

Finn Träff

Køb og salg af fast ejendom

4. udgave

Indhold

Forord 5

1. Introduktion 17

- 1.1 Lovgrundlaget 18
- 1.2 Aktørerne 20
 - 1.2.1 Køber 22
 - 1.2.2 Sælger 23
 - 1.2.3 Ejendomsformidleren 24
 - 1.2.4 Bygningssagkyndig 26
 - 1.2.5 Advokat 27
 - 1.2.6 Pengeinstitut 28
 - 1.2.7 Realkreditinstitut 29
 - 1.2.8 Pantebrevsformidler 29
 - 1.2.9 Forsikringsselskab 30
 - 1.2.10 Administrator 30

2. Ejendomsbegrebet 32

- 2.1 Definitionen på fast ejendom 32
 - 2.1.1 Det ejendomsretlige ejendomsbegreb 32
 - 2.1.2 Ideelle anparter og interessentskaber 35
 - 2.1.3 Andelsboligforeninger mv. 38
 - 2.1.4 Ejerlejligheder 40
 - 2.1.5 Timeshares 42
 - 2.1.6 Sammenfatning 43
 - 2.1.7 Det obligationsretlige ejendomsbegreb 44
- 2.2 Hvad omfatter ejendommen? 47
 - 2.2.1 Andre ejendomsbegreber 51
- 2.3 Entreprise 51

3. Adgang til at købe fast ejendom 53

- 3.1 Udlændinge 53
- 3.2 EU-borgere og EØS-borgere 56

- 3.3 Selskaber 57
- 3.4 Landbrug 58
- 3.5 Umyndige 59
- 3.6 Andre grupper 59

- 4. Fast ejendoms regulering 61**
 - 4.1 Begrænsninger af generel karakter 62
 - 4.2 Anvendelsesbegrænsninger 63
 - 4.2.1 Helårsboliger 63
 - 4.2.2 Sommerhuse 66
 - 4.2.3 Erhvervsjendomme 67
 - 4.2.4 Blandede ejendomme 68
 - 4.2.5 Landbrug 68
 - 4.3 Byggeslovgivning 69
 - 4.3.1 Byggesager 70
 - 4.3.2 BBR 72
 - 4.4 Planlovgivning 73
 - 4.4.1 Lokalplaner 73
 - 4.4.2 Zonestatus 76
 - 4.4.3 Varmeforsyning 78
 - 4.5 Fredning 78
 - 4.5.1 Naturbeskyttelsesloven 78
 - 4.5.2 Skove 79
 - 4.5.3 Bygningsfredning 80
 - 4.5.4 Bevaringsværdige ejendomme 81
 - 4.6 Jordforurening 81
 - 4.6.1 Jordforureningsloven 82
 - 4.6.2 Oliekanke 85
 - 4.7 Servitutter mv. 86
 - 4.7.1 Grundbyrder 87
 - 4.7.2 Forkøbsrettigheder, tilbudspligt mv. 87
 - 4.7.3 Hjemfaldspligt 88

- 5. Ejendommens økonomi 91**
 - 5.1 Prioritetsydelse 94
 - 5.2 Ejendomsskatter 94
 - 5.3 Andre offentlige afgifter 95
 - 5.4 Forsikringer 97

- 5.5 Grundejerforening og ejerlejlighedsforening 99
- 5.6 Andelsboligforening 102
- 5.7 Antenne 104
- 5.8 Lejeindtægter i små ejendomme 104
 - 5.8.1 Småejendomme 105
 - 5.8.2 Lejens lovlighed 105
 - 5.8.3 Beskatning 106
 - 5.8.4 Hæftelse for gamle lejekrav 106
- 5.9 Anvendelsesudgifter 107

