

Bente Naver &
Hans Henrik Edlund

Købsaftale

Ejerboliger, fritidshuse og grunde

FORLAGET THOMSON

GadJura

Bente Naver og Hans Henrik Edlund
Købsaftale – Ejerboliger, fritidshuse og grunde
1. udgave/1. oplag
© Forlaget Thomson A/S, København 2002

ISBN 87-619-0314-0

Sats og omslag: Christensen Grafisk ApS, København
Tryk: AKA-Print A/S, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale januar 2002 . . .	11
0.1 Lovgivningens krav til standardkøbsaftaler	11
0.2 Standardkøbsaftalens opbygning	13
0.3 Forside	15
Kapitel 1 – Tilbehør	21
1.1 Tilbehør til boliger	21
1.2 Tilbehør til grund (afsnit 1 ved grundsalg)	26
Kapitel 2 – Ejendommens fysiske forhold	28
2.1 Versionen, hvor der er udarbejdet tilstandsrapport ²⁸	
2.2 Versionen, hvor der ikke er udarbejdet tilstandsrapport	37
2.3 Versionen, hvor det solgte er en grund	39
Kapitel 3 – Oplysninger om offentlig vurdering og ejendomsværdiskat	45
3.1 Standardvilkåret til afsnit 3	46
Kapitel 4 – Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.	47
4.1 Fortrydelsesret	47
4.2 Bygningens fysiske forhold	48
4.3 Versionen, hvor der er udarbejdet tilstandsrapport	48
4.4 Versionen, hvor der ikke er udarbejdet tilstandsrapport	51
4.5 Versionen, hvor det solgte er en grund	52
Kapitel 5 – Forsikring	53
5.1 Nuværende forsikringer	53
5.2 Forsikringstilbud	53

Indholdsfortegnelse

Kapitel 6 – Ejerlejligheder	55
6.1 Oplysninger om ejerlejligheden	55
Kapitel 7 – Gæld udenfor købesummen	61
7.1 Angivelse af konkrete gældsposter	61
7.2 Standardvilkår	62
Kapitel 8 – Overtagelse, aflevering og risikoovergang	64
8.1 Aflevering	64
8.2 Aflæsning	65
8.3 Risikoovergang og forsikringstegning	65
8.4 Inden køber disponerer over ejendommen	67
8.5 Generalforsamling i grundejer- eller ejerforening	68
8.6 Vedligeholdelse frem til overtagelsesdagen	68
Kapitel 9 – Refusionsopgørelse	70
9.1 Betaling af beløb, der forfalder omkring overtagelsesdagen	70
9.2 Ingen regulering af købesummen	71
9.3 Refusionsopgørelsens indhold og modregning	71
9.4 Oliebeholdning	72
9.5 Ejerskifteforsikringspræmie	73
9.6 Hus- og grundejerforsikring	73
9.7 Ejendomsskatter	74
9.8 Vand	74
9.9 Rentedage	74
9.10 Nye lån	75
9.11 Frist til udarbejdelse af refusionsopgørelse	75
9.12 Forfaldstidspunkt for refusionstilsvaret	75
Kapitel 10 – Servitutter	77
Kapitel 11 – Handelsomkostninger og vederlag	79
11.1 Afgift for tinglysning af skøde	79
11.2 Udgifter til berigtigelse	79
11.3 Gældsovertagelsesgebyrer	80
11.4 Ejerskiftegebyrer	80
11.5 Omkostninger vedrørende ny finansiering	81

Indholdsfortegnelse

11.6	Kontanthandel	81
11.7	Vederlag til sælgers ejendomsmægler	82
11.8	Vederlag til sælgers øvrige rådgivere	82
11.9	Vederlag til købers rådgivere	82
Kapitel 12 – Frister, berigtigelse og rådgivning		84
12.1	Frister	84
12.2	Berigtigelse	86
12.3	Rådgivere	87
12.4	Klausul om rigtig og rettidig berigtigelse	87
Kapitel 13 – Parternes pengeinstitutter		89
13.1	Købers pengeinstitut	89
13.2	Sælgers pengeinstitut	89
Kapitel 14 – Individuelle vilkår		90
Kapitel 15 – Købesummen		91
15.1	Kontantprisen	91
15.2	Salgsopstillingen	92
15.3	Finansieret pris	92
15.4	Udbetalingen	93
15.5	Nuværende realkreditlån der overtages, overført fra afsnit 17	97
15.6	Nuværende private pantebrev der overtages, overført fra afsnit 18	98
15.7	Ejerskiftelån, overført fra afsnit 19	98
15.8	Anden finansiering, overført fra afsnit 20	98
15.9	Sælgerpantebrev, overført fra afsnit 21	99
15.10	Købesum i alt	99
15.11	Oplysning om prioritetsydelse	100
15.12	Den fremhævede tekst i afsnit 15100	
15.13	Standardbestemmelser i afsnit 15	103
Kapitel 16 – Garanti for kontante betalinger		106
16.1	Garantiens omfang	106
16.2	Forudsætning for udbetaling	107
16.3	Baggrund for garantikravet	108
16.4	Kontrol af garantiteksten	109

Indholdsfortegnelse

Kapitel 17 – Nuværende realkreditlån, der overtages	110
17.1 Godkendelse af køber som ny skyldner	110
17.2 Sælger kræver lån overtaget	111
17.3 Den individuelle udfyldning	111
17.4 Beregning af lånets kontantværdi	114
17.5 Kursen på lånet overstiger 100	115
17.6 Indfrielsesomkostninger m.v.	116
Kapitel 18 – Nuværende private pantebreve, der overtages	118
18.1 Udfyldning af de enkelte punkter.	119
18.2 Beregning af lånets kontantværdi	120
18.3 Øvrige oplysninger.	121
Kapitel 19 – Ejerskiftelån	123
19.1 Udfyldning af de individuelle oplysninger om lånet	123
19.2 Beregning af lånets kontantværdi	124
19.3 Omkostninger ved låneoptagelse	125
19.4 Optagelse og ansøgning om ejerskiftelån	128
19.5 Lånetilbud	130
19.6 Kurssikring	132
19.7 Regulering	134
19.8 Mindsterente	136
19.9 Tilbud og udbetaling ved kurser over pari	137
19.10 Supplerende oplysninger	138
Kapitel 20 – Anden finansiering	139
20.1 Udfyldning med de konkrete data	139
20.2 Standardvilkår	140
20.3 Individuelle vilkår	140
20.4 Kreditoplysninger	141
Kapitel 21 – Sælgerpantebrev	142
21.1 Udfyldning af de individuelle oplysninger	142
21.2 Standardbestemmelser for sælgerpantebreve	143
21.3 Kreditoplysninger	148
21.4 Individuelle vilkår	149

Kapitel 22 – Debitorgodkendelse af køber	150
22.1 Debitorgodkendelse vedrørende indestående lån	151
22.2 Anden finansiering og sælgerpantebrev	151
Kapitel 23 – Reguleringsopgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse	154
23.1 Reguleringsopgørelse	154
23.2 Aflysning af pantebreve	156
23.3 Omvalg	156
23.4 Større kontant betaling	157
23.5 Omvalg fra indestående realkreditlån	157
23.6 Omvalg til indestående realkreditlån	159
23.7 Omvalg fra indestående private pantebreve	162
23.8 Omvalg til indestående private pantebreve	162
23.9 Omvalg af realkreditlån fra kontantlån til obligationslån	165
23.10 Omkostninger ved realkreditlån i relation til omvalg	165
23.11 Omvalg fra anden finansiering	166
23.12 Omvalg fra sælgerpantebrev	166
Kapitel 24 – Accept	167
24.1 Tilbud og tilbagekaldelse heraf	167
24.2 Konsekvenser indtil endelig købsaftale er indgået	168
Kapitel 25 – Handlens dokumenter	169
25.1 Salgsopstilling	169
25.2 Bilag til købsaftalen	169
25.3 Individuelle bilag	170
25.4 Salgsprovenuberegning	170
Kapitel 26 – Fravigelser	171
Kapitel 27 – Underskrifter	172
27.1 Sælger	172
27.2 Sælgers ægtefælle	173
27.3 Køber	173
Kapitel 28 – Vitterlighedsvidner	174

Indholdsfortegnelse

Bilagoversigt	175
Bilag 1a Standardkøbsaftalen (tilstandsrapport udarbejdet)	177
Bilag 1b Standardkøbsaftalen afsnit 1-5 (tilstandsrapport ikke udarbejdet) . . .	200
Bilag 1c Standardkøbsaftalens afsnit 1-5 (grund).	202
Bilag 2 Salgsopstilling	204
Bilag 3 Ejendomsmæglerens oplysning til parterne	211
Bilag 4 Aflæsning/nøgleoverdragelse	212
Bilag 5 Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie	213
Bilag 6 Fravalg af tilstandsrapport	214
Bilag 7 Oplysning om fortrydelsesret.	215
Bilag 8 Ejerforeningskema	216
Forkortelser	219
Stikordsregister	221

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale januar 2002

0.1 Lovgivningens krav til standardkøbsaftaler

I § 17, stk. 3, i lov om omsætning af fast ejendom er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen givet bemyndigelse til at »fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.«

Denne bemyndigelse har styrelsen udnyttet ved indsættelse af en række regler i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen (bkg. nr. 48 af 20. januar 2000). Heri findes § 22, der har følgende indhold:

»Formidleren skal udarbejde udkast til købsaftale, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 17, stk. 2, nr. 5. Aftaleudkastet kan være baseret på en standardkøbsaftale.

Stk. 2. Ved en standardkøbsaftale forstås et aftaledokument, som helt eller delvis består af standardvilkår, der er udarbejdet på forhånd med henblik på ensartet anvendelse i et større antal konkrete aftaleforhold af en vis art.

Stk. 3. En standardkøbsaftale skal opfylde nedenstående minimumskrav, som kun kan fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår:

- 1) Det skal fremgå, om køber har modtaget tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Er dette tilfældet, skal det endvidere fremgå, at køber frit kan vælge at tegne ejerskifteforsikring i et andet forsikringselskab end det, som sælger har indhentet tilbud fra, eller på andre vilkår, samt at forsikringen i givet fald skal tegnes, inden køber overtager og får rådighed over ejendommen. Dersom køber ikke har modtaget tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, skal de retlige virkninger heraf oplyses.

Standardkøbsaftale

- 2) Det skal fremgå, om køber har fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og at nærmere oplysning herom i så fald gives køber i et særskilt dokument.
- 3) Det skal fremgå, at køber bærer den finansielle risiko (dvs. risikoen for, at finansieringsvilkårene ændres pga. renteændringer) straks fra købsaftalens indgåelse.
- 4) Det skal fremgå, at køber har mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres inden for aftalte frister pga. forhold, der ikke skyldes køber, og at sælger tilsvarende stilles frit, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres inden for aftalte frister pga. forhold, der skyldes køber. Det skal samtidig fremgå, at valget af et bestemt realkreditinstitut fremfor andre ikke vil blive betragtet som afgørende.
- 5) Det skal fremgå, at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før han har modtaget eller fået sikkerhed for købesummen, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkning.
- 6) Det skal fremgå, hvornår risikoen og dispositionsretten for ejendommen overgår til køber.

Stk. 4. Hvis aftalen ikke er baseret på en standardkøbsaftale, skal dette tydeligt fremhæves i udkastet til den skriftlige købsaftale såvel som i den endelige købsaftale.

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale er naturligvis udarbejdet med bekendtgørelsens regler for øje. I forbindelse med omtalen af de enkelte punkter i standardkøbsaftalen, vil også findes bemærkninger om, hvorledes bekendtgørelsens krav er søgt indarbejdet i formularen.

På dette sted skal opmærksomheden særligt henledes på den mærkværdige regel i bekendtgørelsens §22, stk. 4. Ved en standardformular forstås efter bekendtgørelsens §22, stk. 2, ethvert aftaledokument, der helt eller delvist består af standardvilkår udarbejdet på forhånd. Det vil sige, at det ikke kun er standardformularen udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, der er en standardformular i bekendtgørelsens forstand. Kun i de formentlig forsvindende få tilfælde, hvor der anvendes helt individuelt fremstillede købsaftaler uden indsatte standardvilkår, gælder kravet i §22, stk. 4, hvorefter der skal indsættes en fremhævet oplysning om, at aftalen *ikke* er en standardkøbsaftale. Det forekommer imidlertid ganske overflødigt at indføje en

sådan oplysning, da forholdet med al tydelighed kan udledes af selve den individuelle købsaftales form og indhold.

For formidling af andelsboliger findes i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §27 en regel, der stort set svarer til §22, men naturligvis med særlige bestemmelser tilpasset de særlige forhold, der gør sig gældende for denne boligform.

Reglerne i bekendtgørelsens §22 er tillige omtalt af *Marianne Kjær Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 226-230, og af *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 191-198.

0.2 Standardkøbsaftalens opbygning

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale, der kan benyttes ved overdragelse af såvel villaer, ejerlejligheder, fritidshuse som grunde, består af en forside og en række fortløbende nummererede sider. Antallet og indholdet af siderne kan tilpasses den enkelte handel, således at det kan sikres, at den samlede købsaftale fremtræder som et helstøbt dokument uden irrelevante eller overflødige bestemmelser. Alle købsaftalens afsnit er optrykt som bilag 1 til denne bog.

Som bilag til standardkøbsaftalen findes en obligatorisk side med overskriften »Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne« (bogens bilag 3). Endvidere findes et bilag, der skal anvendes i de handler, hvor reglerne om fortrydelsesret i kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (lov nr. 391 af 14. juni 1995 som ændret ved lov nr. 234 af 2. april 1997 og lov nr. 437 af 31. maj 2000) er gældende. Dette bilag indeholder den oplysningstekst, som er foreskrevet af Justitsministeriet i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og er bilag 7 til denne bog.

Til enhver købsaftale skal herudover være knyttet en salgsoptilling, der indeholder oplysninger af især økonomisk art baseret på de handelsvilkår, der fremgår af købsaftalen. Salgsoptillingen findes som bilag 2 til dette værk.

Ejendomsmæglerforeningens standardformular kan tillige anvendes ved handler med grunde. I så fald skal blot anvendes nogle særlige afsnit 1 (tilbehør), 2 (ejendommens fysiske forhold), 4 (lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.) og 5 (forsikringer).

Standardkøbsaftale

Endvidere findes Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale for andelsboliger dateret juni 1999. Denne vil ikke blive nærmere omtalt i det følgende.

0.2.1 Forside

Forsiden af standardkøbsaftalen, der beskrives detaljeret i afsnit 0.3, indeholder handlens hoveddata (parterne, ejendommen, overtagelsesdagen og kontantprisen). Derudover findes en oversigt over aftalens opdeling i afsnit. I denne oversigt er nævnt samtlige de afsnit, der findes til standardkøbsaftalen. Ikke alle er relevante for hver enkelt handel. Derfor skal i aftalen med en stjerne (*) markeres, hvilke afsnit der er udeladt.

Hensigten med at opremse samtlige de forskellige afsnit er at give parterne og disses rådgivere mulighed for let at blive opmærksomme på, hvilke afsnit der ikke anvendt. Herved opstår det fænomen, at købsaftalens enkelte punkter ikke i alle tilfælde vil fremtræde med en sammenhængende nummerering fra 1 til 26. Der skal imidlertid ikke foretages omnummerering af afsnit.

0.2.2 Efterfølgende sider

Afsnittene er som nævnt foran fast nummererede, uanset om de anvendes eller ikke. Dette bevirker, at professionelle erhvervsudøvere på området, herunder ejendomsmæglere, advokater samt medarbejdere i penge- og realkreditinstitutter, som løbende arbejder med købsaftaler, hurtigt og sikkert vil kunne orientere sig i købsaftalens vilkår.

Hvor det er relevant, findes der i tilknytning til de enkelte afsnit en række standardvilkår, der som udgangspunkt er beregnet til at kunne løse sædvanligt forekommende konflikter på en gennemsnitligt afbalanceret og sædvanlig måde. Standardvilkårene kan dog frit fraviges ved aftale, der bør være skriftlig og fremgå af de individuelle vilkår i købsaftalen. Skriftlighed er dog under alle omstændigheder en betingelse ved fravigelse af de standardvilkår, der er nævnt i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §22, stk. 3. Det følger her af bekendtgørelsens ordlyd, at der kun kan aftales andet, såfremt køberen modtager »udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår«.

0.2.3 Anvendt typografi

Der er i overskriftsbjælker anvendt skrifttypen Arial, fede typer og med skriftstørrelse 9. I formularens standardtekst er overalt benyttet skrifttypen Times New Roman, almindelige og fede typer og skriftstørrelse 9.

Al individuel tekst skal fremstå i anden skrift end de nævnte Times New Roman-skrifter, således at det hæves over enhver tvivl, om der er tale om (»fortrykt«) formulartekst eller individuel tekst.

Standardvilkår fremstår som indrykket tekst med lige højremargen, mens formularens øvrige tekst er uden lige højremargen.

0.2.4 Afsnittenes rækkefølge

Aftalen er opbygget bestående af en række afsnit vedrørende vilkårene for ejendomshandlen, dens berigtigelse, overtagelsestidspunkt m.v. Herefter følger afsnit til angivelse af købesummen og dens sammensætning og specifikationer hertil, hvor der er tale om en finansieret handel, samt en række afsnit omhandlende garantier, valg af anden finansiering m.v. Til sidst i formularen findes selvsagt et afsnit, hvor parterne kan skrive under.

0.3 Forside

I modsætning til resten af købsaftalen består forsiden af en række unummerede afsnit, som i fællesskab har til hensigt at give ejendomshandlens parter et hurtigt overblik over købsaftalens indhold.

0.3.1 Sælger og Køber

0.3.1.1 Sælger

Det er af stor betydning, at der er nøje overensstemmelse mellem den tinglyste ejer og den, der angives som sælger i købsaftalen. Eventuelle uoverensstemmelser her vil kunne medføre, at man ikke, hvis det måtte blive nødvendigt, har mulighed for at tinglyse købsaftalen. Desuden risikerer man, at det overses, at der mangler samtykke til salget fra en eller flere adkomsthavere, hvilket kan give anledning til problemer i forbindelse med handlens berigtigelse og i værste fald betyde, at den alligevel ikke kan gennemføres.

Standardkøbsaftale

Hvis sælger er et selskab, bør selskabets registreringsnummer (CVR-nummeret) anføres, idet man skal være opmærksom på, at der kan forekomme aktie- eller anpartsselskaber med forvekslelige navne, men ikke med forskellige registreringsnumre. En ofte forekommende situation med navneforvirring opstår, hvor selskaber skifter navn, f.eks. hvor sælger på købstidspunktet er et ny erhvervet selskab stiftet som et »skuffeselskab«, der efter overdragelse fra stifteren og købet af ejendommen bliver omdøbt til sit nuværende navn. I den situation vil sælgers navn ikke være det samme, som navnet på adkomsthaveren ifølge tingbogen, men selskabets registreringsnummer er uændret, og der er tale om samme juridiske person.

I forbindelse med tinglysning af adkomst ved selskabers køb og salg, skal der forevises en tegningsudskrift fra Aktieselskabsregisteret, hvilken udskrift ikke må være mere end 12 måneder gammel. Man bør som ejendomsmægler dog allerede tidligere end ved købsaftalens underskrift indhente udskrift fra registeret, da man kun derved kan sikre sig, at den eller de, der har udbudt ejendommen til salg, kan disponere og dermed er berettiget til at underskrive formidlingsaftale, købsaftale osv.

Hvis en ejendom ejes af den ene af to samlevende ægtefæller, er det kun den ejende ægtefælle, der skal være anført som sælger i købsaftalen. Alligevel skal begge parter underskrive på købsaftalens sidste side, hvis ejendommen har tjent til bolig, herunder fritidshus, for familien, og under forudsætning af, at ejendommen ikke er særeje for ejerægtefællen. Det samme gælder, hvis den ægtefælle, der ikke står som ejer, har drevet erhvervsvirksomhed fra ejendommen. Reglerne herom findes i ægteskabsretslovens § 18, hvori det bestemmes, at en ejerægtefælle ikke kan sælge eller udleje sådanne ejendomme uden den anden ægtefælles samtykke, hvis det vil medføre, at ejendommen ikke længere kan tjene til fælles bolig, eller hvor erhvervsvirksomheden ikke fortsat kan drives fra adressen.

