi det ofte er en stor beslutning for køber at købe ejendommen. Der kan være forhold ved den faste ejendom, køber ikke er opmærksom på, fx uhensigtsmæssigheder i købsaftalen eller en lokalplan, der ødelægger den naturskønne nabogrund. Ved at indsætte et advokat- og bankforbehold, får købers rådgivere mulighed for at rådgive om indholdet af aftalen, og hvis det er nødvendigt genforhandle aftalens vilkår eller eventuelt helt træde tilbage fra handlen. Hvis advokaten ikke kan godkende handlen, kan køber træde tilbage fra handlen uden at skulle betale 1 % af kontantkøbesummen i godtgørelse, jf. reglerne om fortrydelsesret, se afsnit 2.4.

Det samme gør sig gældende med finansieringen. Hvis køber ikke kan opnå de lån, han forventer, har han måske slet ikke råd til at købe ejendommen, og det kan derfor være afgørende at få bankens godkendelse, før aftalen bliver endelig.

Køber kan med forbeholdene komme helt ud af aftalen uden at skulle betale godtgørelse eller andet til sælger. Derfor er sælger interesseret i, at der aftales en frist for, hvornår indsigelserne fra advokat eller bank senest skal foreligge, fx 5 hverdage efter købers underskrift på købsaftalen. Hvis indsigelserne kommer efter fristens udløb, er aftalen bindende for køber.

Standardkøbsaftalen giver mulighed for at skrive forskellige individuelle vilkår ind i selve aftalen, det skal bare fremgå tydeligt, at det ikke er en del af standardkøbsaftalen.

2.4 Fortrydelsesret

Hovedregel: Aftaler skal holdes

En aftale er en aftale, og aftaler skal holdes, det er beskrevet grundigt i kapitel 3 om aftaleret. Det er også **hovedreglen** i en aftale om køb af fast ejendom, at **aftaler skal holdes**.

Undtagelse: Tilbagekaldelse af tilbud

Køber kan **tilbagekalde sit tilbud** om køb af ejendommen, indtil sælger har accepteret tilbuddet, og sælgers accept er kommet frem til køber, jf. LFFE § 7, stk. 2. Hvis tilbagekaldelse sker rettidigt, kan det ske uden omkostninger for nogen af parterne. I forhold til aftaleloven er det en forlængelse af den normale regel om, at tilbud er bindende, når det kommer til kundskab, jf. AFTL § 7.

Undtagelse: Fortrydelsesret

En anden væsentlig undtagelse til hovedreglen om at aftaler er bindende er reglen om **fortrydelsesret** i forbindelse med forbrugeres køb af fast ejendom, som er beskrevet i kapitel 2 i LFFE. Fortrydelsesretten gælder kun forbrugere, det vil sige når ejendommen hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen, jf. LFFE § 6. Loven finder generelt ikke anvendelse på køb af andel i en andelsboligforening, men netop denne bestemmelse om fortrydelsesretten gælder også for køb af andelsbolig.

Meddelelse indenfor 6 hverdage

Køber kan fortryde sit køb af den faste ejendom, hvis køberen giver skriftlig meddelelse til sælger om, at køber vil træde tilbage fra handlen. **Meddelelse** skal gives til sælger eller ejendomsmægler **senest 6 hverdage** efter aftalen er indgået, jf. LFFE § 7 og § 8.

Fristen regnes fra dagen efter køber har fået besked om sælgers accept af købsaftalen, og fristen for fortrydelsesretten løber selvom der også er taget forbehold for advokat- eller bankgodkendelse. Lørdage og grundlovsdag er ikke hverdage, jf. LFFE § 13. Meddelelse om fortrydelse skal være afleveret til sælger inden fristen udløber, det vil sige inden kl. 24 den sidste dag.

EKSEMPEL

Marie og Mikkel har som køber underskrevet en købsaftale mandag 22. juni 2015. Om onsdagen den 24. juni 2015 får de besked fra ejendomsmægleren om, at sælger også har underskrevet købsaftalen.

Fortrydelsesretten løber fra den 25. juni 2015:

1. dag – 25. juni 2015
2. dag – 26. juni 2015
3. dag – 29. juni 2015 (27. +28. juni er weekend)

6. dag – 2. juli 2015

Hvis Marie og Mikkel vil udnytte deres fortrydelsesret, skal de sørge for, at beskeden kommer frem senest 2. juli 2015.

Godtgørelse 1 %

Købers fortrydelsesret er betinget af, at køber betaler en **godtgørelse på 1 %** af den nominelle købesum til sælger, inden fristen er udløbet, jf. LFFE § 11. Hvis fx køber har købt en ejendom til en kontantpris på 1 mio. kr., skal han betale 10.000 kr., inden fortrydelsesfristen udløber.

Ejendomsmægleren er forpligtet til at give køber oplysninger om fortrydelsesretten i et særskilt dokument, jf. LFFE § 19, og dokumentet er en del af købsaftalen, som køber underskriver.

Sælger har ikke en tilsvarende fortrydelsesret, så aftalen er bindende for sælger, når han har underskrevet købsaftalen, og accepten er kommet til købers kundskab efter aftalelovens regler. Se kapitel 3.