- 6. Ejendomsformidleren 108**
 - 6.1 Lov om omsætning af fast ejendom 108
 - 6.1.1 Lovens område 109
 - 6.1.2 Regler, der gælder alle rådgivere 111
 - 6.1.3 Hvem kan være ejendomsformidlere? 112
 - 6.1.4 Uafhængige ejendomsmæglere 115
 - 6.2 Formidlingsaftalens udformning 116
 - 6.2.1 Køberopdrag og sælgeropdrag 116
 - 6.2.2 Formidlerens salgsopdrag 117
 - 6.2.3 Formidlerens salæraftale 118
 - 6.2.4 Tillægsydelser 124
 - 6.2.5 Opsigelse af formidlingsaftalen 126
 - 6.2.6 Skriftlighed 128
 - 6.2.7 Uafhængighed 130
 - 6.2.8 Salget 135
 - 6.2.9 Retlige standarder 138
 - 6.3 Formidlerens arbejdsopgaver 139
 - 6.3.1 Prisfastsættelsen 140
 - 6.3.2 Provenuberegningen 142
 - 6.4 Ejendomsformidlerens ansvar 144
 - 6.4.1 Provenuberegningen 146
 - 6.4.2 Ejerudgifter 148
 - 6.4.3 Fejl i værdiansættelsen 150

- 7. Købsaftalens indgåelse 153**
 - 7.1 Mundtlige aftaler 155
 - 7.2 Skriftlige aftaler 158
 - 7.3 Ophør af aftaler 161

- 7.3.1 Tilbagetrædelse ved betingelser 162
- 7.3.2 Advokatforbehold 164
- 7.3.3 Fortrydelsesret 166
- 7.3.4 Ugylldighed efter aftaleloven 172

- 8. Tilstandsrapporten og ejerskifteforsikring 176**
 - 8.1 Tilstandsrapportens udformning 178
 - 8.2 Ordningens omfang 181
 - 8.3 Forsikringstilbud 183
 - 8.4 Sælgers ansvarsfrihed 186
 - 8.5 Begrænsninger i sælgers ansvarsfrihed 187
 - 8.6 Krav mod tidligere ejere 192
 - 8.7 Den byggesagkyndiges erstatningsansvar 193
 - 8.8 Ordningens konsekvenser 195

- 9. Købsaftalens indhold 197**
 - 9.1 Salgsopstillingen 197
 - 9.2 Købsaftalen 201
 - 9.2.1 Pkt. 1 – Ejendommen 205
 - 9.2.2 Pkt. 2 – Overtagelsesdag 205
 - 9.2.3 Pkt. 3 – Kontantpris 205
 - 9.2.4 Pkt. 4 – Tilbehør 205
 - 9.2.5 Pkt. 5 – Ejendommens fysiske forhold 208
 - 9.2.6 Pkt. 6 – Forsikring 214
 - 9.2.7 Pkt. 7 – Oplysninger om offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat 214
 - 9.2.8 Pkt. 8 – Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. 215
 - 9.2.9 Pkt. 9 – Ejerlejligheder/Boliglandbrug 217
 - 9.2.10 Pkt. 10 – Gæld udenfor købesummen 220
 - 9.2.11 Pkt. 11 – Overtagelse, aflevering og risikoovergang 221
 - 9.2.12 Pkt. 12 – Servitutter 223
 - 9.2.13 Pkt. 13 – Handelsomkostninger og vederlag 225
 - 9.2.14 Pkt. 14 – Refusionsopgørelse 226
 - 9.2.15 Pkt. 15 – Frister, berigtigelse og rådgivning 228
 - 9.2.16 Pkt. 16 – Individuelle vilkår 229
 - 9.2.17 Pkt. 17 – Parternes pengeinstitutter 230