Selv om en ægtefælle er fraflyttet den fælles bolig, gælder reglen om samtykke stadig, indtil der er foretaget bodeling. Hvis den fraflyttede ægtefælle vil sikre sig, at udenforstående er bekendt med, at ægtefællen skal tiltræde salget, har vedkommende mulighed for at lade sin vielsesattest tinglyse som rådighedsindskrækning på ejendommen.

Hvis sælger er et dødsbo, skal der skabes klarhed over, om ejendommen skal udlægges til en eller flere arvinger, som derefter kan sælge ejendommen videre, eller om ejendommen skal sælges direkte fra boet til en udenforstående. Ved vurderingen heraf skal især konsekvenser i forhold til beregning af

boafgiften og beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven analyseres nøje. Ofte kan det – i overensstemmelse med §15, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom – være nødvendigt at råde arvingerne til at drøfte spørgsmålet med enten advokat eller revisor, da detaljeret rådgivning om disse spørgsmål formentlig ligger uden for, hvad ejendomsformidlerne er forpligtet til at rådgive om efter ejendomsomsætningslovens §§13 og 16, stk. 1, jf. herved *Marianne Kjær Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom (2001), s. 154 f., og *Hans Henrik Edlund*: Omsætning af fast ejendom (2001), s. 167 ff. Råder man arvingerne til at søge rådgivning hos andre, bør oplysning herom af bevismæssige grunde indføres i formidlingsaftalen eller på anden måde ske skriftligt.

0.3.1.2 Køber

Ved udfyldelse af købsaftalens forside skal vedrørende købers identitet iagttages, at flere købere vil blive ejere i lige sameje, hvis der indføres mere end én køber, medmindre der anføres en ejerandel for de respektive købere.

Da det i enkelte tilfælde kan have betydning for udnyttelse af skattefordelen for samboende, og da det for samboende (ikke gifte) har juridisk bindende betydning for ejerforholdet, bør ejendomsmægleren altid undersøge hos køber, i hvilket ejerforhold ejendommen erhverves, når der er mere end én køber. Formidleren er ikke forpligtet til at rådgive køberne om, hvad der vil være mest hensigtsmæssigt, men køberne skal i overensstemmelse med reglen i ejendomsomsætningslovens §15, stk. 2, vejledes om, at der kan være behov for, at de søger nærmere rådgivning herom.

Der er ikke noget til hinder for, at sælgers ejendomsmægler rådgiver købere om de juridiske og økonomiske konsekvenser af forskellige ejerfordelinger, idet det ikke er i konflikt med hensynet til sælger at give sådan rådgivning, men der må pga. reglen i ejendomsomsætningslovens §15, stk. 1, næppe tages betaling for rådgivningen. Gives der forkert rådgivning, vil formidleren kunne lastes herfor, selv om han ikke har modtaget betaling for rådene. Også derfor må det almindeligvis anses som mest formålstjenligt at henvise køberne (hvis man altså er sælgers rådgiver) til at søge egen rådgivning.

For gifte har ejerforholdet tillige betydning, idet der i ægteskabet er særhæften og særråden, jf. herved ægteskabsretsvirkningslovens §§16 og 25. Det har således særlig betydning for ægtepar i forhold til kreditorerne, hvem der står som ejere af ejendommen. Den ene ægtefælles kreditorer kan ikke gøre udlæg i en ejendom, der står i den anden ægtefælles navn, selv om der er fælleseje i ægteskabet.

Standardkøbsaftale

Hvis ejendommen ejes i fælleseje, vil den indgå i fællesboet ved en bodeling i forbindelse med separation, skilsmisse eller død. I separations- og skilsmissetilfældene vil en eventuel enejer som altovervejende hovedregel have udtagelsesret til ejendommen, jf. herved skiftelovens §70 a. Derfor kan det for den anden ægtefælle have afgørende betydning, om vedkommende er medejer eller ikke.

0.3.2 Ejendommen

I købsaftaleformularen er der mulighed for (ved indføjelse af et »u« foran ordet »tinglyst«) at markere, at sælger videreoverdrager ejendommen uden at have tinglyst adkomst. Dette kan f.eks. være relevant i forbindelse med videresalg af et stuehus til et nedlagt landbrug, hvor udstykningssagen endnu ikke er afsluttet, ved videresalg af en ejendom overtaget på tvangsauktion m.v.

Derudover skal anføres, hvilken type ejendom der overdrages, f.eks. villa, parcelhus, tofamiliehus, ejerlejlighed, ideel andel af en- eller tofamiliehus eller lignende.

Også ejendommens nummer, som er identifikationen i forhold til bl.a. BBR-registeret, skal oplyses. Ved specifikation af ejendommen anføres tillige såvel ejendommens matrikelnummer som postadressen. Består ejendommen af flere matrikelnumre, må det anbefales, at *alle* numre udtrykkeligt anføres for at afklare enhver tvivl, og fordi en efterfølgende tinglysning af købsaftalen i modsat fald ikke kan lade sig gøre.

At give oplysning om ejendommens beliggenhed volder normalt ikke problemer. Oplysningen fremgår også af tingbogen. Man skal dog i etageejendomme være opmærksom på, at etagebetegnelser og angivelser af mf., th. og tv. (i ældre dokumenter) kan være ændret.

Matrikelbetegnelsen skal, hvis det solgte er en ejerlejlighed, tillige omfatte ejerlejlighedsnummeret.

Udover matrikelbetegnelse og postadresse oplyses på forsiden om ejendommens grundareal ifølge tingbogen. Det vil for alle ejendomme, bortset fra ejerlejligheder, sige grundarealet, suppleret med oplysning om et eventuelt tinglyst vejareal. Ejerlejligheder har intet grundareal, og det tinglyste (bygning)areal ifølge tingbogen for ejerlejligheder anføres i afsnit 6.

Det er udelukkende de tinglyste vejarealer, der skal oplyses på forsiden af købsaftalen, hvorimod der skal oplyses om eventuelle arealer pålagt gadeser-

vitut andetsteds i købsaftalen, f.eks. i afsnit 2 (særlige forhold vedrørende vej/vand/kloak) eller i afsnit 14 (individuelle vilkår).

Fra tid til anden har det givet anledning til efterfølgende krav fra en køber, at angivelserne til specifikation af ejendommens størrelse ikke har været korrekte. Køberne mener at have købt en større ejendom eller en ejendom bestående af andre matrikelnumre, end sælger efterfølgende vil vedstå. Sådanne tvister vil som oftest kunne undgås via angivelse af det nøjagtige tinglyste areal samt alle matrikelnumre.

Endelig angives kommunens navn og nummer, som f.eks. fremgår af tingbogen og ejendomsskattebilletten. Nogle ejendomme kan være beliggende i flere kommuner. Det er her væsentligt at undersøge, hvilken af disse kommuner der betragtes som beliggenhedskommune i relation til ejerens bopæl såvel som til beregning af ejendomsskatten, idet der fra kommune til kommune kan være væsentlige forskelle i såvel personskatteprocenterne som grundskyldspromillerne.

0.3.3 Overtagelsesdag

Den overtagelsesdag, der angives på forsiden, er den juridiske og økonomiske overtagelsesdag. Hvilke konsekvenser overtagelsesdagen har, er nærmere uddybet i standardbestemmelserne i købsaftalens pkt. 8.

Der kan (i afsnit 14) være aftalt en tidligere (eller senere) dispositionsdag. Oplysning herom i den efterfølgende tekstlinie anbefales. Får køber ejendommen stillet til disposition før den aftalte overtagelsesdag, findes i købsaftalens afsnit 8 en række standardbestemmelser, der angiver de betingelser, der skal være opfyldt fra købers side, før han får dispositionsret over ejendommen. Disse skal være opfyldt, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen.

0.3.4 Kontantpris

Også på forsiden oplyses, hvilken kontantpris ejendommen handles til. Den nærmere specifikation af købesummens sammensætning, berigtigelse m.v. anføres i afsnit 15.

0.3.5 Handlens vilkår fremgår af følgende afsnit

Samtlige afsnit, der *kan* indgå i købsaftalen, er nævnt, men som oftest vil der være et eller flere afsnit, der ikke er relevante i den pågældende handel. Eksempelvis kan nævnes, at afsnittene omkring lån, der overtages, ofte ikke anvendes, fordi der i vid udstrækning sker nybelåning i forbindelse med ejerskifte.

De afsnit, der ikke indgår i handlen, udskrives ikke. Det/de afsnit, der eventuelt udgår, slettes ikke i oversigten, men der indsættes automatisk en »*« udfor det/de afsnit, der ikke indgår. Stjernen placeres i venstre side ud for det pågældende afsnit, og markeringen foretages automatisk af det edb-system, der anvendes ved udfyldelse af formularen.

Kapitel 1

Tilbehør

Afsnittets udformning og indhold afhænger af, om det solgte er en bolig, eller om der er tale om en grund

1.1 Tilbehør til boliger

1.1.1 Hvidevarer og andet løsøre

Her anføres det tilbehør og løsøre, som medfølger ejendommen, herunder især de hårde hvidevarer, men også eventuelt andet løsøre. Det er anbefalesværdigt, at der for hver genstand anføres fabrikat samt type og eventuelt tillige produktionsnummer. Herved undgås de konflikter, der opstår, hvor sælgere i forbindelse med flytningen (måske fordi der blot står »komfur« eller lignende) udskifter det eksisterende med et andet af ældre dato og/eller andet (billigere) fabrikat.

Det er den klare hovedregel, at alene de hvidevarer, der *udtrykkeligt* er nævnt i købsaftalen, medfølger i handlen. Dette følger af, at det nu i formularen specifikt er anført, at øvrige tilstedeværende hvidevarer *ikke* medfølger. Årsagen til denne bestemmelse er for det første, at det geografisk er meget forskelligt, hvad der almindeligvis følger med i en handel. I visse dele af landet er det således normalt, at andre hvidevarer end de i køkkenet tilstedeværende ikke medfølger, således at vaskemaskine, tørretumbler og kummefryser normalt flyttes med til den næste ejendom. For det andet er det i dag langt fra ualmindeligt, at hårde hvidevarer er lejet/leaset, hvorfor det er hensigtsmæssigt for begge handlens parter at få præciseret nøjagtigt, hvilke hvidevarer der medfølger, således at der ikke efterfølgende opstår problemer i forhold til udlejer/ejer af disse hvidevarer.

Det kan være i konflikt med pantavernes rettigheder, at en eller flere genstande ikke medfølger i handlen, idet i hvert fald almindeligt forekommende hårde hvidevarer anses for at være bestanddele af den faste ejendom pga. reg-

Tilbehør

len i tinglysningslovens §38 og dermed i princippet ikke kan fjernes fra ejendommen uden panthavernes samtykke. Hvis det således aftales, at visse løsøregerstande, f.eks. en fryser eller en vaskemaskine, ikke medfølger, bør formidleren – i hvert fald hvor der er eller må forventes at opstå restancer vedrørende pantehæftelserne – påse, at panthavernes interesser tilgodeses, f.eks. ved at henlede de pågældendes opmærksomhed på forholdet.

Såfremt der ikke er nøje overensstemmelse mellem de hvidevarer og løsøregerstande, der nævnes i købsaftalen henholdsvis i den salgsopstilling, der er en del af købsaftalen, kan formidleren risikere at blive erstatningsansvarlig i forhold til køber for så vidt angår genstande, som er nævnt et af stederne, men som alligevel ikke medfølger. En betingelse herfor er dog naturligvis, at sælger over for formidleren har oplyst, at han ønsker at beholde tilbehør, som ellers normalt ville medfølge.

Af standardvilkårene til købsaftalens afsnit 1 fremgår, at hvis andet ikke er aftalt, medfølger en tilstedeværende parabolantenne (incl. »hoved«), men ikke den hertil hørende receiver. Dette skyldes, dels at receiveren kan være integreret i selve fjernsynet, dels at receivere kan være af meget forskellig kvalitet og prisklasse. Endvidere kan receivere købes uafhængigt af anskaffelsen af selve parabolskærmen, hvorfor det næppe kan anses for at være almindeligt, at de medfølger i en ejendomshandel.

Det medfølgende løsøre skal som anført i standardvilkårene være brugbart og funktionsdygtigt på overtagelsesdagen. Sælger kan dog i relation til dette punkt i købsaftalen tage udtrykkeligt forbehold vedrørende konkrete genstande. Især hvor sælger ikke har særligt kendskab til genstandenes funktionsdygtighed og stand, vil vedkommende formentlig være beskyttet mod mangelsindsigelser fra køber, såfremt der i købsaftalen er taget et generelt forbehold, der helt tilsidesætter det første punkt i standardvilkårene.

1.1.2 Abonnementer o.l.

Under dette punkt i købsaftalen kan anføres alle aftaler om abonnementer, der er knyttet til den faste ejendom, herunder f.eks. forholdet til leverandører af kabel-tv eller andre teleydelser, tilslutning til tyverialarmsystemer, medlemsskab af vaskeforening m.v.

1.1.2.1 Kabel-tv

Hvor ejendommen modtager tv-signaler via et kabelnet, og det er aftalt, at køber skal fortsætte abonnementet, skal der i ejerudgiften i salgsopstillingen mindst være medregnet udgiften til løbende betaling for den obligatoriske programpakke. Er der i salgsopstillingen fremhævet muligheden for stort programudvalg, skal udgiften hertil være indregnet. Har sælger aftale med leverandøren om en programpakke, der er større end den obligatoriske, skal det tillige aftales, hvorvidt køber ønsker at overtage denne eller ønsker at overgå til den obligatoriske. Det er af betydning nøjagtigt at få klarlagt købers ønsker, da det ofte er forbundet med merudgifter for både køber og sælger, hvis den ene opsiger abonnementet og den anden genetablerer dette. Derfor skal i købsaftalen anføres, i hvilket omfang køber ønsker at videreføre abonnementet.

1.1.2.2 Tyverialarm

Hyppigt tilhører monterede tyverialarmanlæg ikke ejeren, men alarmselskabet, f.eks. Dansikring eller Falck. Af købsaftalens standardvilkår fremgår, at i det omfang alarmanlæg o.l. tilhører sælger, medfølger disse *ikke*, medmindre det udtrykkeligt er aftalt. Også her kan der opstå problemer i relation til pantthaverne, da sådanne alarmanlæg må formodes at være omfattet af tinglysningslovens § 38, jf. herved *Hans Willumsen: Tinglysningsloven med kommentarer* (1997), s. 327. Spørgsmålet er dog tvivlsomt, da Vestre Landsret i UfR 1991.784 VLD har udtrykt, at tyverialarmanlæg ikke er sædvanligt tilbehør i beboelsesbygninger.

Hvis alarmanlægget tilhører et alarmselskab, skal systemet enten forblive på ejendommen eller nedtages af selskabet. Afgørende herfor er, om køberen ønsker at indtræde i abonnementet, hvorfor der bør tages udtrykkelig stilling hertil i købsaftalen.

1.1.2.3 Tele/kabelinstallationer

Her kan f.eks. være tale om ISDN- eller ADSL-installationer. Også for sådanne gælder, at hvis installationerne tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre det udtrykkeligt er aftalt. Tilhører de derimod forsyningselskabet, afhænger deres forbliven af, om køber overtager abonnementet.

Tilbehør

1.1.3 Andet tilbehør

1.1.3.1 Bygninger, ledninger m.v.

I standardvilkårene findes en helt sædvanlig formulering om, at alle bygninger på grunden, ledninger (til telefon, kloak, el m.v.), hegn, træer og anden beplantning m.v. samt almindelige tv-antenner medfølger. Bestemmelsen medfører, at det skal være individuelt aftalt, såfremt sælger skal have ret til at medtage sådanne genstande, herunder også planter, i forbindelse med sin fraflytning.

1.1.3.2 Udendørs konstruktioner og løsøre

I standardvilkårene er præciseret, at i det omfang, det findes på ejendommen på handelstidspunktet, dvs. på tidspunktet for købsaftalens underskrivelse, medfølger markiser, flagstang, legehuse, drivhus o.l., hvorimod haveskulpturer og anden udendørs udsmykning som udgangspunkt ikke er inkluderet i handlen. Også postkasser og renovationsstativer og -beholdere vil normalt medfølge.

1.1.3.3 Faste lamper

Standardvilkårene indeholder en bestemmelse om, at faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum samt udvendige lamper medfølger. I forhold til tidligere standardkøbsaftaler er foretaget en ændring i beskrivelsen af, hvilke indvendige lamper der medfølger. Dette hænger sammen med, at det ofte kan være vanskeligt at definere præcist, hvornår en lampe er fast. For at undgå diskussioner om f.eks. lampetter og halogenanlæg i entre, stue og værelser o.l. er det udtrykkeligt anført, at der udelukkende er tale om faste lyskilder i de tre nævnte typer rum. Formuleringen har dog ikke til konsekvens, at f.eks. en såkaldt lyshimmel monteret i et loft i et andet rum (i form af lamper opsat i udskårne huller i loftet) ikke medfølger, idet der her er tale om en fuldstændig integreret del af loftet. Det kan dog anbefales efter omstændighederne i købsaftalen at tydeliggøre, at også en sådan lampeinstallation medfølger.

1.1.3.4 Badeværelsesudstyr

I standardvilkårene præciseres, at der udover lamper i badeværelser og toilet-rum også medfølger sanitet samt alt badeværelsesudstyr monteret i og på vægge og gulve. Bestemmelsen har været sædvanligt brugt gennem en længere årrække og skal sikre, at der ikke i løbet af få ejerskifter opstår behov for

udskiftning af fliser m.v. alene fordi skiftende ejere har medtaget spejle, toilet-papirholdere osv. og i vægbeklædningen har efterladt de tilsvarende huller.

1.1.3.5 Opvarmningskilder

Af standardvilkårene fremgår, at alle installationer, varmeanlæg, el- og gasvandvarmere, el-radiatorer o.l. medfølger. Det samme gælder pejse og brændeovne. Ved udarbejdelsen af en købsaftale må man være opmærksom på, at der kan forefindes varmeovne, der ikke er fast monterede, i form af fritstående el-radiatorer og gasvarmere f.eks. til brug i starten eller slutningen på fyringssæsonen. De fleste sælgere forventer ikke, at sådanne »løse« varmekilder medfølger, hvorfor det bør anføres, at dette ikke er tilfældet, især fsv. angår el-ovne, der jo direkte er nævnt som medfølgende i standardvilkårene.

1.1.3.6 Tæpper

Der har gennem årene været adskillige kontroverser mellem købere og sælgere angående såkaldt faste tæpper. På den baggrund er det i standardbestemmelserne udtrykkeligt anført, at tæpper ikke medfølger, medmindre de indgår som et led i gulvkonstruktionen. Dette medfører, at det er nødvendigt at aftale, at et væg-til-væg tæppe medfølger, hvis eventuel tvivl herom skal undgås.

Tæpper indgår kun i gulvkonstruktionen i de tilfælde, hvor der under tæppet ikke findes et gulv, der kan anvendes uden anden belægning, altså f.eks. hvor det faste tæppe er monteret direkte på beton- eller spånpladegulv.

Parterne skal være opmærksomme på, at gulvbelægningen under tæpper, som sælger ønsker at fjerne, kan være i en sådan stand, at den ikke uden videre kan anvendes uden pålægning af andet tæppe. Sådanne mangler ved gulvene bør fremgå af sælgers oplysninger til tilstandsrapporten, hvis en sådan er udarbejdet. Er dette ikke tilfældet, bør køber – bl.a. som en konsekvens af sælgers loyale oplysningspligt – på anden måde gives oplysning om, at der må påregnes udførelse af arbejder udover almindelig afslibning og lakering, såfremt de underliggende gulve fremover ønskes anvendt uden tæpper. Dette gælder f.eks., hvor gulve er repareret med anvendelse af andre materialer end de, som den overvejende del af gulvet er udført i, samt hvor gulvbelægningen er beskadiget, således at udskiftning af dele heraf er nødvendig.

1.2 Tilbehør til grund (afsnit 1 ved grundsalg)

Når det for en grund kan være relevant at tale om tilbehør, skyldes det to forhold, nemlig at der på grunden kan være tilbehør, der medfølger, og at der – selv om ejendommen sælges som byggegrund – kan forekomme bygninger, som forudsættes nedrevet af køber.

Nedrivning kan i nogle tilfælde endda være en nødvendighed for køber i handlen. Hvis en EU- eller EØS-borger erhverver en tidligere sommerhusejendom, der nu er beliggende i byzone, til brug for opførelse af en helårsbolig, er dette i overensstemmelse med lovgivningen, men brug af ejendommen som sommerhus vil omvendt være i strid med lovgivningen.