Sælger ej fortrydelsesret

2.5 Finansiering

For sælger er det som regel underordnet, om køber betaler købesummen kontant eller om hele beløbet skal lånes. Det er derfor køber, der sammen med sine rådgivere må sørge for den bedst egnede finansiering af huskøbet. Det er de færreste købere, der har mulighed for at købe en fast ejendom uden at låne penge, og de fleste får derfor finansieret købet via en bank og/eller et realkreditinstitut. Finansiering har ofte stor betydning for købers fremtidige økonomi, så køber bør sætte sig grundigt ind i mulighederne, før den endelige finansiering vælges, og gerne før køber begynder at se på hus.

Køber kan gå i banken og på forhånd få beregnet, hvor meget han kan købe hus for. Banken regner på budget og lån og købers ønske til rådighedsbeløb, og hvis tallene ser fornuftige ud, kan køber få et **lånebevis** af banken. Lånebeviset er en forhåndsgodkendelse af køber til at købe hus inden for en bestemt maksimal pris. Med et lånebevis i hånden kan køber bedre overskue sine muligheder, og det er samtidig muligt for køber at vise ejendomsmægler, at han har købekraft til et bestemt hus.

Lånebevis

Finansiering af fast ejendom og optagelse af meget store lån er en vanskelig og kompleks opgave for de fleste mennesker, som søger rådgivning i fx deres bank. Fordi det er yderst vigtigt, at køber får truffet de rigtige valg, som kan have konsekvenser langt ude i fremtiden, er der **særlige regler for bankens rådgivning** i forbindelse med optagelse af lån til finansiering af fast ejendom. Regler om fx bankens rådgivning i forbindelse med huskøb er beskrevet i kapitel 21 om rådgiveransvar.

Krav til rådgivning

Der er to måder at købe en fast ejendom på enten ved en **kontant handel** eller en **finansieret handel**. I en kontanthandel betales købesummen kontant til sælger ved at købers bank deponerer købesummen i sælgers pengeinstitut. Køber må sammen med sin egen bankforbindelse vælge den underliggende finansiering, der er sælger uvedkommende.

Kontant handel eller finansieret handel

I en finansieret handel overtager køber sælgers lån i ejendommen, enten de eksisterende lån i ejendommen eller nye lån, som køber optager i sælgers navn. I forbindelse med overdragelse af ejendommen underskriver køber en gældsovertagelseserklæring, så køber ender med at være debitor på sælgers lån. Overtagelse af eksisterende gæld kræver, at realkreditinstituttet godkender køber som ny debitor på lånet. Restkøbesummen kan eventuelt finansieres ved et sælgerpantebrev, hvor køber står som debitor og sælger som kreditor.

EKSEMPEL

Marie og Mikkel køber et hus til 1 mio. kr. De kan vælge mellem kontanthandel eller finansieret handel:

Kontant handel

Udbetaling på 75.000 kr. deponeres hos ejendomsmægler i forbindelse med underskrift af købsaftalen.

Fortsættes næste side

Fortsat fra forrige side

EKSEMPEL

Købers pengeinstitut stiller en bankgaranti for restkøbesummen på 925.000 kr., og på overtagelsesdagen indsættes beløbet på en deponeringskonto i sælgers navn. Pengene frigives til sælger, når skødet er tinglyst uden anmærkninger.

Finansieret handel

1) Udbetaling på 75.000 kr. deponeres hos ejendomsmægler i forbindelse med underskrift af købsaftalen.

Sælgers eksisterende lån i ejendommen har en restgæld på 700.000 kr., og lånet overdrages til køber, så køber kommer til at stå som debitor på pantebrevet. Køber udsteder et sælgerpantebrev for de resterende 225.000 kr. med betaling over 10 år.

2) Udbetaling på 75.000 kr. deponeres hos ejendomsmægler i forbindelse med underskrift af købsaftalen.

Køber vælger realkreditlån og lånet på 800.000 kr. optages i sælgers navn. Lånet overdrages til køber, så køber kommer til at stå som debitor på pantebrevet. Køber udsteder et sælgerpantebrev for de resterende 125.000 kr. med betaling over 10 år.

De fleste handler med fast ejendom er pt. kontanthandler, hvor køber vælger finansiering gennem sin bank.

Finansiering

80 % af ejendommens værdi

Køber kan vælge at finansiere ejendommen med størst muligt realkreditlån. Realkreditlånet kan ikke overstige **80 % af ejendommens værdi** (typisk købesummen). Realkreditinstituttet er ikke forpligtet til at tilbyde lån op til 80 % af værdien. Hvis ejendommen fx er meget dårligt vedligeholdt kan belåningsgrænsen være 70 %.

Løbetid

Der findes forskellige slags realkreditlån, og køber skal derfor gøre sig flere overvejelser, før han kan fastlægge den endelige finansiering af huskøbet. **Løbetiden** for et realkreditlån er typisk 30 år, men kan også være 10 eller 20 år.