- 9.2.18 Pkt. 18 – Købesummen 230
- 9.2.19 Pkt. 19 – Garanti for kontante betalinger 238
- 9.2.20 Pkt. 20 – Nuværende realkreditlån, der overtages 239
- 9.2.21 Pkt. 21 – Nuværende private pantebreve, der overtages 241
- 9.2.22 Pkt. 22 – Ejerskiftelån 241
- 9.2.23 Pkt. 23 – Anden finansiering 247
- 9.2.24 Pkt. 24 – Sælgerpantebrev 247
- 9.2.25 Pkt. 25 – Debitorgodkendelse af køber 249
- 9.2.26 Pkt. 26 – Reguleringsopgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse 251
- 9.2.27 Pkt. 27 – Handlens dokumenter 257
- 9.2.28 Pkt. 28 – Fravigelser 257
- 9.2.29 Pkt. 29 – Parternes accept og underskrifter 258
- 9.2.30 Oplysning om fortrydelsesret 259
- 9.2.31 Betaling af ½ forsikringspræmie 259
- 9.2.32 Allonger 259
- 9.3 Sidedokumenter og oplysninger 260
 - 9.3.1 Tilstandsrapport 261
 - 9.3.2 Varmesynsrapporter og energimærkning 262
 - 9.3.3 Ejendomsoplysningskemaet 264
 - 9.3.4 Mundtlige oplysninger og annoncer 265
 - 9.3.5 Sælgerens hæftelse for ejendomsformidleren 266
- 9.4 Ansvarsfraskrivelsesklausuler 268
- 9.5 Maksimalpriser 271
- 10 Finansiering af fast ejendom 274**
 - 10.1 Udbetalingen 276
 - 10.2 Realkreditlånet 277
 - 10.2.1 Princippet i et realkreditlån 278
 - 10.2.2 Låneformål 279
 - 10.2.3 Lånetyper 280
 - 10.2.4 Afdragsfri lån 282
 - 10.2.5 Indeks lån 282
 - 10.2.6 Rentetilpasningslån 283
 - 10.2.7 Garantilån 286

- 10.2.8 Bankprioritetslån 287
- 10.2.9 Lånegrænser og løbetider 287
- 10.2.10 Kontantlån 288
- 10.2.11 Låneekspeditionen 289
- 10.2.12 Kurssikring 291
- 10.2.13 Reguleringsklausuler 293
- 10.2.14 Konkurrencesituationen 295
- 10.2.15 Konverteringer 296
- 10.2.16 Omvendte konverteringer 297
- 10.3 Sælgerpantebrevet 298
 - 10.3.1 Sælgerpantebrevens vilkår 299
 - 10.3.2 Ejerskifte 299
 - 10.3.3 Pantebrevsmarkedet 300
 - 10.3.4 Kutymer ved pantebrevshandel 301
 - 10.3.5 Ejerpantebreve 302
- 11 Ejendomshandlens berigtigelse 304**
 - 11.1 Advokatens pligter 308
 - 11.1.1 Skødet 309
 - 11.1.2 Skødefristen 311
 - 11.1.3 Det elektroniske skøde 312
 - 11.1.4 Sikring af købesummen 314
 - 11.1.5 Betinget skøde 317
 - 11.1.6 Deponering af udbetalingen 318
 - 11.1.7 Garantistillelse 326
 - 11.1.8 Realkreditlånet og eventuelle indestående lån 327
 - 11.1.9 Sælgerpantebrevet 329
 - 11.2 Advokatens juridiske rådgivning 330
 - 11.2.1 Regler for rådgivningen 332
 - 11.2.2 Grundlaget for rådgivningen 333
 - 11.2.3 Salgsopstilling 334
 - 11.2.4 Købsaftale 335
 - 11.2.5 Tingbogsattest og kommunalt oplysningsskema 335
 - 11.2.6 Tilstandsrapport og energimærke 336
 - 11.2.7 Forsikringsforhold 337
 - 11.2.8 Ejerforenings- og grundejerforeningsforhold 338