For sælger kan det have betydning, om der på salgstidspunktet er tale om et fritidshus eller en byggegrund. Fritidshuse kan efter ejendomsavancebeskatningslovens §8, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldte, sælges uden ejendomsavancebeskatning, hvis ejendommen har tjent til bolig for sælger. Byggegrunde derimod er som udgangspunkt ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen.

Har ejendommen tidligere tjent til bolig for sælgeren, men der på salgstidspunktet er tale om en grund, hvor bygningerne er nedrevet, er det uafklaret, om salget så kan ske uden avancebeskatning. Se hertil landsskatte- retskendelsen TfS 2000.592, hvor en ejendom, der tidligere havde tjent til bolig for ejeren, havde skiftet karakter, således at den ved afhændelsen blev anvendt 100% erhvervsmæssigt. Avancen fra salget blev ikke anset for at være omfattet af fritagelsen vedrørende ejerboliger i ejendomsavancebeskatningslovens §8, selv om ejendommen var vurderet som bolig (vurderingskode 01).

1.2.1 Løsøre

Her anføres det tilbehør og løsøre, som – hvis der overhovedet er noget – følger ejendommen i forbindelse med handlen, herunder eventuelle hårde hvidevarer, men også eventuelt andet løsøre.

Det medfølgende løsøre skal som anført i standardvilkårene være gældfrit, men det er ikke med disse standardvilkår udtrykkeligt aftalt, at løsøret skal være brugbart og funktionsdygtigt på overtagelsesdagen, da det i købsaftalens afsnit 4 (for grundkøb) anføres, at der ikke ydes nogen form for garanti, idet ejendommen sælges til nedrivning.

1.2.2 Andet tilbehør

1.2.2.1 Bygninger, ledninger m.v.

I standardvilkårene for grundsalg findes en helt sædvanlig formulering om, at alle bygninger på grunden, ledninger (til telefon, kloak, el m.v.), hegn, træer og anden beplantning m.v. medfølger. Bestemmelsen medfører, at det skal være individuelt aftalt, såfremt sælger skal have ret til at medtage sådanne genstande i forbindelse med sin fraflytning.

1.2.2.2 Udendørs konstruktioner og løsøre

I standardvilkårene er præciseret, at i det omfang, det findes på ejendommen på handelstidspunktet, dvs. på tidspunktet for købsaftalens underskrivelse, medfølger flagstang, legehus, drivhus og lignende, hvorimod haveskulpturer og anden udendørs udsmykning som udgangspunkt ikke er inkluderet i handlen. Sidstnævnte genstande kan derfor frit fjernes af sælger inden overtagelsen.

1.2.3 Nedrivning – pant

Det præciseres, at et eventuelt sælgerpantebrev respekterer, at de eksisterende bygninger på ejendommen nedrives.

Det samme gælder ikke for et eventuelt indestående realkreditlån. Da der gælder forskellige maksimale belåningsgrænser for grunde og fritidshuse, kan det forekomme, at et indestående lån vil komme til at overstige belåningsgrænsen, hvis ejendommen ændrer karakter fra fritidshus til grund. I så fald kan fra realkreditinstituttets side blive stillet krav om nedbringelse af lånet.

Det bør derfor oplyses over for køber, hvis der overtages realkreditbelåning, der må forventes krævet delvist indfriet ved nedrivning af bygninger.

Kapitel 2

Ejendommens fysiske forhold

Afsnittets udformning afhænger af, om sælger ønsker, at handlen skal være omfattet af kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. eller ej. At sælger afgiver erklæringer i købsaftalen er i langt højere grad nødvendigt, når sælger ikke opnår ansvarsfrihed for mangelsindsigelser efter loven, hvor han ikke har afgivet en række af erklæringerne allerede i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Endvidere skal der ved grundsalg anvendes et særligt udformet afsnit 2.

Ud for hver enkelt oplysning findes alene en linies plads. I det omfang der er behov for indføjeelse af mere omfattende oplysninger, kan der i stedet foretages en henvisning til købsaftalens afsnit 14, hvor der er ubegrænset plads til alle nødvendige oplysninger og aftaler.

2.1 Versionen, hvor der er udarbejdet tilstandsrapport

2.1.1 Særlige forhold vedrørende vand, vej og kloak

2.1.1.1 Vand

Her skal oplyses, om ejendommen er tilsluttet offentligt eller privat vandværk, eller om der forefindes egen fælles vandindving (jf. vandforsyningslovens § 19, hvorefter op til fire husstande kan have fælles vandindvindingsanlæg) eller eget enkeltindvindingsanlæg (jf. vandforsyningslovens § 18). Er der tale om egen boring eller fælles boring med op til 3 naboer, er det sædvanligt, at der fremlægges en vandanalyserapport, der dokumenterer, at vandet er af en rimelig kvalitet og opfylder gældende krav til vandkvalitet. Disse fremgår for øjeblikket af bkg. nr. 871 af 21. september 2001.

Hvis ejendommen på handelstidspunktet har egen vandboring, og der er stillet krav om fremtidig tilslutning til kollektivt vandforsyningsanlæg, skal

dette oplyses i købsaftalen af sælger. Oplysningen vil enten være tinglyst på ejendommen, være meddelt sælger af kommunen eller fremgå af det kommunale oplysningsskema, såfremt et sådant er indhentet.

Udgiften til vand og vandaflledning indgår i de anvendelsesudgifter, der oplyses i salgsopstillingen.

Se om egne vandboringer tillige *Bente Naver* i Ejendomsmægleren 2001, nr. 12, s. 14-15.

2.1.1.2 Vej

Det må oplyses, om ejendommen er beliggende ved offentlig eller privat vej. Er vejen privat, er det hensigtsmæssigt at oplyse, om vejvedligeholdelsen varetages af kommunen for grundejernes regning, af en grundejerforening eller på privat initiativ, når vedligeholdelse er påkrævet. Under alle omstændigheder vil vedligeholdelse af privat vej medføre udgifter for grundejeren, hvorfor køber har en klar interesse i at modtage oplysning om de forventelige fremtidige udgifter hertil. Er der på handelstidspunktet truffet beslutning om, at der skal udføres arbejder på vejen i den nærmeste fremtid, skal der endvidere tages stilling til, om det er køber, sælger eller eventuelt dem begge i forening, der skal afholde udgifterne dertil.

En eventuelt løbende betaling af vejbidrag indgår i ejerudgiften i salgsopstillingen.

2.1.1.3 Kloak

Under dette punkt kan der gives oplysning, om ejendommen er tilsluttet offentlig kloak og rensningsanlæg, eller om der er afløb til septiktank, samle-tank eller lignende. Oplysninger herom indhentes dels hos sælger, dels hos kommunen og fremgår normalt af det kommunale ejendomsoplysningsskema.

Oplyses det fra kommunen, at ejendommen er tilsluttet offentlig kloak, er dette ikke nødvendigvis ensbetydende med, at vandaflledningen fra ejendommen også sker til dette anlæg. Vestre Landsret har i dommen UfR 1999.469 VLD fundet, at en kommune ikke kunne gøres erstatningsansvarlig for, at man i det kommunale oplysningsskema havde skrevet, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak og rensningsanlæg, selvom det efterfølgende viste sig, ejendommens afløb ikke var tilsluttet det offentlige afløb. Kloakledningen var imidlertid etableret frem til ejendommens skel, og der var betalt tilslutningsafgift. Da kommunen samtidig ikke havde pligt til at påse, om det interne

Ejendommens fysiske forhold

afløbssystem rent faktisk tilsluttes, var det landsrettens opfattelse, at det ikke var en fejl, når det var oplyst, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak. Se hertil også den noget lignende sag i UfR 1997.1442 VLD. Også her frifandt kommunen for erstatningsansvar, hvor man ud fra BBR-oplysningerne havde meddelt, at ejendommen i strid med de faktiske forhold var tilsluttet offentlig kloak. Generelt om erstatningsansvar for fejl i kommunale oplysningsskemaer henvises til *Hans Henrik Edlund: Handel med fast ejendom* (1998), s. 94 f., og *Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom*, 2. udg. (2000), s. 79.

Hvis der er tale om private tankanlæg, der skal tømmes, indgår den løbende udgift hertil i ejerudgiften i salgsopstillingen. Vandafledningsafgifterne derimod medregnes til anvendelsesudgifterne.

2.1.2 Nye tilslutnings- og anlægsarbejder

Køber skal i dette afsnit have oplysning om kendte fremtidige udgifter til tilslutnings- og/eller anlægsarbejder. Der bør endvidere (andetsteds i købsaftalen, f.eks. afsnit 7 eller 14) tages stilling til, om udgiften skal afholdes af køber, sælger eller deles mellem parterne.

Som eksempler på arbejder, der hører hjemme under dette punkt i købsaftalen, kan nævnes tilslutning til fjernvarme- og gasanlæg, til vandværk, rensningsanlæg samt antenneanlæg.

Hvor den nøjagtige tilslutningsudgift ikke er kendt, vil det naturligvis være konfliktforebyggende, såfremt der tages udtrykkelig stilling til, hvem der skal betale udgiften, herunder eventuelle udgifter til nødvendige merarbejder. Har sælger allerede betalt for tilslutningen, må der tages stilling til, hvem eventuelle tilbagebetalinger tilfalder, henholdsvis hvem ekstraregninger påhviler.

Ved man på handelstidspunktet ikke nøjagtigt, hvornår arbejder skal udføres, bør der endvidere tages stilling til, hvem der skal afholde den eventuelle merpris, som den almindelige prisudvikling vil kunne give anledning til.

Er der tale om udgifter, som sælger skal afholde *efter* den aftalte overtagelesdag, bør der tages stilling til, om betalingen skal deponeres i et pengeinstitut på en spærret konto, betingelserne for frigivelse af beløbet, hvem renterne af depotet skal tilfalde, og hvem der har krav på udbetaling af den del af deponeringen, der bliver overflødig, hvis beslutningen om udførelse af tilslutningsarbejdet ændres eller bortfalder.

2.1.3 Lokalplan, byplanvedtægter og varmeplan

Det oplyses her, i hvilket omfang ejendommen er omfattet af de nævnte planer, der normalt vil fremgå af ejendommens blad i tingbogen. Er der tale om endnu ikke vedtagne planer m.v., som f.eks. stadig er i høringsfasen, skal dette ligeledes oplyses.

Udleveres en kopi af planen til køber, anføres dette i købsaftalens afsnit 25.

Der kan fra egn til egn være forskel på sædvaner m.h.t., om ejendomsmægleren fremskaffer og udleverer kopier af sådanne planer, eller om der alene oplyses om planernes eksistens. I så fald må køber (eller dennes rådgiver), såfremt det findes fornødent, fremskaffe lokalplaner fra kommunen eller læse dem på biblioteket.

Det er et ufravigeligt krav, at der, hvor planerne indeholder særlige anvendelsesbegrænsninger for den pågældende ejendom, skal oplyses herom i salgsoptillingen, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 18, nr. 12.

2.1.4 Påbud eller verserende sager

Er der afgivet påbud fra det offentlige, eller er ejendommen genstand for en retlig tvist, oplyses køber herom i købsaftalens afsnit 2. En retlig tvist kan selvfølgelig være en retssag, men der skal også informeres om verserende sager ved andre instanser, eksempelvis huslejenævn eller naturklagenævn. Der kan tillige være tale om privatretlige sager, f.eks. vedrørende et byggeri, en forsikrings sag, naboretlige forhold m.v.

Ved salg af ejerlejligheder vil det være relevant under dette punkt at oplyse, om ejerforeningen er involveret i retstvister. Dette gælder i hvert fald i det omfang, sagens udfald må forventes at ville kunne påvirke den nye ejers økonomi eller brug af det købte.

2.1.5 Antenneforhold

Der oplyses her, om ejendommen er forsynet med egen antenne eller er tilsluttet hybridnet, parabolantenne eller antenneforening.

Udgifter til antenneforening eller hybridnet medtages i ejerudgiften, i hvert fald i det omfang medlemskabet kan eller skal overføres til den ny ejer, jf. herom foran i afsnit 1.1.2.

Hvis der til en antenneforening er knyttet pligt til medlemskab eller aftagelse af visse programmer, bør der oplyses om denne aftagepligt.

2.1.6 Lejeforhold/lejeindtægter/deposita

I det omfang der er indgået aftaler om hel eller delvis udlejning af ejendommen, som køber skal respektere, skal der i købsaftalens afsnit 2 gives oplysning herom. Det vil typisk være nødvendigt at indføre yderligere oplysninger om lejeforholdet i købsaftalens afsnit 14.

Ved køb af helt eller delvist udlejede ejendomme indtræder køber, medmindre andet aftales med sælger og lejer, i den eksisterende lejeaftale med lejeren og får i den forbindelse refunderet det erlagte depositum og eventuelt forudbetalte husleje ifølge lejekontrakten. Efter lejelovens §7 skal køberen respektere samtlige rettigheder, som den pågældende lejer måtte have efter lejelovgivningens regler samt i henhold til tinglyste eller kendte lejekontrakter. For erhvervslejemål gælder samme principper, jf. bl.a. reglen i erhvervslejelovens §6, der svarer til lejelovens §7.

Hvis der er tale om et lejemål vedrørende en del af et enfamilieshus eller den ene lejlighed i en tofamiliesejeendom, kan det være af væsentlig betydning for køberen at få oplysning om, hvor den ejer, der i sin tid udlejede ejendommen til den nuværende lejer, boede på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Opsigelse af lejeren efter de særlige opsigelsesregler i lejelovens §82 litra a og b, kan nemlig kun ske, hvor udlejeren rent faktisk boede på ejendommen ved udlejningen, jf. herved T:BB 1999.206 ØLD.

For så vidt angår lejemål om enkeltværelser er det vigtigt for køber at få afklaret, om der efter lejelovgivningen er tale om et værelseslejemål eller en lejlighed. Huslejenævn og boligretter statuerer fra tid til anden, at det, som parterne gik ud fra var en lejeaftale om et værelse, rent faktisk er et lejemål om en lejlighed, for hvilke der gælder andre regler om især huslejeafsættelse og opsigelse. De væsentligste indikatorer er her, om det lejede har eget køkken og – men ikke nødvendigvis – egen indgang. Eget køkken kan der være tale om, blot der er en kogemulighed og en vask med afløb. Se herom nærmere *Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 1*, (1989), s. 31 f., og *samme* i Karnov, 16. udg. (2000), s. 3256, n. 13.

Selv om en lejeaftale vedrørende ejendommen eller en del heraf er ophørt, inden ejendommen overdrages, vil køber kunne mødes med krav fra tidligere lejere. Disses krav på f.eks. tilbagebetaling af depositum eller for meget betalt husleje kan, såfremt de rejses senest 1 år efter lejeaftalens ophørstidspunkt, gøres gældende mod den til enhver tid værende ejer, forud for al pantegæld i medfør af lejelovens §7, stk. 1, og erhvervslejelovens §6, stk. 2. Køber vil i en sådan situation som regel kunne kræve erstatning for sit tab overfor sæl-

ger, men det er jo som bekendt ikke ensbetydende med, at vedkommende også kan og vil honorere kravet. Se om lejerkrav mod ejeren tillige *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren*, 2001, nr. 11, s. 6-9. Er ejendomsmægleren eller køber bekendt med, at udlejning har fundet sted, kan det derfor være hensigtsmæssigt at sikre sig en erklæring fra lejerens om, at vedkommende ikke har krav i anledning af lejeaftalen.

Har ejendomsmægleren mistanke om, at ejendommen eller lejligheden har været udlejet, kan det være hensigtsmæssigt i forbindelse med forespørgsel til kommunen at få oplyst, om der har været huslejenævnsager vedrørende ejendommen, ligesom det i helt specielle sager kan være relevant at undersøge, om der har været tilmeldt personer på ejendommen, som eventuelt vil kunne rejse krav mod en ny ejer. Sidstnævnte undersøgelse vil det som hovedregel være mest relevant for købers rådgiver at foretage.

Eventuelle lejeindtægter hidrørende fra ejendommen må ikke modregnes i de ejerudgifter, der skal beregnes i salgsopstillingen, da det efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opfattelse vil være i strid med reglen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 11.

2.1.7 Varmeinstallation

Det skal i købsaftalens afsnit 2 oplyses, hvorledes ejendommen opvarmes. I den forbindelse skal man være særligt opmærksom på, at der i mange ejendomme anvendes flere forskellige opvarmningsformer samtidigt. F.eks. har en del husejere i forbindelse med opførelse af tilbygninger eller indretning af beboelse i en hidtil uudnyttet tagetage installeret elvarme i den ny del af bygningen, selv om der i den oprindelige del af ejendommen findes en anden form for varmekilde. Dette kan dels hænge sammen med kapacitetsproblemer, dels skyldes ønsket om ikke at skulle udføre omfattende rørinstallationer. For en køber af ejendommen er det naturligvis ikke uden betydning at få oplyst, at der i en del af ejendommen er en anden opvarmningsform, ikke mindst fordi der hertil vil være knyttet udgifter.

Da der i store dele af landet gælder en tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, er det vigtigt at give oplysning herom i forbindelse med handlen. Udgifter til overgang fra centralvarme til fjernvarme kan være en bekostelig affære for en husstand med almindelige indkomstforhold.

2.1.8 Olietank

Under dette punkt oplyses om, hvorvidt der på ejendommen forefindes en eller flere olietanke, det være sig nedgravede eller overjordiske tanke. Også afblændede tanke skal der oplyses om.

Da der efter jordforureningslovens §48 påhviler grundejere et objektivi ansvar for olieforurening fra ibrugværende olietanke på under 6.000 liter, som anvendes til opvarmning af hovedsageligt boliger, er det for køberen af betydning samtidig at få bekræftet, at ejendommen er omfattet af den lovpligtige forsikring, der efter førnævnte lovs §49 skal være tegnet for alle sådanne tanke.

Forsikringen er etableret af olieselskaberne i forsikringsselskabet Topdanmark, og præmien betales af forsikringsselskaberne. En forudsætning for at være omfattet af forsikringen er, at der sker levering af olie til ejendommen gennem et af de olieselskaber, der har tegnet forsikringen. En ejendom, der opvarmes med oliefyr, vil således som hovedregel være omfattet af forsikringen, fordi der leveres olie på sædvanlig måde, men er ejendommen beliggende f.eks. i Sønderjylland, kan det forekomme, at ejeren køber sin olie i Tyskland og selv sørger for hjemtransport og påfyldning. I så fald er olien ikke leveret af et forsikringsdækket selskab, hvorfor ejeren her selv skal tegne den lovpligtige forsikring.

Fra 1. januar 2003 gælder der ifølge §15, stk. 3, nr. 1, i olietankbekendtgørelsen (bkg. nr. 829 af 24. oktober 1999 om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines) et nyt krav, hvorefter et eventuelt returløb til olietanken skal være fjernet. Hvis sælger ikke allerede har foretaget en sådan ændring, hvor det er nødvendigt, bør køber under dette punkt orienteres om, at kravet endnu ikke er opfyldt.

Fra samme dato foreskrives sammesteds endvidere, at alle olietanke, som ikke er jordtanke, skal være udstyret med en overfyldningsalarm. Også her må der tages stilling til, om køber eller sælger skal forestå dette arbejde, hvis det er påkrævet.

Endelig gælder efter bekendtgørelsens §30 en ny regel vedrørende kugleformede plasttanke af fabrikatet AJVA, idet disse skal være sløjfet senest 20 år efter nedgravningen. Tanke med fabrikationsnumrene 1.400-6.800 skulle dog, jf. den tidligere olietanksbekendtgørelse nr. 96 af 5. marts 1987 allerede være sløjfet efter 12 år. Ved Østre Landsrets dom af 8. maj 2000 (20. afd., a.s. nr. B-1956/99) blev en grundejer fundet erstatningsansvarlig for oprensningssomkostninger efter olieudslip fra en AJVA-tank med et af de nævnte

fabrikationsnumre. Landsretten fandt i modsætning til byretten, at ejeren havde handlet ansvarspådragende ved som ejer af ejendommen, hvorpå tanken var nedgravet, ikke at have sløjftet tanken som påbudt. I den forbindelse er det bemærkelsesværdigt, at ejeren havde overtaget ejendommen med den pågældende olietank uden at have fået oplysning om hverken fabrikat eller fabrikationsnummer. Derfor er det af stor vigtighed, at der i forbindelse med salg af boligejendomme fremskaffes nærmere oplysninger om en eventuel nedgravet olietank, der ikke er afblændet. Som hovedregel kan man fra kommunen – f.eks. samtidig med rekvirering af det kommunale oplysningsskema – anmode om en kopi af tankattesten, hvis sælger ikke skulle være i besiddelse heraf. Kan tankattesten ikke fremskaffes fra kommunen, må sælger opfordres til at finde oplysningen, der i hovedreglen fremgår af et skilt anbragt på olietankens påfyldningsstuds.