Afdragsfrihed

Køber kan vælge, at realkreditlånet skal være med afdrag, så gælden betales i lånets løbetid, eller køber kan vælge **afdragsfrihed**. Typisk er der aftalt afdragsfrihed i 10 år af et 30-årigt lån, og efter de 10 år skal lånet afdrages og nedbringes på de resterende 20 år. Det er muligt at få et 30-årigt lån med afdragsfrihed i hele lånets løbetid, så vil hovedstolen forfalde til betaling, når lånet udløbet. På det tidspunkt kan det så være muligt at oprette et nyt lån til at indfri det gamle med.

Fast rente

Derudover skal køber vælge, om lånet skal have en **fast rente** eller en variabel rente. Fast forrentede realkreditlån er baseret på en obligation, som realkreditinstituttet skal sælge for at låne pengene ud. Obligationerne sælges til markedskurs, og der er derfor typisk et kurstab, når køber optager lån med fast rente. Et kurstab indebærer, at lånets obligationshovedstol er højere end det beløb, der udbetales til køber. Renten er fast i hele lånets løbetid, så ydelsen er kendt på forhånd indtil hele gælden er betalt.

EKSEMPEL

Marie og Mikkel købte huset for 1 mio. kr. De vil gerne have størst muligt realkreditlån – obligationslån med fast rente. De kan låne, så de får udbetalt 80 % af 1 mio. kr. = 800.000 kr., og kursen er pt. 98.

Lånets hovedstol skal derfor være:
 $800.000 \text{ kr.} / 98 \% = \mathbf{816.327 \text{ kr.}}$

Marie og Mikkel låner 816.327 kr. og får udbetalt 800.000 kr.

Kursen på obligationslånet ændrer sig hele tiden på samme måde som fx aktier. Det er derfor muligt at **kurssikre** realkreditlånene, så køber på forhånd ved, hvilken kurs lånet bliver optaget til. Det kan være en god ide, hvis der går lang tid fra køber underskriver en købsaftale på ejendommen og til køber overtager huset og kan optage realkreditlånene. Kurssikringen og rådgivningen om den foregår oftest i banken eller i realkreditinstituttet.

Kurssikring

Med et **variabelt forrentet realkreditlån** kender køber kun sin ydelse i kortere perioder ad gangen. Renten skal tilpasses med kortere intervaller, fx hvert år, hvert 3. år eller hvert 5. år alt efter, hvilket rentetilpasningslån, køber har valgt. Jo længere tid, køber vil have fastfrosset sin ydelse, jo dyrere er renten. Hvis renten er steget, næste gang lånet skal tilpasses, vil ydelsen på lånet stige, og modsat, hvis renten falder. Køber kender ikke ydelserne i hele lånets løbetid, men til gengæld er den variable rente lavere end den faste rente på det tidspunkt, lånet bliver optaget. Hvis renten stiger meget, kan det have været en dårlig ide at vælge et variabelt forrentet lån, men hvis renten holder niveauet i det meste af lånets løbetid, er et variabelt forrentet lån billigere end et fastforrentet obligationslån.

Variabel rente

Når køber får rådgivning om boligkøb i banken, skal udregningen af købers kommende budget som udgangspunkt baseres på et obligationslån med afdrag og fast rente. Det er det dyreste lån, men også det mest fremtidssikrede, og derfor bør køber have råd til den løsning.

Resten af købesummen fra 80 % til 100 % kan finansieres af banklån. Banklån kan også vælges i forskellige former med variabel eller fast rente og med eller uden afdrag. Ind imellem har køber også behov at låne penge til flytning, istandsættelser eller nye møbler, og lånene kan ende med at være større end ejendommens værdi. Man siger huset er belånt op over skorstenen.

Restfinansiering

Hvis køber senere finder ud at, at finansieringen af ejendommen ikke var den helt rigtige og i stedet ønsker et afdragsfrit lån eller renteniveauet har ændret sig væsentligt, kan køber vælge at **omprioritere** lånene i ejendommen. Det gamle lån bliver indfriet og erstattet med et nyt, som passer køber bedre. Oftest vil det være forbundet med omkostninger til gebyrer og evt. kurstab at omprioritere, så selvom det er muligt at vælge om senere, er det stadig vigtigt, at køber tænker sig godt om, før den endelige finansiering vælges.

Omprioritering

Gældsovertagelse

Ved en finansieret handel er det hensigten, at køber skal overtage sælgers realkreditlån. I realkreditlånets standardlånevilkår (pantebrevsformular B) er det angivet, at lånet skal indfries ved ejerskifte, men hvis køber kan godkendes som kreditværdig af realkreditinstituttet, kan han overtage lånet alligevel.

Køber som ny debitor

Køber indsættes som debitor på lånet, og overtager sælgers forpligtelser til at betale ydelserne. Det kan fx være en god ide, hvis sælger har optaget fastforrentede obligationslån på et tidspunkt hvor renten var lavere, end den rente køber nu kan opnå.

Sælgerpantebrev

Resten af købesummen kan finansieres ved et **sælgerpantebrev**, hvor sælger står som kreditor og køber som debitor. Sælgerpantebrevet vil ofte have en løbetid på 10 år med faste ydelser i hele løbetiden. Der kan være indsat særlige bestemmelser om indfrielse eller ekstraordinære afdrag, hvis ejendommen skal sælges igen, og det kan også være bestemt, at pantebrev til enhver tid skal respektere størst muligt realkreditlån. Ofte vil sælger ikke beholde pantebrevet, det vil blive videresolgt til et pantebrevsselskab til en lavere pris end lånets hovedstol. Det indebærer, at sælger får udbetalt pengene med det samme og ikke selv skal have besværet med at opkræve ydelser fra køber.