- 11.2.9 Købers budget, seneste lønsedler og seneste årsopgørelse 339
- 11.2.10 Oplysninger om indestående prioriteter 339
- 11.2.11 Ejendomsskattebillet og vurdering 339
- 11.2.12 BBR-ejermeddelelse og kort 340
- 11.2.13 Forureningsoplysninger 340
- 11.2.14 Øvrige dokumenter 340
- 11.3 Den økonomiske rådgivning 341
 - 11.3.1 Har klienten råd til ejendommen? 341
 - 11.3.2 Er prisen rigtig? 342
 - 11.3.3 Passer lånets løbetid og afdragsprofil til klienten? 343
 - 11.3.4 Er der indestående prioriteter, det kan svare sig at overtage? 343
 - 11.3.5 Er der andre og billigere realkreditinstitutter i markedet? 343
 - 11.3.6 Skal klienten spekulere i konverteringsmuligheder? 344
 - 11.3.7 Kan det svare sig at købe sælgerpantebrevet ud? 344
 - 11.3.8 Kurssikring 345
- 11.4 Ekspedition af berigtigelsen 347
- 11.5 Advokatens ansvar 347

- 12 Reguleringsopgørelsen og refusionsopgørelsen 350**
 - 12.1 Reguleringsopgørelsen 352
 - 12.2 Begrebet sædvanlig refusionsopgørelse 354
 - 12.3 De sædvanlige refusionsposter 355
 - 12.4 Særlige refusionsposter 358
 - 12.5 Betaling, forrentning og forældelse af refusionskrav 359

- 13 Beskatning 360**
 - 13.1 Tinglysningsafgift 360
 - 13.1.1 Tinglysningsafgift ved overdragelse af fast ejendom 361
 - 13.1.2 Tinglysningsafgift af panterrettigheder 364
 - 13.1.3 Andre tinglysningsekspeditioner 365

- 13.2 Indkomstopgørelse vedrørende fast ejendom 366
 - 13.2.1 Indtægter 367
 - 13.2.2 Udgifter 368
 - 13.2.3 Afskrivninger 369
- 13.3 Ejendomsavancebeskatning 371
 - 13.3.1 Lovens hovedprincipper 372
 - 13.3.2 Parcelhusreglen 372
 - 13.3.3 Fremføring af tab mv. 373
 - 13.3.4 Opgørelse af anskaffelsessummen 373
 - 13.3.5 Opgørelse af afståelsessummen 374
 - 13.3.6 Beskatningsformen 375
- 13.4 Moms 375
 - 13.4.1 Byggegrunde og nye bygninger 376
 - 13.4.2 Frivillig momsregistrering af ejendomme 377
 - 13.4.3 Momsregulering ved salg 377
- 14 Misligholdelse 379**
 - 14.1 Forsinkelse med sælgers ydelse 381
 - 14.1.1 Tilfælde, hvor sælger ikke stiller ejendommen til disposition på overtagelsesdagen 381
 - 14.1.2 Tilfælde, hvor sælger er forsinket med at give køber skøde på ejendommen 381
 - 14.1.3 Købers reaktionsmuligheder 382
 - 14.2 Forsinkelse på købers side 383
 - 14.2.1 Betaling/deponering af den kontante købesum 384
 - 14.2.2 Forsinkelse med sælgerpantebrevet 386
 - 14.2.3 Forsinkelse med at tage skøde eller overtagelse af prioriteter 387
 - 14.3 Umulighed 388
 - 14.4 Erstatningsberegningen 390
 - 14.4.1 Positiv opfyldelsesinteresse 390
 - 14.4.2 Negativ kontraktinteresse 392
 - 14.5 Vanhjemmel 393
 - 14.5.1 Total – partiel vanhjemmel 393
 - 14.5.2 Sondringen mellem mangler og vanhjemmel 394
 - 14.5.3 Området for vanhjemmel 396

- 14.5.4 Vanhjemmelsbeføjelserne 397
- 14.5.5 Oprindelig – efterfølgende vanhjemmel 398
- 14.5.6 Ekstinktion af utinglyste rettigheder 399

Bilag 1 – Standardformularer DE 401

- Formidlingsaftale 402
- Salgsbudget 409
- Salgsprovenu 415
- Salgsopstilling 421
- Købsaftale 425

Bilag 2 – Etiske regler for advokaters rådgivning om fast ejendom til forbrugere udarbejdet i samarbejde mellem Forbrugerrådet og Advokatrådet 437

Bibliografi 443

Domsregister 455

Stikordsregister 465