Den lovpligtige olieforureningsforsikring dækker ikke, hvis der er tale om udslip fra en ulovlig olietank, herunder de AJVA-tanke, der skulle have været sløjftet. Da der samtidig med ikrafttræden 1. marts 2000 i henhold til jordforureningslovens §48 påhviler husejeren et objektivt ansvar for olieforureninger fra olietanke, er det af største betydning i forbindelse med en handel at sikre sig, at køber ikke overtager en af de olietanke, der skulle have været sløjftet.

Om de nye miljøkrav til olietanke se i øvrigt *Ida Larsen* i *Ejendomsmægleren* 2000, nr. 4, s. 18, og *Bente Naver* i 1999, nr. 12, s. 6-9.

2.1.9 Energimærke og -plan

I afsnit 2 oplyses, om der for den pågældende ejendom gælder en pligt for sælger til at forsyne køberen med et energimærke og en energiplan efter reglerne i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Endvidere kan indføres, om udleveringen har fundet sted, og i givet fald hvilken dato dokumenterne er udarbejdet.

Er der endnu ikke sket udlevering af energimærke og energiplan, har køberen, hvis ejendommen er omfattet af pligten, ret til (indenfor en rimelig frist på ca. 6-12 måneder) efterfølgende at kræve energimærke og energiplan leveret af sælger eller til at lade de pågældende dokumenter udarbejde for sælgerens regning, jf. lovens §16. Køberen har denne ret, *uanset* om han skriftligt har erklæret sig indforstået med, at energimærke og -plan ikke udar-

Ejendommens fysiske forhold

bejdes. Førnævnte lovs § 16 kan nemlig i henhold til dens stk. 2 ikke gyldigt fraviges ved aftale til skade for køberen.

Retten til at forlange energimærke og -plan skal køberen tillige oplyses om allerede i salgsopstillingen, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 18, nr. 11.

2.1.10 Er elstikledninger overdraget til elselskabet?

Nogle af elselskaberne, bl.a. NESA, NRGi og NVE, har indgået aftale med en række grundejere om, at disse har overdraget deres elstikledninger til elselskabet med henblik på, at selskabet til gengæld varetager vedligeholdelsen af stikledningerne. Derfor er det nødvendigt, at sælger giver oplysning om, hvorvidt dette er sket. Er sælger ikke bekendt med, om overdragelse har fundet sted, eller kan sælger ikke huske noget herom, må ejendomsmægleren forespørge hos elselskabet, hvem der ejer stikledningerne.

Når det kan have interesse for en køber at vide, om sådan overdragelse har fundet sted, hænger det bl.a. sammen med, at der dels kan være behov for at vide, hvorvidt man selv skal forestå vedligeholdelsen af ledningerne, dels at elselskabet principielt kan videreoverdrage ledningerne til andre, hvorved vedligeholdelsesudgiften kan ændre sig.

2.1.11 Sælger oplyser

I dette afsnit afgiver sælger en række erklæringer, som det naturligvis er vigtigt, at køber gøres bekendt med.

Erklæringerne vedrører eksistensen af rejste krav mod ejeren vedrørende ejendommen, klage over den seneste offentlige ejendomsvurdering, om der i en nærmere bestemt periode har været konstateret svampe- og insektangreb, om der påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, om der er anlægsgæld, som ikke fremgår af salgsopstillingen eller oplysningerne i købsaftalens afsnit 7, samt om en eventuel olietank er lovlig. Herudover henvises generelt til indholdet af den udleverede tilstandsrapport.

Er det solgt en ejerlejlighed, vil det ofte være hensigtsmæssigt, at ejendomsmægleren stiller spørgsmålet om svampe- og insektangreb til ejerforeningen eller dennes administrator, idet mange ejere af ejerlejligheder ikke er særligt involverede i ejerforeningens forhold og derfor ikke selv er i stand til at forsyne mægleren med den information, som køberen har krav på.

Versionen, hvor der ikke er udarbejdet tilstandsrapport

Afgivelse af forkerte eller utilstrækkelige oplysninger under dette punkt kan have alvorlige konsekvenser for sælger. Der er dog ikke tale om, at sælger ved at underskrive købsaftalen har afgivet egentlige garantier vedrørende de forhold, der oplyses om. Dette er bl.a. fastslået i UfR 1979.87 HD, hvor sælger havde oplyst, at ejendommen »ham bekendt« ikke var angrebet af svamp, hvilket senere viste sig at være urigtigt. Sælger fandtes ikke derved at have afgivet garanti, hvorfor han ikke kunne pålægges at svare erstatning. Derimod fik køber pga. den alvorlige værdiforringelse tilkendt et forholdsmæssigt afslag. Se tilsvarende UfR 1996.304 VLD, hvor sælger havde erklæret, at bygningerne »ham bekendt« var lovligt indrettede og benyttede, hvilket en tilbygning imidlertid ikke var alligevel. Se herom tillige *Hans Henrik Edlund: Handel med fast ejendom* (1998), s. 162 f., og *Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom*, 2. udg. (2000), s. 177 ff. og 218.

Imidlertid vil sælger alligevel kunne ifalde erstatningsansvar, såfremt det viser sig, at han har haft eller endog burde have haft en viden, som ikke er kommet til udtryk i erklæringen. I så fald er der tale om manglende iagttagelse af sælgers loyale oplysningspligt.

2.2 Versionen, hvor der ikke er udarbejdet tilstandsrapport

Udover de individuelle oplysninger, der gives i handler, hvor der er udarbejdet tilstandsrapport, jf. herom ovenfor under pkt. 2.1, gives der sælgeroplysninger vedrørende termoruder.

2.2.1 Termoruder

Hvis sælger oplyser, at der ikke findes punkterede termoruder, kan der gives køber en meget kort frist regnet fra dispositionsdagen til fremkomme med reklamationer i den anledning. Sælger afgiver hermed en garanti, der medfører, at han uden udgift for køber bliver forpligtet til at foretage udskiftning af de punkterede ruder, køber opdager.

Oplyser sælger derimod uden at give køber en reklamationsfrist, at der *ham bekendt* ikke findes punkterede termoruder, og dette er i overensstemmelse med sandheden, vil køber kun kunne gøre krav gældende mod sælger,

Ejendommens fysiske forhold

hvis der er tale om mangler i et omfang, hvor der berettiget kan rejses krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen. Antallet af punkterede ruder og dermed udskiftningsudgifterne skal i så fald være betragtelige.

I dommen UfR 2001.1585 VLD havde sælger givet en garanti med hensyn til forekomsten af punkterede termoruder. Køberne fandt i alt 13, som de ikke havde fået oplysning om inden købsaftalens indgåelse. Sælgerne blev dog ikke pålagt at erstatte købernes fulde udgift til udskiftning af alle ruderne, men kun ca. 1/3, da isættelse af nye ruder delvist ansås for at udgøre en forbedring, som ikke kunne kræves erstattet. Hvis der afgives en garanti vedrørende termoruder, kunne det derfor samtidig overvejes at tage stilling til fordelingen af en eventuelt fremtidig udskiftningsudgift.

2.2.2 Sælger oplyser

I dette afsnit afgiver sælger en række erklæringer, som det er vigtigt at køber gøres bekendt med.

Erklæringerne vedrører eksistensen af rejste krav mod ejeren vedrørende ejendommen, klage over den seneste offentlige ejendomsvurdering, om der i en nærmere bestemt periode har været konstateret svampe- og insektangreb, om der påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, om der er anlægsgæld, som ikke fremgår af salgsopstillingen eller oplysningerne i købsaftalens afsnit 7, samt om en eventuel olietank er lovlig. Se om disse erklæringer og deres konsekvenser nærmere ovenfor under pkt. 2.1.11.

Udover de netop nævnte oplysninger sælger også afgiver, når der er udarbejdet tilstandsrapport, indgår der, når reglerne om tilstandsrapport m.v. ikke er taget i anvendelse, en række yderligere oplysninger.

Sælger oplyser, at de på grunden værende bygninger og installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet. Det præciseres samtidig, at arbejder omfattet af bygningsreglementet for småhuse ikke kan forventes dokumenteret via ibrugtagningstilladelse, idet en sådan ikke udstedes.

Endelig oplyser sælger, at der sælger bekendt ikke er skjulte fejl og mangler ved ejendommen samtidig med, at der er gjort plads til, at sælger udtrykkeligt kan oplyse, hvilke kendte fejl og mangler der efter hans viden findes ved ejendommen.

Sidstnævnte afsnit er primært indarbejdet, fordi der i denne situation ikke fra sælger gives oplysninger til en byggesagkyndig, der videreformidler dem til køber. Imidlertid kan der være udarbejdet en byggeteknisk rapport, uden

at handlen er omfattet af reglerne i ejendomsfølsloven. Dette forekommer f.eks. ofte ved salg af nedlagte landbrugsejendomme, hvor landbrugspligten ikke er betinget fjernet i forbindelse med handlen. Foreligger en sådan rapport, skal der under dette punkt henvises dertil.

I andre handler, hvor der ikke findes en rapport, er det hensigtsmæssigt at slå fast, hvad sælger har oplyst overfor køber om kendte fejl og mangler. I den forbindelse vil det være formålstjenligt at bede sælger lave en liste over sådanne kendte forhold, som skal oplyses til køber.

Erfaringen viser, at det kan være nødvendigt at sikre dokumentation for, at oplysningerne er blevet givet. I en række sager har sælger ment, at oplysningerne er blevet overgivet til ejendomsmægleren, men hvis ikke det kan bevises, at de er videregivet til køber, vil sælger ikke kunne påberåbe sig, at køber har været bekendt med de pågældende forhold. I en række tilfælde vil også ejendomsmægleren kunne bekræfte, at oplysningerne er videregivet til køber, men såfremt den pågældende ikke vil anerkende at have modtaget dem, er det heller ikke sikkert, at sælger kan løfte sin bevisbyrde. Ved en udtrykkelig indføjeelse af oplysningerne i købsaftalen, bør enhver efterfølgende diskussion være afskåret. En sælger, der har givet en oplysning til ejendomsmægleren, bør derfor reagere, hvis ikke oplysningen fremgår af dette punkt.

2.3 Versionen, hvor det solgte er en grund

Når det solgte er en grund, er der som regel ikke behov for sælgererklæringer vedrørende lejeforhold m.v., varmeinstallation, energimærke og termoruder. Skulle der i enkelte tilfælde alligevel være behov herfor, kan sådanne oplysninger f.eks. indføjes i købsaftalens afsnit 14.

Ved grundkøb er derimod behov for afgivelse af de andre oplysninger, der fremgår af de følgende afsnit:

2.3.1 Byggemodningsomkostninger

Der findes for grundsalg et særligt felt, hvori der gives oplysning om, hvad en køber, der vil opføre en bolig eller et fritidshus på ejendommen, må forvente af udgifter til byggemodning, hvis bebyggelsen sker på handelstidspunktet. Oplysningen indebærer ikke en garanti for beløbets størrelse, men må forventes indenfor rimelige marginer at være realistisk.

Ejendommens fysiske forhold

Byggemodning kan omfatte etablering af alle former for infrastruktur, f.eks. veje, vandforsyning, kloakering, elforsyning, varmforsyning, antenne-tilslutning, telekommunikationstilslutning m.v.

Det kan med fordel oplyses, på hvilket grundlag oplysningerne er givet, f.eks. i henhold til et prospekt fra en sælger, der foretager udstykningen eller lignende. Hvis det ikke af de fremlagte oplysninger fremgår, hvad byggemodningen omfatter, kan det være relevant at beskrive, hvilke arbejder en køber kan forvente vil blive udført af sælger, og hvilke han kan forvente selv at skulle afholde udgifterne til. Sådant information kan indføres i købsaftalens afsnit 14 eller fremgå af særligt udarbejdede dokumenter.

2.3.2 Tilslutningsomkostninger

Det påhviler den ejendomsmægler, der medvirker til afhændelse af en byggegrund, at foretage undersøgelse af hvilke udgifter, der må påregnes ved bebyggelse af grunden med et sædvanligt byggeri, når henses til grundens lovlige anvendelse.

Oftest er tilslutningsomkostningerne afhængige af byggeriets størrelse eller placering og/eller anlæggets kapacitet, hvorfor en oplysning om udgifterne bør formuleres på en måde, så der tages forbehold for de pågældende usikkerheder.

Som regel skal afholdes tilslutningsafgift til såvel elleverandør, vandværk, rensningsanlæg, fjernvarmeselskab eller gasselskab samt til antenneforeninger m.v.

Nogle af disse tilslutningsafgifter kan være betalt allerede af sælger, men som regel må en køber forvente at skulle betale en eller flere tilslutningsafgifter m.v., hvorfor det for at undgå enhver efterfølgende tvivl må specificeres, hvad der allerede er betalt, og hvad køber må påregne, såfremt byggeri opføres i overensstemmelse med de foreløbige planer.

2.3.3 Sælger oplyser

I dette afsnit afgiver sælger en række erklæringer, som det naturligvis er vigtigt, at køber gøres bekendt med.

Erklæringerne vedrører eksistensen af rejste krav mod ejeren vedrørende ejendommen, klage over den seneste offentlige ejendomsvurdering, om der påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, samt om der

er anlægsgæld, som ikke fremgår af salgsopstillingen eller oplysningerne i købsaftalens afsnit 7. Se om disse erklæringer og deres konsekvenser nærmere ovenfor under pkt. 2.1.11, da der er tale om de samme oplysninger, som gives i forbindelse med salg af boliger.

2.3.4 Skelpæle

Det aftales som et standardvilkår, at grunden skal være forsynet med skelpæle, og at køber kan lade disse retablere på sælgers regning, hvis de ikke kan findes på overtagelsesdagen.

Regulering med hensyn til skelpæle findes kun i grundkøbsaftalen, da der for øvrige ejerboliger ikke findes regler eller praksis, der tilstrækkeligt entydigt fastlægger, hvilke krav køber kan stille.

For grunde er det imidlertid som hovedregel en forudsætning for byggeriets afsætning ved landinspektør, at skelpæle forefindes, hvorfor det er fundet mest rimeligt, at en køber – hvis andet ikke udtrykkeligt er aftalt – kan forvente, at skelpæle forefindes.

Det kan i den forbindelse bemærkes, at det i Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer pkt. H foreskrives, at ejendomsmægleren skal rekvirere manglende dokumenter, herunder bl.a. matrikelkort.

2.3.5 Udstykning og byggemodning

I standardvilkåret herom konstateres, at køber har modtaget oplysninger om bestemmelser om bebyggelse, benyttelse m.v. De konkrete dokumenter, der er udleveret i den anledning, bør være specificeret i købsaftalens afsnit 25 – handlens dokumenter.

Endvidere slås fast, at hvis udstykning endnu ikke er afsluttet, er handlen betinget af udstykningsapprobation. Dette vil herudover blive konstateret i købsaftalens afsnit 12 om berigtigelse m.v., idet endelig lysning af skødet uden frist først kan ske, når udstykning er gennemført.

Udstykningsomkostningerne skal ifølge aftalen betales fuldt ud af sælger, hvorfor størrelsen heraf – hvor sælger er omfattet af ejendomsomsætningsloven – skal fremgå af sælgers provenuberegning, eller også skal der heri tages forbehold for, at udgifterne til udstykning ikke er indeholdt i beregningerne.

Ejendommens fysiske forhold

Dernæst findes et standardvilkår, hvori køber gøres opmærksom på, at der er visse forhold i forbindelse med byggemodningen, som køber skal tåle, herunder også at der på ejendommen skal anlægges f.eks. skråningsarealer m.v.

2.3.6 Nye servitutter

Det forekommer, at der som betingelse for gennemførelsen af en udstykning skal tinglyses nye servitutter eller byrder på de matrikler, der udstykkes. Sådanne skal køber ifølge købsaftalen tåle uden særlig specifikation, så længe der er tale om servitutter af offentligretlig karakter. Der kan f.eks. være tale om pligt til at aftage vand eller varme fra et bestemt værk, pligt til at anvende en bestemt opvarmningsform, pligt til at overholde bestemte byggefelter, pligt til at anvende bestemte byggematerialer m.v.

2.3.7 Bæredygtighed

I forbindelse med salg af grunde gives normalt ikke garanti for grundens bæredygtighed. Dette hænger bl.a. sammen med, at der består en ret stor usikkerhed med hensyn til, om en grund er bæredygtig eller ej, da dette forhold kan variere voldsomt afhængigt af byggeriets art og placeringen på grunden

Derfor opereres i købsaftalen i stedet med muligheden for, at køber for egen regning kan lade grunden undersøge geoteknisk. Hvis køber herefter inden for 20 dage efter købsaftalens indgåelse meddeler sælgers ejendomsmægler, at grunden skal ekstrarunderes og/eller piloteres, og hvis køber samtidig dokumenterer dette ved fremlæggelse af en geoteknisk rapport, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Den rapport, der i så fald fremlægges, skal udover at dokumentere den manglende bæredygtighed tillige indeholde oplysninger om, hvad det må antages at koste at foretage den nødvendige ekstrarundering eller pilotering. Oplysningen om disse omkostninger kan alternativt foreligge i et særskilt bilag.

Sælger kan indtil 10 dage efter at have modtaget den geotekniske rapport og overslaget over udgifterne vælge at fastholde handlen mod at påtage sig at betale de ekstraudgifter, som den manglende bæredygtighed medfører. I den forbindelse er givet et maksimum for de udgifter, som sælger skal betale svarende til overslagsbeløbet med tillæg af 10%.

For at undgå diskussion om, hvad der skal forstås ved ekstrarundering, henvises til SBI-anvisning nr. 181, hvoraf fremgår, at der er tale om eks-

trafundering, hvis man skal dybere end 90 cm fra jordoverfladen for at finde bæredygtigt lag, ligesom det betragtes som ekstrafundering, hvis der i byggefeltet findes mere end 30 cm muld.

Hvis sælger vælger at fastholde handlen – hvilket ofte sker, idet grundens værdi jo efter dokumentation for manglende bæredygtighed er reduceret – skal sælger stille sikkerhed for de udgifter, som han maksimalt skal betale som sin andel af udgifterne til ekstrafundering og/eller pilotering. Stilles garantien ved deponering af beløbet, tilfalder påløbne renter sælger. Køber skal altså være opmærksom på, at hvis der går længere tid fra handelstidspunktet til udførelsen af byggeriet, vil prisudviklingen kunne forringe købers mulighed for afholde udgifterne af det beløb til ekstrafundering, som sælger har påtaget sig at betale.

Det beløb, som sælger deponerer eller stiller bankgaranti for, må kun udbetales til den entreprenør, der har udført arbejdet, og kun mod fremlægelse af en regning attesteret af køber. Attestationen fra køber skal bekræfte, at køber ikke herefter kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrafundering og/eller pilotering.

Afslutningsvis fremhæves i denne del af standardvilkåret, at køber ikke på noget tidspunkt kan gøre andre krav gældende over for sælger i anledning af eventuel manglende bæredygtighed. Herved sikres blandt andet, at køber ikke undlader at foretage en jordbundsundersøgelse på købstidspunktet for efterfølgende at rejse krav om f.eks. forholdsmæssigt afslag, hvis det på et senere tidspunkt konstateres, at grunden ikke er fuldt bæredygtig.

2.3.8 Øvrige aftaler

I slutningen af afsnit 2 for grundkøb er givet mulighed for at indføre oplysning om eventuelle andre aftaler vedrørende udstykning, bebyggelse, benyttelse m.v.

Er grunden f.eks. frastykket en anden ejendom, som har en udsigt, der ønskes bevaret, kunne man forestille sig, at der som et led i handelsvilkårene for den frasolgte grund aftales tinglysning af en servitut, hvorefter der på den nye grund alene må bygges i ét plan, med en bestemt placering, med en bestemt højde over terræn eller lignende.

Også bestemmelser om tolerancer for afvigelser i arealstørrelse er et emne, der kan være taget stilling til under dette punkt.