2.6 Berigtigelse af skøde og refusionsopgørelse

Advokatens rådgivning

Købers **advokat skal rådgive** køber om de juridiske konsekvenser af at overtage den faste ejendom – herunder hvilke forpligtelser og eventuelle risici, der er forbundet med overtagelsen. Hvis køber har underskrevet en købsaftale hos ejendomsmægleren med et advokatforbehold, har ejendomsmægleren som regel sat en tidsfrist for, hvornår advokaten senest skal komme med sin godkendelse eller kommentarer. Køber og advokaten mødes og gennemgår købsaftalen og alle handlens dokumenter. Advokaten kan være behjælpelig med at forhandle pris og drøfter også finansiering og forsikrings spørgsmål med køber.

Ejendomshandlen er først færdig, når skødet er tinglyst uden anmærkninger og pantebrevene er tinglyst i den rigtige prioritetsorden og eventuelle refusionsbeløb er blevet betalt (læs mere om prioritetsordenen i kapitel 19 om pant).

Den digitale tingbog

Alle ejendomme i Danmark har deres egen plads i den **digitale tingbog**. I tingbogen kan alle finde ejendommen ved hjælp af adressen eller matrikelnummer og læse, hvem der ejer ejendommen (adkomstforhold), hvilke kreditorer, der har sikkerhed i ejendommen (hæftelsesforhold) og hvilke offentligretlige dokumenter, fx. en lokalplan, der er registreret på ejendommen (servitutter). Skal man sælge eller belåne en ejendom, skal sælger eller pantsætter have tingbogslegitimation, dvs. det skal være registreret i tingbogen, at sælger eller pantsætter ejer ejendommen.

Tinglysning af skøde

Et tinglyst skøde er en registrering i tingbogen om hvem, der har adkomst til ejendommen. Advokaten skal sørge for **tinglysning af skøde**, som er en registrering af, at adkomsten går fra sælger til køber.

Rent praktisk udfylder advokaten en formular på www.tinglysning.dk med angivelse af bl.a. ejendommen, sælger, køber og ejendommens pris. Både sælger og køber skal underskrive skødet digitalt – eller give en anden fuldmagt til at gøre

det, og endelig kan skødet sendes digitalt til tinglysning i Tinglysningsretten, der ligger i Hobro.

Tinglysningsretten kontrollerer, at skødeformularen er udfyldt korrekt, at de rigtige personer har underskrevet skødet, og at køber kan opnå den rettighed, der er angivet i skødet.

Når advokaten tinglyser skødet, vil hæftelsesforholdene ikke stemme overens med det, der er angivet i skødet, for sælgers gamle lån står stadig registreret. De gamle lån skal aflyses, og købers nye lån skal tinglyses i stedet for. Derfor vil skødet få **anmærkninger** om sælgers gamle lån, der er tinglyst på ejendommen. Køber skal altså respektere sælgers gamle pantebreve, indtil de bliver aflyst. Købers nye realkreditlån bliver tinglyst af købers bank efter skødet er tinglyst, og til sidst aflyses pantebrevene fra sælgers gamle lån.

Anmærkning

Når sælgers gamle pantebreve bliver aflyst, vil bemærkningerne på skødet automatisk blive fjernet, og advokaten vil få en mail om, at skødet er lyst uden bemærkninger. Når der ikke er flere bemærkninger på skødet, har køber fået endelig adgang til ejendommen, og advokaten skal meddele sælgers bank, at købesummen nu kan blive frigivet til sælger.

Senest 14 dage efter overtagelsesdagen, skal advokaten udarbejde en **refusionsopgørelse**, som er en opgørelse over de løbende udgifter på ejendommen, som skal fordeles mellem sælger og køber. Det kan fx være udgifter til vand, ejendomsskat eller beholdningen i en olietank, som sælger allerede har betalt før overtagelsesdagen. Skæringsdagen er overtagelsesdagen.

Refusionsopgørelse

EKSEMPEL

Overtagelsesdag 1. juli 2015

Refusionsopgørelse	Køber betaler til sælger
Køber refunderer oliebeholdning 400 liter a 9 kr.	3.600 kr.
Sælger har betalt vand aconto for 2011 med 9.000 kr. Sælger har brugt 80 m ³ vand á 50 kr., i alt 4000	
Køber refunderer sælger forskellen	5.000 kr.
Sælger refunderer køber ½ ejerskifteforsikring Jf. tilbud 9.000 kr., i alt	- 4.500 kr.
Saldo som køber refunderer til sælger:	4.100 kr.

Refusionssaldoen kan være enten i sælgers eller købers favør, og det er advokatens opgave at sørge for, at saldoen på refusionsopgørelsen bliver udlignet.