Ejendommens fysiske forhold

Endelig kunne det tænkes, at der i dette felt oplystes om eventuelle aftaler om hovedejendommens ledningsanlæg, såfremt disse er ført hen over den frastykkede parcel. Sådanne aftaler vil normalt gå ud på, at køber skal tåle, at der lyses en servitut om sådanne forhold.

Kapitel 3

Oplysninger om offentlig vurdering og ejendoms-værdiskat

Dette afsnit i standardkøbsaftalen er beregnet til at anføre den seneste offentlige ejendomsvurdering, den hertil hørende grundværdi samt en eventuel særskilt vurdering af ejerboligens eller stuehusets andel af den samlede vurdering, såfremt ejendommen delvist anvendes erhvervsmæssigt, jf. herved vurderingslovens §33.

Meddelelse om resultatet af den årlige vurdering udsendes fra vurderingsmyndighederne (via beliggenhedskommunen) hvert år i løbet af maj måned. Vurderingen er imidlertid foretaget allerede pr. 1. januar i det pågældende år.

På bagsiden af vurderingsmeddelelsen findes bl.a. en specifikation af, hvorledes det samlede vurderingsresultat er beregnet, herunder kvadratmeterprisen for grunden, hvilke vægtede bygningsarealer, der er lagt til grund, samt standardprisen i det pågældende område for en kvadratmeter bygningsareal med fradrag og tillæg.

Hvis der i forbindelse med handlen eller i anden anledning er foretaget ændringer af oplysningerne i BBR-registeret, er det vigtigt i tillæg til oplysningen om den offentlige vurdering – fortrinsvis i afsnit 14 – at oplyse køberen om, hvilke ændringer der er sket i registreringen, idet disse kan medføre mere end almindelige prisudviklingskorrektioner i den offentlige vurdering, hvilket ved stigninger medfører tilsvarende forøgelser af den pålignede ejendomsværdiskat. For ejendomme erhvervet efter 1. juli 1998 beregnes skatten som udgangspunkt til 1% af vurderingen, jf. ejendomsværdiskattelovens §5. For den del af ejendomsvurderingen, der overstiger et reguleret grundbeløb på 2,15 mill. kr. – i 2001 (endeligt) 2.894 mill. kr. og i 2002 (foreløbigt) 3,040 mill. kr. – udgør skatten dog 3% af værdien.

Oplysninger om offentlig vurdering og ejendomsværdiskat

Er der tale om salg af en ideel andel af en tofamiliesejeendom eller af en blandet bolig/erhvervssejeendom, herunder et »boliglandbrug«, er det af betydning at være opmærksom på, om ejerboligværdien forekommer at være rimelig bedømt ud fra forholdet mellem fordelingen af arealerne. Er der sket forskydninger i fordelingen af arealerne mellem de to ejere eller mellem bolig- og erhvervsdelen, er dette forhold ikke nødvendigvis registreret hos vurderingsmyndighederne. Når den korrekte fordeling lægges til grund ved en fremtidig vurdering, vil dette også kunne have alvorlige økonomiske konsekvenser for køber, fordi de forudsætninger, der ligger til grund for salgsopstillingens tal, er ændret væsentligt.

Fra og med 2001 er vurderingsmyndighederne overgået til at foretage en anden vægtning af visse arealer, hvilket har afstedkommet ændringer i en række ejendomes samlede vægtede areal og dermed også i den offentlige vurdering og ejendomsværdiskatten. Fra samme tidspunkt vægtes arealerne tillige forskelligt afhængig af kommunestørrelse m.v. Se nærmere herom i pjecen »Ejendomsvurdering«, som kan findes på Told og Skat's hjemmeside www.toldskat.dk, hvor der i øvrigt også findes nærmere information om ejendomsvurderingssystemet.

3.1 Standardvilkåret til afsnit 3

Køber oplyses her om, at der ved beregningen af ejendomsværdiskat er anvendt den sidst udsendte offentlige ejendomsvurdering. Dette tal vil imidlertid ikke være helt korrekt, hvis ejendomshandlen indgås i årets første måneder, fordi der som nævnt i forrige afsnit først udsendes meddelelse om årets offentlige vurdering i løbet af maj måned.

Af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 12 fremgår, at der skal anvendes den aktuelle størrelse af ejendomsværdiskatten. Selv om vurderingen i de fleste tilfælde må formodes at ville stige eller (sjældnere) falde, findes der ikke noget bedre beregningsgrundlag end den seneste kendte offentlige vurdering. Tallet for sidste års vurdering må derfor gives tillige med en oplysning om, at en anden vurdering til sin tid vil danne baggrund for den endelige beregning.

Kapitel 4

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

4.1 Fortrydelsesret

I overensstemmelse med ejendoms købslovens § 19 og ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 22 stk. 3, nr. 2, oplyses i selve købsaftalen, om der for handlen gælder fortrydelsesret. Er dette tilfældet, skal der udskrives og underskrives et særskilt bilag, som ikke indgår i den fortløbende afsnitsnummerering i købsaftalen. Bilaget (der er bilag 7 til denne bog) udleveres til købere, der har ret til at fortryde den indgåede handel efter reglerne i kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Efter ejendoms købslovens § 6 gælder fortrydelsesretten, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, eller – må det indfortolkes – en person, som køber har en privat interesse i at anskaffe en bolig til. Se herom nærmere *Hans Henrik Edlund: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1996)*, s. 93 f., *Søren Theilgaard: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996)*, s. 168 f., samt *Lars Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997)*, s. 141 ff.

Hertil gælder dog ifølge lovens § 6, stk. 2, de undtagelser, at køber ikke har fortrydelsesret,

- hvis ejendommen på handelstidspunktet er undergivet landbrugspligt,
- hvis handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis
- hvis ejendommen erhverves på auktion, herunder tvangsauktion, eller
- hvis der er begæret, men endnu ikke gennemført tvangsauktion over ejendommen, og køber er eller burde være bekendt hermed.

Det er for ejendomsmægleren vigtigt kun at oplyse, at der er fortrydelsesret, når dette rent faktisk er tilfældet. En køber, der har modtaget oplysning om fortrydelsesret ved en fejltagelse, kan påberåbe sig den, hvilket efter omstændighederne kan påføre sælger et tab, hvis ejendommen ikke ved et gensalg indbringer mindst den samme salgspris, eller hvis gensalget først sker efter nogen liggetid. Se hertil *Hans Henrik Edlund: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1996)*, s. 143 f.

4.2 Bygningens fysiske forhold

Dette afsnit i købsaftalen er forskelligt i sin udformning afhængigt af, om handlen er omfattet af ejendomskøbslovens kapitel 1 eller ej, samt hvis der er tale om grundsalg. Hvis ejendomskøbslovens kapitel 1 gælder for handlen, skal parterne (især køber) gives information om konsekvenserne heraf. Er handlen derimod ikke omfattet af reglerne i ejendomskøbslovens kapitel 1, skal parterne i stedet informeres om, at det sædvanlige tyveårige ansvar gælder for handlen.

For at sælger kan opnå den ansvarsfrihed, som ejendomskøbsloven medfører, skal det efter denne lovs § 2, stk. 1 og 4, sikres, at køberen modtager tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, samt at han er gjort bekendt med lovens retsvirkninger. Købsaftaleformulærens indhold giver – som det også er foreskrevet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 22 stk. 3, nr. 1 – køber de nødvendige oplysninger.

4.3 Versionen, hvor der er udarbejdet tilstandsrapport

Køber vil pga. indholdet i afsnit 4 med sin underskrift bekræfte

- at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af ejendomskøbslovens kapitel 1 og
- at have modtaget tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring.

For god ordens skyld gøres opmærksom på, at hvis det solgte er en ejerlejlighed, vil der ofte være tale om, at der er udarbejdet *to* tilstandsrapporter, da det er et krav, at der skal foreligge tilstandsrapporter vedrørende såvel lejligheden som fællesejet, jf. § 17 i bkg. nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen.

I købsaftalen er gjort plads til at indføje oplysning om, dels hvem der har udarbejdet tilstandsrapporten og hvornår, dels hvilket forsikringselskab der har afgivet oplysning om ejerskifteforsikringen samt datoen herfor.

Oplysningen om ejerskifteforsikring vil typisk være et egentligt tilbud på en ejerskifteforsikring, der opfylder kravene i ejendomslovens § 5 samt bkg. nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Efter ejendomslovens § 5 skal det oplyses, »på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen«. For at sikre sælger ansvarsfrihed er det derfor nødvendigt også at overgive køberen *samtlig* de betingelser, der vil være gældende for forsikringen, såfremt den tegnes, jf. herved *Lars Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997)*, s. 133, og *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 132.

Oplysning om ejerskifteforsikring kan også (i sjældne tilfælde) bestå i en redegørelse fra forsikringselskabet om, hvilke konkrete forhold ved ejendommen, der er årsag til, at selskabet ikke vil tegne en ejerskifteforsikring, jf. herved ejendomslovens § 5, stk. 1, nr. 2. Den juridiske konsekvens af de to forskellige typer oplysning om ejerskifteforsikring er for parterne den samme, nemlig at sælger opnår ansvarsfrihed i overensstemmelse med loven.

Videre bekræfter køber under afsnit 4, at han inden købsaftalens indgåelse er blevet informeret om, at han

- kan vælge at undlade at tegne forsikring,
- kan tegne den tilbudte forsikring, eller
- kan tegne en forsikring i et andet selskab efter eget valg.

Kravet til information om købers frie valg fremgår af ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 22, stk. 3, nr. 1. Det pointeres i købsaftaleformularen endvidere over for køber, at forsikring i givet fald skal være tegnet senest på det tidspunkt, hvor køber får dispositionsret over ejendommen. Der kan i ejer-

skifteforsikringstilbuddet være angivet en acceptfrist, som ligger før dispositionsdagen, men selv om fristen i tilbuddet er passeret, kan køber alligevel tegne en forsikring, så længe han ikke har disponeret over ejendommen, fordi der normalt kan indhentes tilbud fra andre forsikringsselskaber, eller fordi fristen i det afgivne tilbud muligvis kan forlænges ved henvendelse til den pågældende tilbudsgiver.

Endelig medfører ordlyden af købsaftalens afsnit 4, at køber bekræfter at have modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, som fremgår af det fremlagte tilbud. Er der afgivet tilbud på flere forskellige typer ejerskifteforsikring, som opfylder lovens krav, er det den billigste præmie, som sælger har forpligtet sig til at betale halvdelen af. Sælgers løfte herom afgives på en særlig formular, der ikke er integreret i købsaftalen, men som findes som bilag 5 til denne bog

Sælgers tilbud om betaling af det halve præmiebeløb gælder også, selv om køber tegner en anden forsikring, der er enten dyrere eller billigere end den tilbudte forsikring, jf. herved ejendoms købslovens §2, stk. 3. Den eneste betingelse, der gælder for, at køber kan kræve, at sælger betaler den halve præmie, er, at den tegnede forsikring opfylder de minimumskrav, der fremgår af ejendoms købslovens §5 og den bekendtgørelse, som justitsministeren har udstedt i medfør heraf (bkg. nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsområdet for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.)

Den sidste del af købsaftalens afsnit 4 indeholder en købererklæring om at være blevet gjort bekendt med ejendoms købslovens konsekvenser med hensyn til, at køber efterfølgende kun i meget begrænset omfang kan gøre mangler gældende overfor sælger. Endvidere gøres opmærksom på, at køber efter omstændighederne vil kunne gøre krav mod den bygnings sagkyndige vedrørende mangler, der burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Det er med fremhævet (fed) skrift anført, at det mellem parterne er aftalt, at køber ikke over for sælger skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, men inden tidspunktet for købers overtagelse af risikoen for ejendommen (dispositions dagen eller den aftalte overtagelsesdag.) Det fremgår af ejendoms købslovens §21, stk. 1, 2. pkt., at loven, der ellers ellers er ufravigelig, kan fraviges på netop dette punkt, jf. herom også nedenfor i afsnit 8.6. Da alle ejerskifteforsikringer for at opfylde lovens krav, jf. pkt. 3 i bilaget til førnævnte bkg. nr. 705 af 18. juli 2000, skal dække køberen også for disse mangler, har Dansk Ejen-

domsmæglerforening valgt i standardformularen at foretage denne fravigelse, men parterne kan naturligvis frit forhandle sig til rette om en anden løsning på dette punkt.

4.4 Versionen, hvor der ikke er udarbejdet tilstandsrapport

Denne version af købsaftalen indledes med, at der tages stilling til, om handlen er omfattet af kapitel 1 i ejendoms købsloven, således at sælger er blevet gjort klart opmærksom på, at han har haft muligheden for at vælge at lade udarbejde tilstandsrapport og forsikringsoplysning og dermed opnå ansvarsfrihed med hensyn til de fleste mangler ved ejendommen.

Vurderingen af, om handlen er omfattet af reglerne, indebærer en nærmere stillingtagen til købers og/eller sælgers forhold. Reglerne herfor findes i ejendoms købslovens § 1, der fastslår, at reglerne gælder, hvor ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren *eller* hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Har sælger har boet på ejendommen, men siden haft den udlejet for mere end en kort periode, vil sælger ikke opfylde betingelserne for at bruge ordningen, men det kan han alligevel, hvis køber erhverver ejendommen med henblik på bolig for sig selv, sin familie eller en person, som køber har en privat interesse i at skaffe en bolig.

Det er derfor relevant – når sælger ikke hovedsagelig har anvendt ejendommen til beboelse – allerede ved formidlingsaftalens indgåelse at drøfte med sælger, om salg overhovedet er ønsket til en person, der ikke opfylder betingelserne som forbruger.

Udover i de situationer, hvor hverken køber eller sælger opfylder kravene i lovens § 1, er ordningen heller ikke umiddelbart anvendelig, hvor der på salgstidspunktet hviler landbrugspligt på ejendommen, medmindre handlen er betinget af, at denne landbrugspligt ophæves, jf. herved ejendoms købslovens § 1, stk. 2.

Endelig vil ordningen ikke kunne bruges, hvis ejendommen er en blandet bolig/erhvervs ejendom, hvor en større del af ejendommen benyttes til erhvervs mæssige formål end til bolig. Her kan sælger eller køber ikke »hovedsagelig« anvende ejendommen til beboelse.

Vægtning af forholdet mellem erhvervs- og boligdel sker som hovedregel, hvis der er tale om ligeværdige arealer ud fra arealernes størrelse, men er der tale om arealer, hvoraf nogle er af større betydning end andre, må der foretages en mere overordnet vurdering af vægtningen. Dette vil f.eks. gøre sig gældende for tidligere landbrugsejendomme, hvor udbygningerne nu i det væsentlige alene anvendes til garage, udhus m.v. Se om ejendomsråbslovens anvendelsesområde nærmere *Hans Henrik Edlund: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1996)*, s. 11 ff., og *Lars Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997)*, s. 28 ff.

Det anføres i købsaftalen udtrykkeligt og fremhævet, at hvis ordningen kunne have været brugt, så bekræfter sælger med sin underskrift at have fravalgt at bruge ordningen og at være gjort bekendt med de deraf følgende konsekvenser, dvs. 20-årigt ansvar for eventuelle skjulte mangler.

Uanset at sælger i købsaftalen bekræfter sit fravalg, kan det anbefales, at der allerede ved formidlingsaftalens indgåelse underskrives en fravalgserklæring, jf. herved denne bogs bilag 6.

Både sælger og køber gøres bekendt med, at der – da ejendomsråbslovens regler ikke finder anvendelse eller ikke har været ønsket anvendt – gælder en sædvanlig 20-årig forældelse af de krav, som køber måtte kunne rejse overfor sælger vedrørende mangler m.v. på ejendommen.

Som en fremhævet passus opfordres køber til at lade ejendommen gennemgå med sagkyndig bistand, idet en undladelse heraf efter omstændighederne vil medføre, at køber mister adgangen til at påberåbe sig de forhold, der kunne være blevet afdækket ved en sådan undersøgelse.

4.5 Versionen, hvor det solgte er en grund

I denne version konstateres blot, at hvad der måtte være på ejendommen af bygninger, forudsættes at skulle nedrives af køber, hvorfor der ikke ydes nogen form for garanti for bygninger, disses installationer, hvidevarer m.v.

Ejendomsråbslovens kapitel 1 gælder ikke for grundsalg, jf. herved lovens § 1, stk. 2.

Kapitel 5

Forsikring

5.1 Nuværende forsikringer

I dette afsnit skal gives oplysning om navnet på det nuværende forsikrings-selskab, både for så vidt angår brandforsikring såvel som hus- og grundejer-forsikring, såfremt disse forsikringer ikke er tegnet ved én police. Forsikrin-gernes policenummer skal også angives.

Et nyt forsikrings-selskab (hvis køber vælger at tegne forsikring i et andet forsikrings-selskab end sælger) skal give oplysning til det ophørende forsik-rings-selskab om nytegning af brandforsikring. Derfor er det af betydning, at man i købsaftalen indfører de nævnte data vedrørende den gamle forsikring.

Der gives ikke længere i købsaftalen oplysning om den eksisterende forsik-rings dækningsomfang, men oplysningerne kan eventuelt videregives som bilag til købsaftalen i form af en kopi af den eksisterende police. I så fald bør den tillige nævnes som bilag i købsaftalens afsnit 25, der indeholder en over-sigt over handlens dokumenter.

Er det solgte en grund, kan der alligevel være tale om eksisterende forsik-ringer, hvis der på salgstidspunktet endnu findes bygninger på grunden. Da køber i så tilfælde har brug for at kunne afmelde forsikringerne, afgives for-sikringsoplysningen også i disse tilfælde.

5.2 Forsikringstilbud

Her er i standardkøbsaftalen gjort plads til at give oplysning, om der er ind-hentet et nyt tilbud på forsikring. I den forbindelse kan tillige gives nærmere oplysning om dækningsomfang og eventuelle konkrete forbehold vedrøren-de forsikringsdækningen.

Foreligger der endnu ikke tilfredsstillende tilbud på en hus- og grundejer-forsikring, må handlen gøres betinget af, at et sådant tilbud fremskaffes, medmindre køber er gjort bekendt med, at der kun kan tegnes brandforsik-

Forsikring

ring for ejendommen, eller at det er aftalt, at køber overtager risikoen for, om ejendommen kan forsikres.

Er det solgte en grund, udgår afsnittet om forsikringstilbud.

Kapitel 6

Ejerlejligheder

Afsnit 6 skal alene anvendes, hvor det solgte i matriklen er registreret som en ejerlejlighed. Kan opdeling i ejerlejligheder forventes gennemført på et tidspunkt i den nærmeste fremtid, kan denne del af formularen dog også benyttes. I alle andre typer handler, skal det markeres med en stjerne på forsiden, at afsnit 6 ikke anvendes.

Indledningsvis konstateres i dette afsnit af købsaftalen, at det solgte er en ejerlejlighed. Herefter gives der en række faktuelle oplysninger om ejerlejligheden.

6.1 Oplysninger om ejerlejligheden

6.1.1 Arealoplysninger

I denne rubrik oplyses det tinglyste areal, som blandt andet fremgår af lejlighedens blad i tingbogen. Desuden oplyses, hvor stor en del af lejlighedens areal, der er boligareal, hvilket ikke fremgår af tingbogen, men alene af ejerlejlighedskortet eller opdelingskrivelsen. Ejerlejlighedskortet må derfor nødvendigvis fremskaffes. Det kan – hvis ikke sælger ligger inde hermed – i lighed med andre tinglyste dokumenter bestilles på dommerkontoret mod betaling af sædvanligt gebyr for dokumentudskrifter. Det kan endvidere i nogle kommuner rekvireres sammen med det kommunale oplysningsskema.

Efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder kan der være sket utinglyste ændringer i forholdet mellem bolig- og erhvervsareal, normalt ved at hidtidigt erhvervsareal overgår til anvendelse til boligformål. I så fald bør der være indgivet ansøgning herom til den pågældende kommune, hvorved ændringen vil fremgå af lejlighedens byggesagsmappe hos de kommunale bygningsmyndigheder.

Det tinglyste areal for ejerlejligheden kan afvige fra arealet angivet i BBR-registeret og er heller ikke nødvendigvis i overensstemmelse med det brutto-

Ejerlejligheder

etageareal, der beregnes efter bkg. nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

6.1.2 Fordelingstal

Ejerlejlighedens fordelingstal, som det fremgår af tingbogen, skal oplyses.

Har man i ejerforeningen truffet beslutning om at fordele ejendommens udgifter efter en anden fordelingsnøgle end de tinglyste fordelingstal (såkaldt administrativt fordelingstal), skal der naturligvis også oplyses herom, hvilket kan ske i et særligt punkt.