3. Mangler ved fast ejendom

Det specielle ved ejendomshandler er bl.a., at der handles med et aktiv, som er brugt og typisk mange år gammelt, og det kan være yderst vanskeligt at definere, hvornår der er tale om en **mangel ved den faste ejendom**. Kravene til et nyt hus er høje, og køber kan forvente, at samtlige funktioner virker upåklageligt, og at alt er i orden og pænt. Det er lidt mere vanskeligt at præcisere, hvilke krav, der er til et ældre brugt hus. Hvilke skavanker er "charmerende" detaljer, som køber må leve med, og hvilke kan køber med rette sige er mangler ved den faste ejendom?

En dør, der binder, er typisk ikke en mangel. Men hvis fundamentet synker, kan køber sandsynligvis dokumentere, at der er tale om en mangel, og at sælger derfor har misligholdt aftalen. Det kan betyde, at køber retter et erstatningskrav mod sælger.

Når domstolene skal afgøre, om der er tale om en mangel, må retten altid tage udgangspunkt i det enkelte hus og foretage en vurdering på baggrund af ejendommens alder og generelle vedligeholdelsesstand, samt hvad der er blevet oplyst i forbindelse med ejendomshandlen.

En mangel er en form for defekt, som oftest defineres ud fra, hvad køber med rimelighed kunne forlange af et hus til den pris. Ejendommen er mangelfuld, hvis den er ringere end køber med rimelighed kunne forvente.

Efterfølgende mangler

Sælger har ikke ansvar for mangler ved ejendommen, der er opstået efter tilstandsrapportens eller elinstallationsrapportens udarbejdelse, hvis køber har tegnet en ejerskifteforsikring. Det skyldes, at ejerskifteforsikringen dækker fra rapporten er udarbejdet, jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 1 litra a. Sælger har derfor som udgangspunkt ikke ansvar for såkaldte "**efterfølgende mangler**".

Vælger køber ikke at tegne en ejerskifteforsikring, hæfter sælger for mangler ved bygningen, som er opstået efter tilstands- eller elinstallationsrapportens udarbejdelse. Sælger har i de tilfælde ansvar for "efterfølgende mangler", medmindre sælger og køber har aftalt noget andet i købsaftalen.

Sælgers ansvar for mangler

Sælger kan ifalde ansvar for mangler ved den faste ejendom, selvom sælger har fået udarbejdet tilstandsrapport, og handlen er omfattet af huseftersynsordningen, jf. LFFE § 2, stk. 5. Det kan fx være, hvis:

- Der er forhold på ejendommen, som strider mod en servitut eller offentlig retlig forskrift – ulovlige bygningsindretninger
- Sælger har givet en garanti om det pågældende forhold
- Sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i forbindelse med handlen, fx fordi sælger ikke har overholdt sin loyale oplysningspligt
- Der er mangler ved kloakstikledningen fra ydersiden af bygningens fundament, som ikke burde være opdaget af den bygningsagkyndige

Derudover kan sælger have ansvar for mangler, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Nedenfor gennemgås de forskellige typer af mangler.

Risikoens overgang

Risikoen for hændelige forhold er sælgers indtil overtagelsesdagen. Man siger **risikoen går over** til køber på dette tidspunkt. Tidspunktet for risikoens overgang er som udgangspunkt den overtagelsesdag, der er angivet i købsaftalen. Hvis

køber får udleveret nøglerne til ejendommen tidligere, vil risikoen for ejendommen overgå til køber på denne dag.

En bygnings sagkyndig vil kun i få tilfælde have mulighed for at vurdere, om en bygning med tilhørende installationer er lovligt indrettet, og det er også kun sjældent, køber kan forsikre sig ud af den risiko. Det er derfor bestemt i LFFE § 2, stk. 5, at sælger har risikoen for **ulovlige bygningsindretninger** – uanset om sælger kender til forholdet eller ej. Fx kan sælger være ansvarlig for en garage på ejendommen, der ikke er indhentet byggetilladelse til.

Ulovlig bygningsindretning

AFGØRELSE

U2005.1108Ø – Manglende byggeattest

Køber købte en ejendom af sælger (et dødsbo), og handlen var omfattet af LFFE. Der var udarbejdet tilstandsrapport og givet tilbud om ejerskifteforsikring. Det viste sig senere, at kommunen aldrig havde udstedt en byggeattest. Der var givet tilladelse til at bygge huset, men efterfølgende var bygningen ikke godkendt af kommunen. Den manglende byggeattest og husets tilstand betød, at huset var ulovligt og skulle rives ned.

Køber ønskede at hæve handlen og få købesummen tilbagebetalt.

Landsretten afgjorde sagen til fordel for køber. Den manglende byggeattest var en retligt relevant mangel, som er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5 1. pkt. Sælger bør ikke fritages for ansvar for forhold som ikke i almindelighed belyses i en tilstandsrapport, og som køber ikke kan forsikre sig imod. Manglens karakter og væsentlighed indebar, at køber var berettiget til at hæve handlen.

Sælger er ansvarlig for ulovlige bygningsindretninger, medmindre det er **VVS installationer** inden for soklen. Hvis varme, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige, er det ikke noget køber kan kræve erstatning for fra sælger. Det gælder alle installationer, der ligger i huset, under huset og helt ud til yderkanten af fundamentet – de forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen. Kloakker og stikledninger, som ligger uden for fundamentet, er omfattet af sælgers ansvar, og er de mangelfulde, kan køber kræve erstatning.

VVS installationer

Har **sælger garanteret** et bestemt forhold på ejendommen, er det sælgers ansvar, hvis garantien ikke holder. Garantien skal være rettet mod et bestemt forhold. Sælger kan ikke give en garanti for, at der generelt ikke er mangler ved ejendommen. En sælger, der har skrevet i tilstandsrapporten, at termoruderne ikke er punkteret, har garanteret dette overfor køber. Viser det sig efterfølgende, at en eller flere vinduer er punkterede, kan køber få erstatning fra sælger.

Sælgers garanti

Hvis sælger i forbindelse med ejendomshandlen har handlet **svigagtigt eller groft uagtsomt**, vil sælger ifalde erstatningsansvar overfor køber. Som tidligere beskrevet har sælger en loyal oplysningspligt, der indebærer, at han skal fortælle køber alt, hvad ejendommen fejler af betydning for køber. Har sælger ikke oplyst om alle fejl, kan forholdet vurderes som groft uagtsomt, og sælger ifalder erstatningsansvar overfor køber.

Svig eller grov uagtsomhed

AFGØRELSE

U2002.2726V Den glemte tilstandsrapport

Sælger havde fået lavet en tilstandsrapport, som indeholdt mindre alvorlige skader på taget samt en kritisk skade (K3) ved skorstensinddækningen. For at fjerne bemærkningerne i tilstandsrapporten, fik sælger udbedret de mindre kritiske skader. Skaden ved skorstensinddækningen blev ikke lavet. Sælger fik fat i en ny bygningssagkyndig, som udarbejdede en ny tilstandsrapport. Den nye tilstandsrapport omtalte ikke skorstensinddækningen. Sælger oplyste ikke køber om, at han tidligere havde fået lavet en tilstandsrapport med en kritisk skade, som ikke var udbedret.

Landsretten dømte sælger til at betale erstatning for manglen (skaden ved skorstensinddækningen) til køber. Sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at fortælle køber om den kritiske skade (ikke overholdt den loyale oplysningspligt), og det kunne ikke ændre ved sælgers erstatningsansvar, at den bygningssagkyndige havde lavet en klar fejl ved ikke at nævne skaden i den nye tilstandsrapport.

Købers undersøgelsespligt

Køber kan ikke fralægge sig ethvert ansvar, og han skal undersøge ejendommen før han køber den. Hvis en mangel tydeligt kan ses, behøver sælger ikke oplyse om den for at undgå erstatningsansvar – køber har en **undersøgelsespligt**. Hvis køber burde have opdaget en mangel i forbindelse med en sædvanlig undersøgelse af ejendommen, har køber reklamationspligt. Det indebærer, at køber skal påberåbe sig manglen i forbindelse med købet, ellers mister han retten til senere at gøre manglen gældende.

Mangler uden for bygningen

Huseftersynsordningen og tilstandsrapporten omfatter bygninger på ejendommen. Sælger er derfor ikke beskyttet mod **mangler uden for bygningen**, og han kan derfor være erstatningsansvarlig for den type mangler overfor køber. Det kan fx være skader på grund af olieforurening, oversvømmelse af grunden eller et tilstoppet drænanlæg. Den bygningssagkyndige undersøger udelukkende bygninger på ejendommen, men garager, skure, lader og stalde er sædvanligvis undtaget.

Misligholdelsesbeføjelser

Når køber opdager en mangel ved den faste ejendom, kan han gøre de sædvanlige **misligholdelsesbeføjelser** fra købeloven gældende:

- **Erstatning for manglen**, hvis sælger har handlet ansvarspådragende, fx ved at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Køber kan typisk få erstattet det beløb, det vil koste at udbedre manglen.
- **Forholdsmæssigt afslag**, hvis manglen indebærer, at ejendommen er mindre værd end køber forventede, og der er tale om en værdiforringende mangel. Manglen skal ifølge retspraksis have en værdi på mindst 5-10 % af købesummen, før køber kan få et forholdsmæssigt afslag i prisen.
- **Hæve handlen**, hvis manglen er væsentlig. Aftalen kan også hæves efter aftaleloven, hvis sælger har handlet svigagtigt. For at aftalen kan hæves skal der enten være stillet betingelser om forholdet i købsaftalen, eller manglen skal være så betydelig, at det vil være urimeligt at fastholde aftalen. Det kan fx være urimeligt, hvis det koster mere end 40% af købsprisen at udbedre manglen. Se fx U.2005.1108Ø ovenfor om den manglende byggeattest.

Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt skjulte fejl og mangler ved bygningen, som ikke stod i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Forsikringen dækker skader, som var til stede, da køber overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringsperioden. Hvis en skade er beskrevet forkert eller mangelfuldt, skal forsikringen også dække. Men de skader køber er blevet oplyst om i rapporterne, kan køber ikke få dækket.