Et administrativt fordelingstal vil som regel kunne findes i enten vedtægter, regnskaber eller budgetter. Anvendelse heraf kan hænge sammen med, at flere ejendomme samadministreres, at der er sket nedrivning af en del af ejendommen, eller at der er sket opførelse/etablering af nye ejerlejligheder, f.eks. ved indretning af beboelseslejligheder i en tidligere uudnyttet tagetage. Om ændring af fordelingstal generelt henvises til *Peter Blok: Ejerlejligheder*, 3. udg. (1995), s. 228 ff. og 481 f.

6.1.3 Sikkerhed ejerforening

I langt de fleste ejerlejlighedsejendomme er der for hver enkelt ejerlejlighed stillet en tinglyst sikkerhed over for ejerforeningen. Sikkerheden er oftest stillet i form af ejerpantebreve, skadesløsbreve eller ejerforeningsvedtægter, der er lyst pantstiftende. Der kan også være tale om en kombination af flere af disse typer sikkerhed.

Er sikkerhed ikke stillet, bør formidleren alligevel altid hos administrator eller bestyrelse undersøge, om der på en tidligere generalforsamling er truffet beslutning om, at der i forbindelse med fremtidige salg af ejerlejligheder skal stilles ny sikkerhed. I bekræftende fald skal der så selvsagt tages højde herfor i købsaftalen.

Der kan tillige være truffet beslutning om, at eksisterende sikkerheder skal forhøjes. Er dette tilfældet, indføres oplysning herom i den hertil indrettede rubrik.

I følge standardvilkårene til afsnit 6 betaler sælger for de udgifter, der forbundet med oprettelse eller forhøjelse af sikkerhedsstillelsen. Eventuelle omkostninger ved overtagelse af en eksisterende sikkerhed afholdes derimod af køber. Her kan være tale om udgifter til udarbejdelse af ny håndpantssæt-

ningsserklæring og/eller til allonge til et ejerpantebrev samt udgift til tinglysning af sidstnævnte.

Sikkerhedsstillelse til ejerforeningen vil prioritetsmæssigt ofte have forrang frem for realkreditbelåningen, hvilket normalt ikke medfører nogen form for reduktion i forbindelse udmålingen af nyt realkreditlån. Dette gælder dog kun i det omfang, sikkerheden ikke overstiger et beløb, som i henhold til §23 stk. 5, i bkg. nr. 647 af 5. august 1999 om realkreditinstitutters værdisættelse og låneudmåling højst måtte udgøre kr. 36.000 i 1999. Beløbet reguleres hvert år og udgør i 2001 kr. 38.000. Er sikkerheden større, reduceres realkreditlånets hovedstol med det overskydende beløb.

6.1.4 Betalinger til ejerforeningen

Der gives her oplysninger om størrelsen af de aktuelle betalinger til ejerforeningen, herunder dels fællesudgifterne, dels á contovarmebetalingen.

Herudover er der i feltet »Andet« mulighed for at give oplysning om betalinger vedrørende andre forhold. Eksempler herpå kunne være grundfond, bidrag til vaskeriforening, antenneforening, antennebidrag og lign. Gives der forkerte oplysninger her, vil ejendomsmægleren kunne gøres ansvarlig herfor med den følge, at der skal betales erstatning eller godtgørelse til køber i overensstemmelse med reglen i ejendomsomsætningslovens §24, stk. 2, 2. pkt., jf. herom nærmere *Marianne Kjar Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom (2001), s. 305 f. og 313 f.*, samt *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001), s. 211 f. og 255 ff.*

Endvidere gives oplysning om, hvilken fordelingsnøgle der anvendes ved betaling af fællesudgifter. Som hovedregel anvendes det tinglyste fordelingsstal. Findes der et administrativt fordelingsstal, er dette normalt fordelingsnøglen. I få tilfælde kan der imidlertid være tale om, at fællesudgifterne fordeles efter andre principper, f.eks. efter areal. I givet fald vil det formentlig fremgå af vedtægterne, såfremt det forholder sig således.

I standardbestemmelserne findes et vilkår om, at der for det år, hvori ejerskifte finder sted, kun foretages refusion af á contobetalingen til ejerforeningen, medmindre andet aftales. Hvis der f.eks. sker ejerskifte umiddelbart op til et regnskabsårs afslutning, kan der altså være grund til for parterne at få vurderet (eventuelt ved en forespørgsel til administrator), om årets á contobetaling må forventes omtrentligt at være dækkende. Er dette ikke tilfældet, vil der være grund til at forhandle nærmere om, hvorledes der skal for-

Ejerlejligheder

holdes med hensyn til større efterbetalinger eller tilbagebetalinger for det indeværende år.

Når det drejer sig om afsluttede regnskabsår, er eventuelle ikke afviklede betalingsspørgsmål som udgangspunkt uden betydning for køber, medmindre der sker overførsel af årets resultat til det næste regnskabsår. For beløb, som skal efterbetales, må køberen dog være opmærksom på, at vedkommende som hovedregel hæfter overfor ejerforeningen, uanset om sælger betaler eller ej. Er der udsigt til fremsættelse af krav om større efterbetalinger, kan der således være grund til at tilbageholde et beløb eller aftale sikkerhedsstillelse for beløbets betaling. Omvendt må sælger være opmærksom på, at der ved forventning om tilbagebetaling som hovedregel vil ske tilbagebetaling til køberen, medmindre der noteres transport i beløbet hos ejerforeningens bestyrelse eller administrator, eller det regnskabsmæssige overskud blot overføres til det efterfølgende år. Overføres beløbet til en eventuel grundfond (opsparing) i ejerforeningen, kan sælger i henhold til standardvilkårene heller ikke gøre krav på returnering af sin andel af et eventuelt overskud.

I standardvilkårene oplyses køber om, at han må tåle de eventuelle forholdelser af bidraget til ejerforeningen, der vedtages efter handelstidspunktet.

Vedrørende á contovarmebetalingen sker normalt ikke refusion. I stedet foretages en særlig flytteaflysning, således at der for den pågældende ejerlejlighed kan udfærdiges to selvstændige (del)regnskaber, som alene vedrører sælgers henholdsvis købers ejerperiode. I standardvilkårene er blot henvist til, at man her forholder sig således, som det er praksis i den pågældende ejerforening.

Laves der ikke selvstændige varmeregnskaber til hver af parterne, vil køber i det efterfølgende varmeregnskabsår alene være berettiget eller forpligtet i henhold til varmeregnskabet, også for så vidt angår den del af varmeregnskabsperioden, der vedrører sælgers ejertid. Dvs. køber kan modtage en tilbagebetaling eller hæfte for en efterregning, der i væsentligt omfang ikke vedrører hans ejertid.

Hvis der for den pågældende ejendom ofte foretages ikke ubetydelige reguleringer, bør det i forbindelse med indgåelse af købsaftale overvejes, om det kunne være relevant at kræve et beløb fra sælger deponeret til sikkerhed for en efterregning, som han hæfter for. Hvor der ofte tilbagebetales større beløb, kunne det være relevant, at sælger hos ejerforeningen eller administrator fik noteret en transport i tilbagebetalingskravet, såfremt det skal udbetales til ham.

6.1.5 Brugsret

Det oplyses her, hvilke dele af fællesejendommen køber vil få brugsret til, herunder såvel eksklusiv brugsret som fælles brugsret. Eksklusiv brugsret har man ofte til f.eks. depotrum (loftsrum eller kælderrum), og fælles brugsret er der normalt til f.eks. vaskekælder, cykelkælder, tørrerum, hobbyrum, parkeringskældre, gård- og haveanlæg m.v. Normalt skal i standardkøbsaftalen alene beskrives lokaliteter beliggende uden for lejligheden, hvortil køber har eksklusiv brugsret.

6.1.6 Økonomi

Oplysninger om ejerforeningens økonomi består af to dele, nemlig en erklæring fra sælger og en erklæring fra køber.

6.1.6.1 Sælgers erklæring

Sælger oplyser, at der ikke er restancer til ejerforeningen, og at der ikke er truffet beslutninger i ejerforeningen, som senere vil medføre udgifter for køber. Er det modsatte tilfældet, oplyses der herom i købsaftalens afsnit 7 om gæld udenfor købesummen. Herudover henvises der i sælgers oplysning til den information, som fremgår af det ejerlejlighedsskema, som ejendomsmægleren normalt indhenter hos ejerforeningens administrator eller bestyrelse. Er skemaet ikke er fremkommet på tidspunktet for købsaftalens underskrivelse, er det som hovedregel nødvendigt at gøre handlen betinget af ejerlejlighedsskemaets indhold, medmindre de fornødne oplysninger allerede på anden betryggende måde er blevet fremskaffet.

Sælgererklæringen forudsætter altså, at det er sælger, der indfrier eventuelle restancer og betaler engangsbeløb, der er vedtaget, men ikke oplyst til køber. Endvidere forudsættes eksistensen af et ejerlejlighedsskema. Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet et tosidet skema til brug for indhentelse af oplysninger hos administrator, jf. herved bogens bilag 8, men hvis ejendomsmægleren i stedet ønsker at benytte et skema af egen tilvirkning, er der ikke noget til hinder herfor.

6.1.6.2 Købers erklæring

Køber afgiver erklæring om at have modtaget og gjort sig bekendt med en mængde relevante dokumenter vedrørende ejerforeningen. I standardvilkårene gøres køber endvidere bekendt med pligten til medlemskab af

Ejerlejligheder

ejerforeningen og til at respektere de vedtægter, der gælder for ejerforeningen.

Det fremgår af ejerlejlighedslovens §9, at køber inden aftalens indgåelse skal have udleveret oplysning om ejerforeningens finansiering og driftsudgifter, dvs. regnskab og budget. Endvidere skal udleveres referat af den senest afholdte ordinære generalforsamling tillige med referater af eventuelle senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger. Det fremgår af Dansk Ejendomsrådgiverforenings kvalitetsnormer, pkt. H, at det påhviler ejendomsrådgiveren at fremskaffe generalforsamlingsreferater, budgetter og vedtægter.

Det forhold at køber har fået udleveret vedtægter og generalforsamlingsreferat er ikke tilstrækkeligt, hvis der i disse dokumenter er beskrevet forhold, der kan betegnes som anvendelsesbegrænsninger, eller forhold der har væsentlig økonomisk betydning for køber, f.eks. en beslutning om udførelse af større arbejder på ejendommen. I begge tilfælde skal oplysningerne særligt fremhæves overfor køberen. Anvendelsesbegrænsninger skal jo i følge ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §18 stk. 1, nr. 12, fremgå af salgsoptillingen.

Er der i ejerforeningen truffet en beslutning, der betyder, at de enkelte ejerlejlighedsejere i den nærmeste fremtid vil blive pålagt ekstraordinære udgifter, skal oplysninger herom indføres i købsaftalens afsnit 7.

6.1.7 Fælles bestanddele

I standardvilkårene præciseres, at ejerlejligheden sælges med tilhørende forholdsmæssig andel i grund, fællesarealer og –installationer samt øvrige ejendomsbestanddele.

6.1.8 Brandsikring

Køber orienteres under dette punkt om, at fremtidige myndighedskrav om udførelse af brandsikringsarbejder er sælger uvedkommende. Efter de gældende regler herom burde alle ejendomme, hvori der har kunnet kræves udførelse af brandsikringsarbejder, på nuværende tidspunkt være behørigt brandsikrede. Det kan dog naturligvis ikke udelukkes, at der på et senere tidspunkt besluttet, at også nyere ejendomme skal brandsikres, eller at der i forbindelse med udførelse af bygningsarbejder, f.eks. nedlæggelse af en bagtrappe, skal brandsikres yderligere.

Kapitel 7

Gæld udenfor købesummen

En lang række udgiftsposter hviler på den faste ejendom og kan gøres gældende mod den til enhver tid værende ejer, også selv om kravet ikke er tinglyst, og selv om ejeren ikke har eller burde have viden om gældens eksistens, jf. tinglysningslovens § 3 og 4 samt lejelovens § 7. I tinglysningslovens § 4 er som eksempler opregnet bl.a. opregnet »ydelse hidrørende fra foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommen forsyning med vand, lys, varme og lign., dens forbindelse med omverdenen, afledning eller fjernelse fra ejendommen af vand eller andet, under forudsætning af, at nævnte foranstaltninger tages af det offentlige selv eller efter en af det offentlige givet bemyndigelse.« Derfor skal formidleren naturligvis udføre de fornødne undersøgelser vedrørende eksistensen af sådanne gældsposter og sikre køberen mod ubehagelige overraskelser. Gør han ikke det, kan der blive tale om ansvar for den pågældende, jf. herom nærmere *Marianne Kjær Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 154 og 214 f., samt *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 142 ff.

7.1 Angivelse af konkrete gældsposter

I købsaftalens afsnit 7 skal (sælgeren og) formidleren oplyse om eksistensen af allerede opkrævet gæld samt om gæld, der – uden at være opkrævet – dog er kommet til eksistens. I begge tilfælde skal selvsagt alene indføres nærmere oplysninger om betalinger, som *køber* skal afholde.

Oplysninger om gæld, som endnu ikke er opkrævet, kan lige så vel indføres i afsnit 14, men i så fald bør det ske med en henvisning fra afsnit 7. Ved salg af ejerlejligheder er der i standardvilkårene i forbindelse med sælgers erklæring om beslutninger om fremtidig udførelse af ekstraordinære arbejder nemlig henvist til købsaftalens afsnit 7. Derfor vil det i hvert fald i disse tilfælde ikke være hensigtsmæssigt alene at give oplysning om en

Gæld udenfor købesummen

beslutning, hvortil udgiften endnu ikke lader sig fastlægge med sikkerhed, i afsnit 14.

Den skyldige gæld, f.eks. vejjæld, kloakgæld o.l. anlægsudgifter, som køber indtræder i, bør – hvor det er muligt – være opgjort til restgælden pr. en nærmere angivet dato, som ikke nødvendigvis behøver at svare til saldoen pr. overtagelsesdagen, da andet kan aftales.

Skal gælden betales til den kommune, hvori ejendommen er beliggende, sker opkrævningen meget ofte sammen med ejendomsskatterne. I så fald vil restgælden primo og ultimo året sædvanligvis fremgå af ejendomsskattebilletten.

For den enkelte ejendom kan der være tale om flere forskellige poster, der henhører under rubrikken gæld udenfor købesummen.

Når der er tale om gæld i forbindelse med ejerlejligheder, skal der kun oplyses om ejerlejlighedens forholdsmæssige andel af gælden, men oplysningen bør suppleres med en information om, at der gælder solidarisk hæftelse blandt foreningens medlemmer for foreningens gæld.

For ejendomme, som ikke er ejerlejligheder, skal gældsposten fremgå af salgsoptillingen, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 10. For ejerlejligheder kan man nøjes med at henvise til det dokument, hvoraf gælden fremgår, f.eks. et generalforsamlingsreferat, hvis der er tale om nyetableret gæld, og ellers typisk til ejerforeningsregnskabet for det seneste regnskabsår.

Foruden at give oplysning om gælden i afsnit 7 skal i beregningen af brutto- og nettoejerudgift i salgsoptillingen tages højde for renter og afdrag på den her omhandlede gæld, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 11, stk. 2, 4. pkt.

Gæld udenfor købesummen indgår *ikke* i den kontantpris, som ejendommen i medfør af ejendomsomsætningslovens §§ 4 og 5 skal udbydes med oplysning om.

7.2 Standardvilkår

I standardvilkårene til afsnit 7 fremhæves, at gæld, som ikke overtages af køber i henhold til købsaftalen, skal indfries af sælger. Bestemmelsen betyder, at hvis man ikke får indføjet *samtlig*e oplysninger om gæld uden for købesummen i afsnit 7, og hvis oplysningen heller ikke fremgår af andre

afsnit af købsaftalen eller hertil hørende dokumenter, *må sælger udrede udgiften*. Udgiften er formidleren så i stedet forpligtet til at medtage i den salgsprovenuberegning, der skal udarbejdes i medfør af ejendomsomsætningslovens §20. Undlades dette, kan formidleren pga. den særlige ansvarsregel i §24, stk. 2, 1. pkt., i lov om omsætning af fast ejendom risikere selv (eventuelt via ansvarsforsikringselskabet) at skulle udrede beløbet, jf. nærmere *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001), s. 224*.

Det netop anførte gælder dog ikke fælles gæld, som afvikles gennem grundejerforening/ejerforening og som fremgår af de udleverede dokumenter, idet disse udtrykkeligt er aftalt at skulle overtages af køber. Beløbene skal i så fald være nævnt i salgsopstillingen enten med et beløb eller i form af en henvisning til de relevante dokumenter.

Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de udleverede dokumenter, overtages ligeledes af køber som et led i handlen. Der er her typisk tale om betaling for varme og/eller vand, idet mange fjernvarmeselskaber og vandværker tidligere gav mulighed for at blive tilsluttet alene mod betaling af et mindre beløb, mens resten af tilslutningsbidraget blev opkrævet i form af en højere varme- hhv. vandafgift. Sådant afvikling af tilslutningsudgifter er i dag sjældent forekommende, men mange forbrugere betaler fortsat en forhøjet forbrugs- eller rumafgift som følge af tilslutninger foretaget for længe siden.

Kapitel 8

Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Afsnit 8 i standardkøbsaftalen indeholder udelukkende standardvilkår og kræver ikke udfyldelse af nogen felter. Er der aftalt fravigelser til vilkårene, skal ændringerne fremgå af afsnit 14.

Standardvilkårene i afsnit 8 indeholder ikke ændringer i forhold til f.eks. Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser 1997, pkt. 5, men der er foretaget visse tilføjelser og præciseringer af de vilkår, der i meget vid udstrækning må antages at have karakter af deklatoriske regler på området, dvs. at de pågældende bestemmelser også ville være gældende, såfremt de ikke udtrykkeligt var aftalt mellem parterne.

8.1 Aflevering

Indledningsvis fastlås, at ejendommen skal afleveres i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen kl. 12.00. Andet kan dog naturligvis aftales.

Sælgere, der skal flytte til en lejet bolig, (og deres rådgivere) skal være opmærksomme på, at dispositionsdagen i lejeboliger ofte er udskudt til den efterfølgende hverdag, hvis lejemålet starter på en lørdag eller søndag, en helligdag eller dagen før en helligdag. Dette har sammenhæng med (den fravigelige regel i) lejelovens §86, stk. 1, og den tilsvarende (ufravigelige) regel i almenlejelovens §88, hvorefter opsigelsesvarslet i lejeforhold er tre måneder til den »første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag«. Sælger kan således som udgangspunkt ikke regne med at kunne disponere over en lejebolig samtidig med, at ejerboligen skal forlades, selv om der er aftalt samme »overtagelsesdag« for begge boliger.

Når der i købsaftalen tales om, at ejendommen skal afleveres i ryddeliggjort stand, menes, at der ikke på ejendommen må være efterladt andet end

anvendelige byggematerialer, der »hører til« den solgte ejendom, f.eks. overkydende fliser, maling, tapet o.l., medmindre andet er aftalt. Derimod er der ingen bestemmelse, der udtrykkeligt foreskriver, at ejendommen skal være rengjort. Årsagen hertil er, at der består meget store forskelle i folks opfattelse af, hvornår en ejendom er rengjort. Kun hvor ejendommen efterlades i usædvanlig beskidt stand, vil køber eventuelt kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger.

Det er tillige anført, at sælger skal aflevere samtlige nøgler samt brugsanvisninger m.v. i det omfang, han er i besiddelse heraf.

8.2 Aflæsning

At aflæse ejendommens forbrugsmålere i forbindelse med overdragelsen påhviler sælger. De pågældende måleretal indberettes derefter såvel til den, der berigtiger handlen, som direkte til de respektive forsyningselskaber, der samtidig orienteres om ejerskiftet, sælgers ny adresse og den ny ejers navn.

Aflæsning af forbrugsmålere sker normalt på den aftalte overtagelsesdag. Stilles ejendommen til købers disposition på et tidligere tidspunkt, overtager køber ifølge første afsnit af standardvilkårene betalingen for el, vand, varme m.v. pr. denne dato.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en standardformular med overskriften »Aflæsning/nøgleoverdragelse«, der kan anvendes ved sælgers faktiske overgivelse af ejendommen til køber. Ud over plads til notering af målernes udvisende og parternes underskrifter, indeholder formularen en gengivelse af standardvilkårene i købsaftalens afsnit 8. Formularen er gengivet som bilag 4 til denne bog.

8.3 Risikoovergang og forsikringstegning

Risikoovergangen, der er ensbetydende med købers overtagelse af det fulde ansvar for ejendommen, sker i flere tempi. Allerede ved købsaftalens indgåelse overtager køber risikoen for brandskade, men kun hvis ejendommen er fuld- og nyværdiforsikret. Er der derimod tale om en ejendom uden brandforsikring eller med en mere begrænset forsikringsdækning, overgår risikoen for brandskade modsætningsvis først på overtagelsesdagen.

Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Når man ved fuld- og nyværdiforsikrede ejendomme har valgt at lade køber fremfor sælger bære risikoen for brandskade, hænger det sammen med, at det jo er køber, der efterfølgende skal bo på ejendommen, hvorfor det gennemsnitligt er langt mere hensigtsmæssigt at lade køber være den, der giver de nærmere anvisninger m.h.t., hvorledes forsikringssummen skal anvendes til genoprettelse af brandskaderne. Køber har jo her en langt større interesse end sælger i at have indflydelse på valg af materialer, tilrettelæggelsen af genopbygningen m.v. Brænder ejendommen i perioden mellem indgåelse af købsaftale og risikoovergangen, er køber dog til gengæld fuldt ud forpligtet af den indgåede købsaftale.

Den øvrige del af risikoen, herunder vedligeholdelsesbyrden, overtager køber som udgangspunkt på den aftalte overtagelsesdag. Stilles ejendommen til købers disposition på et tidligere tidspunkt, overgår risikoen i henhold til standardvilkåret dog allerede på dette tidligere tidspunkt. Herved skabes en pligt for køber til, før han disponerer over ejendommen, at sørge for tegning af forsikring for ejendommen allerede fra dispositionsdagen og altså ikke først fra den aftalte overtagelsesdag.

Overtagelsesdagen mister ikke helt sin betydning, selv om ejendommen stilles til købers disposition før. Udarbejdelse af refusionsopgørelse skal fortsat ske med udgangspunkt i den aftalte overtagelsesdag, således at udgifter vedrørende ejendommen først opgøres pr. denne senere dato, ligesom det fortsat er sælger, der skal afholde udgifter forbundet med ejendommen, hvis de forfalder før eller på overtagelsesdagen, jf. herom nærmere nedenfor under pkt. 9.1 og *Finn Træff*: Køb og salg af fast ejendom, 2. udgave (2000), s. 176.

Dansk Ejendomsmæglerforening har forhandlet med Forsikring og Pension, der har henstillet til sine medlemmer, at det generelt bør være muligt for køber at tegne forsikring med virkning fra dispositionsdagen, selv om køber på dette tidspunkt endnu ikke formelt set er ejer af ejendommen. Se herom nærmere *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren* 2001, nr. 12, s. 6-7.

Er der allerede i forbindelse med købsaftalens indgåelse aftalt en dispositionsdag, der ligger forud for overtagelsesdagen, skal forsikring tegnes fra denne dato. At det senere – hvad der ofte sker uformelt – aftales mellem parterne, at køber får faktisk dispositionsret over ejendommen nogle dage eller uger tidligere end stipuleret, afstedkom tidligere en del administrativt besvær for alle parter, idet en allerede tegnet forsikring så skulle ændres til at gælde fra dispositionsdagen. Forsikring og Pension har henstillet til sine medlemmer, at hvis

dispositionsretten overgår til køber mindre end en måned før den aftalte overtagelsesdag, dækker den nytegnede forsikring i det omfang, sælgers forsikring ikke dækker skaden, hvorved bemærkes, at henstillingen tillige anbefaler, at sælgers forsikring dækker køber i den nævnte periode. De nævnte henstillinger er accepteret af medlemmerne af Forsikring og Pension. Det betyder, at sælger og ejendomsmægler ikke – hvis nøglen udleveres inden for den sidste måned før overtagelsesdagen – behøver at få dokumentation for ændring af forsikringspolice, førend køber bliver berettiget til at få nøglen udleveret. Køber skal blot – i overensstemmelse med standardvilkåret i afsnit 8, jf. herom straks nedenfor – kunne godtgøre, at forsikring er tegnet, og at denne ikke indeholder betingelser om besigtigelse, som endnu ikke er opfyldt.

De nævnte justeringer ændrer ikke ved det forhold, at køber inden disposition over ejendommen skal have tegnet sin *ejerskifte*forsikring, hvis en sådan skal og kan tegnes, ligesom denne skal træde i kraft på dispositionsdagen, hvis en sådan aftales forud for overtagelsesdagen.

8.4 Inden køber disponerer over ejendommen

Sælger er efter standardvilkårene først forpligtet til at udlevere nøglerne til ejendommen, når køber – udover forsikringsdækning – kan dokumentere,

- at alle betalinger og al garantistillelse er foretaget, at køber er godkendt som debitor på lån, der skal optages eller overtages,
- at skøde og eventuelle sælgerpantebreve og gældsøvertagelseserklæringer er underskrevet, og
- at køber har indbetalt handelsomkostningerne til den, der berigtiger handlen.

Disse krav til køber kan sælger stille, uanset om nøglerne overleveres på overtagelsesdagen eller et tidligere tidspunkt (dispositionsdag).

Når der stilles krav om, at alle formalia skal være i orden inden nøgleoverdragelsen, er det fordi, sælger skal kunne være sikker på, at køber ikke efterfølgende misligholder købsaftalen. Hvis kravene i standardvilkårene ikke opfyldes, risikerer sælger i værste fald at ende i en situation, hvor han først kan få dispositionsret over ejendommen igen med fogedens hjælp, når der foreligger en endelig dom over den misligholdende køber.

Berigtiges ejendomshandlen af en professionel, må det være en del af vedkommendes arbejdsopgave at underrette såvel ejendomsmægler som sælger, hvis køber ikke har underskrevet dokumenterne og indbetalt det krævede beløb på den aftalte overtagelsesdag eller dispositionsdagen. Herudover må også ejendomsmægleren have pligt til at påse, om vilkårene er opfyldte, før nøglerne udleveres, i hvert fald hvor han medvirker til nøgleudleveringen. Pligterne består dog af gode grunde ikke i de tilfælde, hvor parterne selv uden rådgivernes medvirken efter købsaftalens indgåelse har aftalt en dispositionsdag før overtagelsesdagen.

8.5 Generalforsamling i grundejer- eller ejerforening

Det er et element i købsaftalen, at køber – hvis der efter handlens indgåelse og efter udløbet af en eventuel fortrydelsesfrist afholdes generalforsamling i en grundejerforening eller ejerforening – bliver udstyret med en fuldmagt til at møde på generalforsamlingen på vegne af sælger i det omfang, noget sådant er i overensstemmelse med foreningens vedtægter eller forretningsordenen for generalforsamlingen. Formålet hermed er naturligvis at sikre køber videst mulig indflydelse på de beslutninger, der træffes på generalforsamlingen, og som køber gennemsnitligt vil have den største interesse i. Derfor er det vigtigt, at sælger efter modtagelse af indkaldelse sørger for at informere køber om generalforsamlingens afholdelse. Denne pligt bør ejendomsmægleren præcisere over for sælger i forbindelse med gennemgangen af købsaftalen eller i en udleveret skriftlig vejledning til sælger.

8.6 Vedligeholdelse frem til overtagelsesdagen

Med hensyn til ejendommens almindelige vedligeholdelse bestemmes det i købsaftalen i overensstemmelse med almindelige principper for risikoovergang, at det er sælgers pligt at sørge for forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen helt frem til den dag, hvor ejendommen stilles til købers disposition.

Bestemmelsen herom skal – hvis handlen er omfattet af ejendomsrådslovens kapitel 1 – sammenholdes med bestemmelsen i købsaftalens afsnit 4,

Vedligeholdelse frem til overtagelsesdagen

hvorefter køber afskæres fra at kunne gøre mangelsindsigelser gældende vedrørende forhold, som er opstået *efter* udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, men inden risikoovergangen, jf. nærmere herom foran i afsnit 4.3.

Sælger kan i medfør af ejendoms købslovens §21, stk. 1, 1. pkt., gyldigt fraskrive sig dette ansvar, som han ellers efter lovens §2, stk. 5, 1., pkt. ikke kan opnå lovens beskyttelse mod. En ansvarsfraskrivelse betyder dog ikke, at køber så må affinde sig med alle mangler, der opstår i denne periode. Årsagen hertil er netop den regel, der er kommet til udtryk i købsaftalens afsnit 8 om, at sælger vedligeholder ejendommen, indtil tidspunktet for risikoovergang.

Sælger er jo i kraft heraf forpligtet til både at foretage almindelig vedligeholdelse og til at sørge for udbedring af alle akutte skader, som opstår og konstateres i dette tidsrum, f.eks. stormskade på taget, brud på et vandrør eller lignende.

Viser der sig at have bestået skjulte mangler allerede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, som den sagkyndige ikke burde have konstateret, og bliver sådanne mangler, f.eks. funderingsskader, synlige kort før overtagelsen, er sælger uden ansvar. Køber må i så fald håbe på dækning under ejerskifteforsikringen. Det samme gælder naturligvis mangler opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, som ikke henhører under sælgers almindelige vedligeholdelsespligt.

Kapitel 9

Refusionsopgørelse

Afsnittet indeholder udelukkende standardvilkår og kræver derfor ikke nogen form for individuel udfyldning.

Indledningsvis statueres for god ordens skyld det selvfølgelig, at der med overtagelsesdagen som skæringsdag skal udarbejdes en refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Dette ville også gælde som den udfyldende regel, hvis ikke det fremgik udtrykkeligt af købsaftalens vilkår

9.1 Betaling af beløb, der forfalder omkring overtagelsesdagen

Om køber eller sælger skal udrede en given udgift, afhænger som hovedregel af, på hvilket tidspunkt den pågældende betaling forfalder. Sker dette før eller på selve overtagelsesdagen, er sælger forpligtet til at betale hele beløbet, også selv om en del – måske endda den væsentligste del – heraf vedrører købers ejerperiode. Hertil gælder dog den undtagelse, at hvis en ydelse *udelukkende* vedrører købers ejerperiode, så må køber selv betale udgiften, uanset om den forfalder før eller på overtagelsesdagen.

I denne forbindelse er det forfaldsdagen og *ikke* sidste rettidige betalingsdag, som kan være et tidspunkt væsentligt senere end forfaldsdagen, der er afgørende for, hvem betalingspligten påhviler. Dette følger af standardvilkårets ordlyd, der svarer til den hidtidige praksis på området.

Et eksempel herpå er realkreditlån, der typisk forfalder den 1. eller den 11. i terminsmåned, men som har sidste rettidige betalingsdag typisk den sidste hverdag i terminsmåned. Overtages ejendommen f.eks. den 15. i terminsmåned, skal sælger altså betale terminen for et lån, som køber overtager, selv om sidste rettidige betalingsdag ligger efter overtagelsesdagen. Betaler sælger derved renter og bidrag for en del af købers ejertid, reguleres dette

over refusionsopgørelsen. I den forbindelse skal man i øvrigt være opmærksom på, at sælger også kan have betalt et afdrag på lånet, som der ikke er taget højde for i den restgæld, der indgår som en del af købesummen. Et sådant afdrag skal medtages i den reguleringsopgørelse, der er foreskrevet i købsaftalens afsnit 23, jf. herom straks nedenfor.

9.2 Ingen regulering af købesummen

Refusionsopgørelsen skal ikke længere inkludere den regulering af den endelige kontantpris og dens berigtigelse, der efter omstændighederne udarbejdes en selvstændig opgørelse over i medfør af købsaftalens afsnit 23. Årsagen til, at man har valgt at adskille opgørelsen over købesummens regulering fra refusionsopgørelsen, er, at – som det også præciseres i afsnit 23 – saldoen i henhold til reguleringsopgørelsen er en del af købesummen, hvorfor det må formodes i højere grad at ville blive betragtet som væsentlig misligholdelse af købsaftalen, hvis en saldo i henhold til reguleringsopgørelsen ikke betales efter påkrav. Herved får sælger formentlig en lidt lettere adgang til at hæve ejendomshandlen ved manglende betaling fra købers side. Endvidere kan opgørelsen som regel udarbejdes på et langt tidligere tidspunkt end refusionsopgørelsen. Købers misligholdelse med betaling af en saldo i henhold til en refusionsopgørelse vil i modsætning hertil nok ikke i samme grad blive anset for at være misligholdelse af så alvorlig art, at den giver sælger ret til andet end at forfølge kravet ved hjælp af almindelige inkassoforanstaltninger.

Køber derimod er normalt sikret sine tilgodehavender i henhold til begge typer opgørelser, idet beløb her skal udredes af de deponerede midler, før depotet kan frigives til sælger, jf. herved købsaftalens afsnit 15.

9.3 Refusionsopgørelsens indhold og modregning

I refusionsopgørelsen indgår først og fremmest de udgiftsposter, som skal fordeles mellem køber og sælger i forhold til ejertid i det omfang, disse ikke afklares direkte mellem parterne og de respektive leverandører eller forsy-

Refusionsopgørelse

ningssselskaber. Endvidere medtages sælgers betaling af andel af præmien for en ejerskifteforsikring og beholdninger af f.eks. olie og i nogle tilfælde også brænde. Derudover kan særlige refusionsposter være aftalt i købsaftalen, f.eks. hvor det er et vilkår, at køber kan lade visse arbejder udføre for sælgers regning mod refusion.

Til sidst i standardvilkårene i afsnit 9 er udtrykkeligt præciseret, at der ikke i refusionsopgørelsens saldo uden positivt samtykke fra sælger kan foretages modregning vedrørende eventuelle mangelskrav. Hvis ikke denne bestemmelse fandtes, ville køber i henhold til almindelige principper efter omstændighederne kunne foretage modregning med et (berettiget) krav, såfremt det har den fornødne klarhed, jf. herved f.eks. *Bo von Eyben: Lærebog i obligationsret II* (2001), s. 154 f., og *Bernhard Gomard: Obligationsret*, 3. del (1993), s. 188 f.

Vilkåret i købsaftalen medfører med andre ord, at det er aftalt, at modregning under ingen omstændigheder kan finde sted, så længe det drejer sig om mangelskrav. Køber må i stedet henvises til at forfølge sit krav på anden vis. Modregner han på trods af forbudet herimod, har han – selv om han rent faktisk har et berettiget krav – misligholdt sin betalingsforpligtelse, hvad der kan medføre pligt til at betale renter og eventuelt i værste fald kan give sælger adgang til at hæve hele ejendomshandlen.

Modregning med andre krav end beløb, der udspringer af en mangelsindsigelse, kan fortsat finde sted efter de almindelige regler herom.

9.4 Oliebeholdning

En oliebeholdning medtages til dagspris. Er der tale om en ældre olietank, kan det være det mest rimelige, at der i købsaftalen indgås aftale om, at en vis opmålt mængde ikke afregnes, fordi der i bunden af ældre tanke som oftest findes et uanvendeligt slamlag. Mængden af olie, der eventuelt aftales holdt udenfor refusionen, må afhænge af tankens størrelse, facon og alder. Hvis intet er aftalt, gælder næppe en kutyme for at foretage et sådant fradrag.

Det er op til parterne selv at afklare, hvorledes dagsprisen beregnes. Dette kan f.eks. ske ved henvendelse til sælgers sædvanlige leverandør.

9.5 Ejerskifteforsikringspræmie

I henhold til ejendoms købslovens § 2, stk. 3, skal sælger for at opnå ansvarsfrihed tilbyde at betale halvdelen af præmien for den ejerskifteforsikring, der tilbydes køberen. Denne udgiftspost, der er uafhængig af størrelsen af præmiebetalingen for den forsikring, køber rent faktisk vælger at betale, medtages ofte på refusionsopgørelsen, selv om køber er berettiget til at kræve beløbet betalt af sælger allerede, når han kan dokumentere at have indbetalt præmie for en ejerskifteforsikring.

Såfremt køber efterfølgende vælger at fortryde den indgåede forsikringsaftale i medfør af reglen i forbrugeraftalelovens § 13 c, skal han tilbagebetale den halve præmie til sælger, idet sælgers pligt til betaling kun gælder i de tilfælde, hvor køber bliver beskyttet af den mindst femårige forsikring.

9.6 Hus- og grundejerforsikring

Posten vedrørende forsikring af ejendommen vil som hovedregel blive afregnet direkte mellem sælger som forsikringstager og forsikringsselskabet i form af *ristorno*, dvs. tilbagebetaling af forudbetalt præmie for den periode, der ligger efter overtagelsesdagen. Hertil gælder dog en undtagelse, når det solgte er forsikret gennem en fællesforsikring, hvilket f.eks. er tilfældet ved salg af en ideel anpart af en ejendom. Her er normalt tegnet en forsikring for hele ejendommen, der f.eks. kan indeholde to beboelseslejligheder. En sådan forsikring fortsætter uændret uanset ejerskiftet, hvorfor køber skal refundere sælger den præmie, som sidstnævnte har betalt forud vedrørende sin andel for perioden fra overtagelsesdagen og frem til næste forsikringsperiodes begyndelse. Se i øvrigt om refusion ved overdragelse af ideelle anparter m.v. *Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen* i UfR 1999B.377-384.

Ved overdragelse af ejerlejligheder foretages som hovedregel ikke speciel refusion, idet udgiften til forsikring indgår som en del af fællesudgifterne. Dette gælder dog ikke altid, når der er tale om rækkehuse med ejerlejlighedsstatus eller fritliggende parcelhuse med tilsvarende status.

Ophører sælgers forsikring, skal køber tegne en ny, som han modtager en selvstændig opkrævning for. Dette giver således ikke anledning til at foretage refusion. Det samme vil oftest være tilfældet, hvor køber overtager den eksisterende forsikring, fordi forsikringsselskabet sidestiller en overtagelse med

nytegning og derfor afregner *ristorno* med sælger og fremsender selvstændig opkrævning til køber.

9.7 Ejendomsskatter

Ejendomsskatter, renovation, rottebekæmpelse, miljøafgifter m.v. er udgiftsposter, der normalt opkræves af kommunen over ejendomsskattebilletten, og som typisk betales forud 2 eller 4 gange årligt. Medmindre overtagelsesdagen falder sammen med en kvartalsdag eller en halvårsdag, skal der foretages refusion, således at køber almindeligvis refunderer det beløb, som sælger har lagt ud for perioden mellem overtagelsesdagen og den dag, hvortil der er betalt.

9.8 Vand

Vedrørende vand og vandafledning er praksis meget forskellig landet over. Nogle private vandværker og kommunale værker udarbejder selvstændige opgørelser til sælger og køber i forbindelse med ejerskiftet, mens andre overlader dette opgør til parterne selv. I sidstnævnte tilfælde må det faktiske forbrug og á contobetalingerne medtages over refusionsopgørelsen.

9.9 Rentedage

Ved fordeling af renteudgifter mellem køber og sælger skal man være opmærksom på, at det siden 8. februar 2001 har været gældende, at der skal anvendes det faktiske antal rentedage, i hvert fald for så vidt angår realkreditlån, jf. herom nærmere *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren*, 2001, nr. 1, s. 20.

Der hersker forskellige opfattelser blandt de, der professionelt berigtiger ejendomshandler, især advokater og ejendomsmæglere, om denne nye regel også skal gælde for andre refusionsposter, eller om man her fortsat skal anvende den hidtidige regel om, at alle måneder har 30 dage og året derfor 360 dage. Så længe der ikke kan spores en kutyme, må det være op til parterne i hvert enkelt tilfælde at fastlægge, hvorledes der skal refunderes med hensyn til f.eks. forrentning af købesummen, fordelingen af ejendomsskatter eller andet.

9.10 Nye lån

Er der i købsaftalen forudsat optagelse af et lån i sælgers navn, refunderer sælger til køber renter og bidrag af hovedstolen beregnet med rentesatsen for det lån, der er stipuleret i købsaftalen vedrørende perioden indtil overtagelsesdagen, hvis lånet udbetales før. Optages lånet i købers navn, er betalingen af renter vedrørende perioden forud for overtagelsesdagen derimod sælger uvedkommende, idet han så ikke har indflydelse på låneudbetalingstidspunktet.

Udbetales et lån optaget i sælgers navn først efter overtagelsesdagen, refunderer køber til sælger renter af hovedstolen beregnet med rentesatsen for det lån, der er stipuleret i købsaftalen, uanset om køber optager dette lån eller ej.