Ejerskifteforsikring

Er tilstandsrapporten mangelfuld eller forkert på væsentlige punkter, kan køber gøre den **bygningssagkyndige ansvarlig** og kræve erstatning. Det er især relevant, hvis køber ikke har tegnet en ejerskifteforsikring og derfor ikke har andre til at dække skaden. Køber skal gøre sit krav gældende mod den bygningssagkyndige senest 5 år efter overtagelsen eller maksimalt 6 år efter rapporten bliver skrevet, jf. LFFE § 3, stk. 2. Det samme gælder, hvis elinstallationsrapporten er mangelfuld. Her kan køber gøre elinstallatøren ansvarlig og kræve erstatning.

Bygningssagkyndig ansvarlig

AFGØRELSE

U2001.1133V – Den mangelfulde tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige havde udarbejdet en tilstandsrapport, men havde overset nogle skjolder af fugt ved skortstenen.

Sælger havde oplyst, at der tidligere var trængt vand ind ved taget. Huset lå udsat, så der særligt var risiko for, at der ville trænge vand ind ved slagregn.

I øvrigt var taget i god stand og kunne holde flere år endnu, så køber forventede ikke, at skulle skifte taget med det samme.

Efter overtagelsen opdagede køber utætheden og måtte skifte taget. Spørgsmålet var herefter, om den bygningssagkyndige var ansvarlig for manglende oplysninger i tilstandsrapporten.

Landsretten mente, at netop på grund af, at sælger havde oplyst den bygningssagkyndige om vandindtrængen, burde han have undersøgt taget og skorstenen nærmere eller i det mindste opfordret til, at køber fik undersøgt forholdet nærmere. På den baggrund fandt retten, at den bygningssagkyndige skulle betale en erstatning på 100.000 kr. til køber.

Mangler ved den faste ejendom bliver **forældet 3 år** efter køber har opdaget eller burde have opdaget skaden, men uanset om køber har opdaget manglen bliver kravet forældet efter ti år. Læs mere om forældelse i kapitel 18.

Forældelse 3 år

4. Ejendomsmæglers ansvar

Det skal fremgå tydeligt at formidlingsaftalen, hvem der er **den ansvarlige ejendomsmægler** overfor forbrugeren i forbindelse med en ejendomshandel, jf. LOFE § 28. Det er den ansvarlige ejendomsmægler, som overfor forbrugeren har ansvaret for alle opgaver, som udføres i forbindelse med formidlingen af ejendomshandlen – uanset om opgaven er løst eller glemt af andre i ejendomsvirksomheden. Den ansvarlige ejendomsmægler er ansvarlig for både handlinger og

Den ansvarlige ejendomsmægler

undladelser i forbindelse med salget, og det er derfor den ansvarlige mægler, som kommer til at betale erstatning til forbrugeren, hvis betingelserne er opfyldt.

Den ansvarlige ejendomsmægler har almindeligt rådgiveransvar overfor sin kunde – sælger, i hele ejendomshandlens forløb. De forpligtelser, som ejendomsmægleren som minimum skal leve op til er beskrevet i afsnit 2.1.

Almindelige erstatningsretlige principper

Hvis ejendomsmæglerens rådgivning til sælger medfører et tab, skal **de almindelige erstatningsretlige principper** anvendes i bedømmelsen af, om der er et erstatningsansvar, dvs. ansvarsgrundlag, økonomisk tab, årsagssammenhæng og påregnelighed. Sælger har indgået en aftale med ejendomsmægleren, som derfor handler som professionel rådgiver for sælger, og det giver ejendomsmægleren et skærpet culpaansvar – et **professionsansvar**. Det betyder, at vurderingen om ejendomsmægleren har begået en ansvarspådragende fejl, skal bedømmes efter, hvad en anden god ejendomsmægler ville have gjort i samme situation.

Professionsansvar

Erstatningsansvar

Erstatningsansvaret bedømmes efter dansk rets almindelige regler, og det betyder bl.a., at det er forbrugeren, som skal bevise, at erstatningsbetingelserne er opfyldt. Reglerne om erstatningsansvar er gennemgået i kapitel 14 og rådgiveransvar er beskrevet i kapitel 21.

Objektivt ansvar

Udover de almindelige erstatningsretlige regler, har ejendomsmægler ansvar **på et objektivt grundlag**, jf. LOFE § 47. Ejendomsmægleren er forpligtet til at betale godtgørelse til en forbruger, selvom han ikke har begået en ansvarspådragende fejl, i følgende tilfælde:

- **Provenuet for salget** er beregnet forkert, og forbrugeren er i god tro om fejlen. Forbrugeren har krav på en godtgørelse, der svarer til forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning.
- Beregning af **ejerudgifter** ved køb er forkert, og forbrugeren er i god tro. Forbrugeren har krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den rigtige og forkerte beregning.
- Ejendomsmæglerens **værdiansættelse** afviger meget fra en korrekt værdiansættelse, og forbruger har i god tro handlet i tillid til værdiansættelsen. Forbrugeren har krav på en rimelig godtgørelse af forskellen.

AFGØRELSE

U1997.488V – Det tabte provenu

Ejendomsmægleren havde beregnet et provenu for salget af ejendommen på baggrund af obligationskurser, der var angivet på en kursliste fra Realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet havde lavet en fejl på kurslisten, og ejendomsmæglerens beregning var som følge heraf 29.000 kr. højere end det provenu sælger egentlig fik for ejendommen.

Sælger af ejendommen ville have ejendomsmægler til at erstatte det tabte provenu.

Landsretten fandt, at bestemmelsen (nu) LOFE § 47 betyder, at ejendomsmægleren har et objektivt ansvar for provenuberegningen. Selvom fejlen i beregningen egentlig ikke skyldtes ejendomsmæglerens fejl, mente landsretten derfor, at han skulle betale godtgørelse til forbrugeren på 29.000 kr.

AFGØRELSE

Klagenævnet for ejendomsformidling 2012-182 – Ejerudgifter

Køber klagede over, at ejendomsmægleren i en salgsoptilling havde angivet, at udgifterne til ejerforeningen og grundfondsbidrag ikke var opgivet korrekt. Køber krævede sit tab dækket, jf. (nu) LOFE § 47.

Udgiften til ejerforeningen var opgjort til 7.920 kr. og udgiften til grundfondsbidrag var 2.040 kr. Sælger havde oplyst, at beløbene var den årlige udgift, selvom det egentlig var et beløb, som skulle betales fire gange om året.

Forskellen i ejendomsmæglerens oplysninger og de egentlige udgifter var derfor 29.880 kr. årligt.

Klagenævnet afgjorde sagen til fordel for køber og besluttede, at ejendomsmægler skulle erstatte køber 29.880 kr. med en kapitaliseringsfaktor på 10 – i alt 298.800 kr.

Ejendomsmæglerens objektive ansvar gælder **ejerudgifter** men ikke fx **anvendelsesudgifter**. Der er altså forskel på de udgifter det indebærer at eje en ejendom, fx ejerforening, grundejerforening, forsikringer og ejendomsskatter og de udgifter, der er forbundet med at anvende en ejendom, fx el, vand og varme.

*Ejerudgifter eller
anvendelsesudgifter*

Ejendomsmægler har objektivt ansvar for at oplyse ejerudgifterne korrekt, jf. LOFE § 47, mens ansvaret for anvendelsesudgifter er omfattet af det almindelige culpa-ansvar.

Udover at ejendomsmægleren er erstatningsansvarlig overfor forbrugeren, kan ejendomsmægler få en bøde for at overtræde forskellige bestemmelser, jf. LOFE § 53.

Ejendomsmæglere er underlagt **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere**, som kan pålægge ejendomsmæglere bøder eller fratage dem retten til at virke som ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet tager stilling til overtrædelser af lov om omsætning af fast ejendom samt god ejendomsmægleretik.

*Disciplinærnævnet for
Ejendomsmæglere*

5. Vigtigste hovedregler og principper

- Køb og finansiering af fast ejendom er så stor en økonomisk beslutning at både køber og sælger oftest får hjælp af professionelle rådgivere
- Sælger engagerer ofte en ejendomsmægler og køber ofte en advokat
- Aftaleloven anvendes også på aftaler om køb af fast ejendom
- Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE) – tilstandsrapport og fortrydelsesret
- Lov om formidling af fast ejendom (LOFE) – ejendomsmæglerens pligter og ansvar
- Sælger og ejendomsmægler indgår en formidlingsaftale, som bl.a. skal indeholde bestemmelser om, hvem der er den ansvarlige ejendomsmægler, og hvilket honorar ejendomsmægler skal have for opgaven

- Ejendomsmægler skal herudover værdiansætte ejendommen, beregne udgifter for køber i salgsopstilling, beregne sælgers salgsprovener og sørge for annoncering af ejendommen
- Tilstandsrapport udarbejdes af bygningsagkyndig over bygningens fysiske tilstand
- Elinstallationsrapport udarbejdes af elinstallatørvirksomhed over elinstallationernes tilstand
- Sælger skal tilbyde køber at betale halvdelen af ejerskifteforsikringen, hvis sælger vil minimere sit ansvar for mangler
- Sælger har loyal oplysningspligt i forhold til ejendommens tilstand
- Købsaftale skal udfærdiges af ejendomsmægler på baggrund af standardaftale
- Advokat- og/eller finansieringsforbehold giver køber mulighed for en ekstra "gratis" tænkepause
- En forbrugerkøber har 6 dages fortrydelsesret mod at betale en godtgørelse på 1 % af kontantkøbesummen inden fristens udløb
- Sælger har ikke fortrydelsesret
- En køber har ofte mulighed for 80 % realkreditbelåning og banklån for resten
- Advokat skal rådgive køber og sørge for tinglysning af skøde
- Købesummen kan frigives til sælger, når skødet er tinglyst anmærkningsfrit
- Refusionsopgørelse udarbejdes af advokat
- Mangler ved den faste ejendom er som udgangspunkt sælgers ansvar, men ansvaret kan minimeres med udlevering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport, tilbud om ejerskifteforsikring og tilbud om betaling af halv præmie på 5-årig ejerskifteforsikring
- Køber har sædvanlige misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af mangler ved den faste ejendom
- Bygningsagkyndig er ansvarlig for tilstandsrapportens indhold og elinstallationsvirksomhed for el-tjekket
- Ejendomsmægler er erstatningsansvarlig efter de almindelige erstatningsretlige regler og har herudover et særligt objektivi ansvar for nogle af forbrugerens tab