Hvis der er aftalt kontant betaling i stedet for optagelse af et lån, eller hvis der er aftalt overtagelse af indestående lån, som alligevel ikke overtages, betaler køber til sælger i medfør af reglen i rentelovens §3, stk. 1, sammenholdt med §5 en rente af beløbet svarende til Nationalbankens diskonto med tillæg af 5%, medmindre andet er aftalt. Beløbet forrentes fra overtagelsesdagen til den dag, beløbet betales til sælger eller deponeres på en deponeringskonto i sælgers pengeinstitut.

9.11 Frist til udarbejdelse af refusionsopgørelse

Der gælder i henhold til standardvilkårene i afsnit 9 en frist på 14 dage regnet fra overtagelsesdagen til udarbejdelse af refusionsopgørelsen. I nogle tilfælde vil der ikke kunne laves en endelig refusionsopgørelse på dette tidspunkt, men hvis der er tale om større beløb, kan der i stedet udarbejdes en foreløbig opgørelse. Den endelige opgørelse må så afvente afklaring af tvivlsspørgsmålene.

Er der noget til hinder for at overholde fristen, og må refusionsopgørelsen forventes alene at udvise et forholdsvist ubetydeligt tilsvær, kan det naturligvis være fornuftigst at aftale, at der ikke udfærdiges en foreløbig opgørelse.

9.12 Forfaldstidspunkt for refusionstilsvaret

Et refusionstilsvær i sælgers favør forfalder til betaling 8 dage efter, at opgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Ved betaling senere end denne

Refusionsopgørelse

dato, vil sælger kunne kræve beløbet forrentet med morarente efter rentelovens regler, da forfaldsdagen er fastsat i forvejen, jf. lovens §3, stk. 1.

En refusionsopgørelse, der udviser en saldo i købers favør, forfalder også 8 dage efter, at opgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Dog er her indbygget den ekstra begrænsning, at beløbet under alle omstændigheder tidligst forfalder, når købesummen kan frigives til sælger. Dette for at undgå, at sælger – så længe der ikke foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde eller indeståelse fra depositar, jf. købsaftalens afsnit 15 – får behov for at optage lån med henblik på at kunne betale et refusionstilsvær, som er stipuleret betalt af de deponerede midler, især hvis den manglende frigivelse skyldes langsom ekspedition fra den berigtigendes side.

Kapitel 10

Servitutter

I dette afsnit af købsaftalen anføres, at køber overtager ejendommen med de samme rettigheder, byrder og servitutter, som har hvilet på den i sælgers ejer-tid, og som sælger har været forpligtet af og berettiget i henhold til.

Ejendomsformidlere er i henhold til ejendomsformidlingsbekendtgørel-sens § 18 stk. 1, nr. 12, forpligtede til at oplyse om eventuelle anvendelsesbe-grænsninger bl.a. som følge af tinglyste servitutter. Derfor ifalder mægleren ansvar, hvis han undlader at gennemgå de servitutter, der er tinglyst på ejen-dommen.

Efter omstændighederne kan det være berettiget at undlade at undersøge nærmere om indholdet af f.eks. helt typiske deklARATIONER om tilslutning til fjernvarmesystemet, hvis dette allerede er sket. Det samme kan gælde meget gamle servitutter, der kun kan fås i udskrift fra landsarkivet og som ifølge ledeteksten i tingbogen ikke ser ud til at indeholde anvendelsesbegrænsnin-ger, i hvert fald hvor sælger ikke på noget tidspunkt er blevet mødt med krav i anledning af servitутten. Det er dog langt fra alle servitutter af ældre dato, der kan negligeres. Blandt andet er mange hjemfaldsforpligtelser tinglyst i begyndelsen af det forrige århundrede. I nogle tilfælde kan en kopi af den håndskrevne tingbog (som kan bestilles på dommerkontoret mod et ekspedi-tionsgebyr på 175 kr.) indeholde en mere vejledende tekst end de meget korte tekster, der angives i den elektroniske tingbog.

Nogle servitutter kan umiddelbart se harmløse ud, men kan alligevel rum-me alvorlige begrænsninger. Eksempler herpå fra praksis er en servitut lydende »bestemmelse om bebyggelse, benyttelse m.v.«, som indeholdt en bestem-melse om, at ejeren ikke på nogen måde måtte benytte ca.1/3 af ejendom-men, og en servitut lydende »betingelser for byggetilladelse«, der indeholdt en bestemmelse om byggetilladelse til en taglejlighed, som skulle nedlægges igen efter en (kortere) årrække.

Når der i købsaftalen skal indføres en henvisning til tingbogsattest eller elektronisk tingbogsudskrift, er det søgt indikeret, at en telefonisk indhentet

Servitutter

tingbogsoplysning næppe længere kan anses for tilstrækkelig. Dette hænger bl.a. sammen med den usikkerhed mundtlige oplysninger uvægerligt er behæftet med. Derimod skelnes ikke mellem en officielt indhentet tingbogsudskrift og en skærmudskrift, der eventuelt bekræftes af ejendomsmægleren.

Af pkt. H i Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer, der er tilgængelige på adressen www.de.dk, fremgår, at det er en del af en fyldestgørende undersøgelse at indhente tingbogsattest samt udskrifter af »tilgængelige servitutter og deklarationer«. Derfor har mægleren som regel fremskaffet udskrift af en eller flere servitutter fra dommerkontoret. Disse anføres under udleverede dokumenter. Det er således ikke et ubetinget krav, at ejendomsmægleren skal indhente kopi af samtlige servitutter, men ejendomsmægleren må dog orientere sig om indholdet af alt, hvad der er tinglyst af denne art på den pågældende ejendom.

Påhviler der ejendommen byrder af belastende karakter, som køber skal være forpligtet til at overtage, skal forholdet fremhæves specielt i købsaftalen. Her er det ikke tilstrækkeligt blot at indføje i købsaftalen, at køber har fået udleveret dokumentation vedrørende byrden. Købers opmærksomhed må særligt henledes herpå, således at der i købsaftalen kan indføres en formulering som følgende: »Køber er gjort bekendt med bestemmelse om ... og har fået udleveret kopi af dokument herom dateret ...«. Sådanne oplysninger gives typisk i købsaftalens afsnit 14.

Vedrørende formidlerens pligt til at orientere køber om indholdet af byrdefulde servitutter henvises til *Marianne Kjar Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom (2001), s. 152 f. og 170 f.*, samt *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001), s. 150*. Endvidere kan henvises til FED 1996.1566 ØLD, hvor en formidler blev gjort ansvarlig for ikke at have oplyst køber om indholdet af en servitut, der udelukkede købers mulighed for at anvende ejendommen til såvel bolig som VVS-forretning.

Kapitel 11

Handelsomkostninger og vederlag

11.1 Afgift for tinglysning af skøde

I dette afsnit skal anføres, hvem der skal betale tinglysningsafgiften vedrørende skødet. Øst for Storebælt er det mest sædvanligt, at hele udgiften afholdes af køber, mens man vest for Storebælt normalt lader parterne bidrage med en halvdel hver. Der kan lokalt forekomme andre kutyper, ligesom det er muligt at aftale en anden fordeling end den sædvanlige.

Købers og eventuelt sælgers udgift skal indregnes i kontantbehovsopgørelsen i salgsopstillingen henholdsvis i salgsprovenuopgørelsen, der udleveres til sælger.

I henhold til tinglysningsafgiftslovens §4 beregnes for registrering af ejerskifte af fast ejendom en afgift på p.t. 1.400 kr. + 0,6% af salgssummen eller den offentlige ejendomsvurdering, hvis sidstnævnte er den højeste. Der oprundes til nærmeste beløb, der er deleligt med hundrede, jf. lovens §2.

11.2 Udgifter til berigtigelse

Hvem, der skal dække udgifterne til handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse, eventuelt sælgerpantebrev m.v., skal anføres i anden linie af købsaftalens afsnit 11.

Som hovedregel påhviler det køber at sørge for handlens berigtigelse og dermed også at betale herfor, men der er principielt intet i vejen for, at der aftales andet, f.eks. således at sælger afholder hele udgiften, eller at den deles mellem parterne.

Bestemmelsen om betaling gælder uanset eventuelle lokale sædvaner med hensyn til, hvem der udfører arbejdet, medmindre andet udtrykkeligt anføres.

res. F.eks. er der i enkelte områder i landet sædvane for, at sælgers rådgiver udarbejder refusionsopgørelsen, men alligevel påhviler det køber at betale herfor, såfremt der i denne del af købsaftalen er indføjet oplysning om, at køber dækker alle omkostninger til berigtigelsen.

11.3 Gældsovertagelsesgebyrer

Dette punkt i købsaftalen kræver ikke udfyldning. I stedet findes det standardvilkår, at køber betaler eventuelle gældsovertagelsesgebyrer til realkreditinstitutter. Dette har sammenhæng med intentionen i ejendomsomsætningsloven om, at sælgers provenu skal være det samme, uanset om køber erhverver ejendommen kontant eller finansieret. Derfor er det en naturlig konsekvens, at et gebyr, der kun forfalder, når køber overtager et lån, skal udredes af køber. Gebyret opkræves sædvanligvis i forbindelse med den første terminsopkrævning, der stiles til køber.

11.4 Ejerskiftegebyrer

I private pantebreve findes som oftest en bestemmelse om betaling af gebyr i forbindelse med, at ejendommen overdrages til en køber, der indtræder som ny debitor på pantebrevet. I den gældende sælgerpantebrevsformular findes følgende formulering herom:

»Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1% af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-.«

Ejerskiftegebyret er således ikke et ejerskifte*afdrag*, der medfører en reduktion af restgælden. Gebyret er derimod en ekstrabetaling til kreditor.

Det er i standardvilkåret fastsat, at gebyret indgår i kontantomregningen af købesummen og udredes af salgsprovenuet, hvorfor det kan afholdes af de deponerede midler, jf. købsaftalens afsnit 14. Betalingspligten i forhold til pantebrevets kreditor påhviler nemlig sælger, selv om beløbet typisk først for-

falder efter den aftalte overtagelsesdag, hvilket er i modsætning til gældsovertagelsesgebyret på kreditforeningslån, jf. forrige afsnit.

Ved beregning af pantebrevets kontantværdi opgøres kontantværdien af lånet med fradrag af det ejerskiftegebyr, som påhviler sælger, jf. herved købsaftalens afsnit 18.

Ejerskifteafdrag udredes også fuldt og helt af sælger, men her sker samtidig med betalingen en nedbringelse af den restgæld, som køber overtager.

11.5 Omkostninger vedrørende ny finansiering

Omkostninger forbundet med optagelse af nye lån inkluderes i beregningerne i de afsnit af købsaftalen, der er beregnet dertil, således at det ikke i afsnit 11 er nødvendigt at optage særlige bestemmelser herom. Derfor henvises alene til de relevante afsnit. Det drejer sig om afsnittene 19-21.

11.6 Kontanthandel

Som standardvilkår findes i afsnit 11 en bestemmelse, der slår fast, at køber ved kontanthandel selv bærer alle omkostninger vedrørende en efterfølgende finansiering. Dette forhold modsvares af, at finansieringsomkostningerne ved de enkelte lån i en finansieret handel modregnes i lånets kursværdi, når der skal beregnes kontantværdi af lånene. Der er således ikke tale om, at køber skal betale flere omkostninger, blot fordi ejendommen handles på kontantbasis.

Også kursrisici og al anden usikkerhed forbundet med fremskaffelse af de nødvendige midler hviler på køber, når der er handlet kontant. På dette punkt er der heller ikke den store forskel i forhold til de finansierede handler, hvor det jo er normalt at aftale, at køber påtager sig kursrisikoen.

Specielt for kontanthandlen er dog, at køber her bærer risikoen for, om der overhovedet kan opnås de ønskede lån. Finansierede handler er i modsætning til kontanthandler nemlig betinget af, at de stipulerede lån eller nogle omtrent tilsvarende bliver bevilget.

11.7 Vederlag til sælgers ejendomsmægler

Fortrykt i købsaftalen er anført, at udgifter til sælgers ejendomsmægler skal betales af sælger som opgjort i salgsprovenuuberegningsen.

Størrelsen af ejendomsformidlerens honorar m.v. er ikke specificeret i købsaftalen, da det forudsættes, at der er udarbejdet en formidlingsaftale og en beregning af salgsprovenuet, hvori oplysningen er inkluderet. For at være berettiget til at kunne opkræve salær i forbrugerhandler er det pga. reglen i ejendomsomsætningslovens § 10, stk. 3, en forudsætning, at der foreligger en skriftlig formidlingsaftale udarbejdet i overensstemmelse med forskrifterne i loven, jf. herom nærmere *Marianne Kjær Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom (2001), s. 102 ff., og *Hans Henrik Edlund*: Omsætning af fast ejendom (2001), s. 77 f.

I de tilfælde, hvor der er tale om ikke-forbrugerhandler, skal man være opmærksom på, at det enten er nødvendigt at lave en skriftlig formidlingsaftale og en salgsprovenuuberegning eller – alternativt – at ændre standardbestemmelsen i købsaftalen. Noget sådant kan ske i afsnit 14.

11.8 Vederlag til sælgers øvrige rådgivere

Udgifter til sælgers øvrige rådgivere skal naturligvis også betales af sælger. Der kan her typisk være tale om udgifter til advokater, pengeinstitutter, ingeniører eller arkitekter.

11.9 Vederlag til købers rådgivere

Udgifterne til købers rådgivere betales lige så selvfølgelig af køber. Den sidste bestemmelse i købsaftalen afsnit 11 vedrører ikke udgifterne til handlens berigtigelse, der er beskrevet ovenfor i afsnit 11.2. I stedet er tænkt på anden rådgivning, f.eks. også fra den, som berigtiger handlen, idet der normalt beregnes et honorar for berigtigelsen samt et andet særskilt honorar for den rådgivning, der ligger udover berigtigelsen.

Købers rådgivning, der omhandles under dette punkt, kan bl.a. hidrøre fra advokater, ejendomsmæglere, bygningssagkyndige, geoteknikere, pengeinstitutter, revisorer m.fl.

Udgifterne til denne form for rådgivning indgår normalt ikke i kontantbehovsopgørelsen i salgsoptillingen, da ejendomsformidleren sjældent vil have den fornødne viden herom. Derfor er så i købsaftalen oplyst, at køber bærer udgifterne til egne rådgivere.

Har køber rettet henvendelse til en ejendomsmægler og bedt vedkommende om at anvise en ejendom, der opfylder nogle nærmere angivne kriterier, og ejendomsmægleren derefter finder en passende ejendom, der er udbudt til salg hos en kollega, findes to muligheder for den førstnævnte ejendomsmæglers honorering: I nogle områder af landet er det her sædvanligt, at de to mæglere deler ét salær efter á meta reglerne. I så fald er den første ejendomsmægler ikke købers rådgiver, men honoreres i stedet af sælger af ejendommen (via salærdelingen). Hvis derimod køber betaler sin egen ejendomsmægler for bistanden, er der tale om en køberrådgiver, som alene varetager sin købers interesser, hvorfor køber også må bære den fulde udgift dertil.

Kapitel 12

Frister, berigtigelse og rådgivning

12.1 Frister

Sædvanligvis aftales i forbindelse med indgåelse af en ejendomshandel tidspunkter for færdiggørelse af de dokumenter, der skal udarbejdes som led i berigtigelsen. I standardkøbsaftalen findes derfor mulighed for at angive en frist for købers fremsendelse af skøde til underskrift hos sælger (eventuelt via dennes ejendomsmægler).

Endvidere er der levnet plads til at aftale, om der først skal udstedes betinget skøde, eller om der fra starten skal udstedes et endeligt skøde. Der kan formentlig spores en tendens til, at man undlader at udfærdige et betinget skøde, hvilket er den altovervejende regel øst for Storebælt. Dette har sammenhæng med, at købsaftalen jo foreskriver, at alle betalinger, deponeringer og sikkerhedsstillelser skal være på plads, før køber er berettiget til at få disposition over ejendommen, hvorfor sælgers ret normalt vil være sikret i rimelig grad. Efter omstændighederne kan der dog være grund til at udstede betinget skøde, idet købers ret over ejendommen i forhold til f.eks. sælgers retsforfølgende kreditorer først er sikret, når det betingede skøde er indleveret til tinglysning. Er sælgers økonomiske situation vanskelig, vil det således være på sin plads at udstede og lyse betinget skøde eller alternativt at lyse købsaftalen som betinget adkomst, især hvor overtagelsesdagen ikke er nært forestående. Herved undgås, at der mellem købsaftalens indgåelse og lysning af endeligt skøde tinglyses et udlæg, som kan være til hinder for ejendoms-handlens gennemførelse.

Er det er aftalt, at der udstedes betinget skøde, skal det i købsaftalen dels anføres, hvad det endelige skøde er betinget af (typisk købesummens betaling), dels hvornår køber er pligtig at tage endeligt skøde (typisk når alle

betingelser er opfyldte, men tillige præciseret med en dato eller anden tidspræcisering).

I købsaftalen er indføjet en udtrykkelig bestemmelse om, at alle dokumenter, der præsenteres for køber eller sælger til underskrift, samtidig skal tilsendes den pågældendes rådgiver, herunder også sælgers ejendomsmægler. Reglen gælder endog, selv om sælger tillige er repræsenteret ved en advokat. Dokumenterne kan naturligvis også fremsendes til rådgiveren alene med anmodning om, at vedkommende indhenter de fornødne underskrifter hos sin opdragsgiver.

Udover tidsfristen for at fremsende skødet til sælger og/eller sælgers ejendomsmægler skal der indsættes en frist for at indlevere skødet til tinglysning. Denne frist skal naturligvis være et passende tidsrum efter fristen for fremsendelse af skødet til underskrift hos sælger, således at der levnes tid til, at sælger kan underskrive, at skødet returneres og til, at den berigtigende kan få skødet ejendomsværdipåtegnet hos det lokale ejendomsskattekontor.

Fristerne i købsaftalen er i begge parter interesse. Køber skal naturligvis hurtigst muligt have anmærkningsfri adkomst, mens sælger først får frigivet den deponerede købesum, når alle formalia er på plads, jf. herved deponeringsbestemmelsen i købsaftalens afsnit 15.

Ved indlevering til tinglysning er det vigtigt, at eventuelt sælgerpantebrev og skøde fremsendes samlet. Herved forhindres, at der mellem lysning af skødet og sælgerpantebrevet sker tinglysning af udlæg i købers navn, som sælgerpantebrevet derefter må respektere. Derfor påhviler det også den, der berigtiger handlen, ved fremsendelse af dokumenterne til tinglysningskontoret at anføre, at også skødet skal afvises, hvis lysning af pantebrevet ikke er mulig.

Den ansvarlige for berigtigelsen må ikke lade endeligt skøde lyse, førend der er fuld sikkerhed for, at køber har opfyldt alle betingelser for handlens gennemførelse. Sker lysning af endeligt skøde, inden køber f.eks. har betalt hele købesummen, bliver han derved legitimeret (men ikke materielt berettiget) til at sælge ejendommen videre eller til at pantsætte den, ligesom hans kreditorer kan få tinglyst udlæg til skade for sælgers retsstilling. Se herom nærmere *Hans Henrik Edlund*: *Handel med fast ejendom* (1998), s. 92, og *Finn Träff*: *Køb og salg af fast ejendom*, 2. udg. (2001), s. 261 f. Tinglysningsafgiften er nu den samme, uanset om skødet lyses såvel betinget som endeligt, eller om det kun lyses en gang, jf. tinglysningsafgiftslovens §8, stk. 2, nr. 3.

12.2 Berigtigelse

I købsaftalen indføres oplysning om, hvem der berigtiger ejendomshandlen på købers vegne.

Hvis køber ikke på underskriftstidspunktet har oplyst, hvem der skal berigtige handlen, indføres ofte en bestemmelse om, at arbejdet skal udføres af en bestallingshavende advokat eller en ejendomsmægler. Hensigten hermed er at sikre sælger, at den, der forestår berigtigelsen, er dækket af en ansvarsforsikring for fejl, der begås i forbindelse med hvervets udførelse.

Hvis køber ønsker, at sælgers ejendomsmægler skal berigtige handlen, kan aftale herom først indgås, når ejendomshandlen mellem køber og sælger er en realitet, dvs. underskrevet af begge parter. Er det på dette tidspunkt allerede aftalt, at sælgers formidler skal berigtige handlen, vil ejendomsmægleren efter Ejendomsomsætningsudvalgets opfattelse have en personlig interesse i, hvem der køber ejendommen. En sådan personlig interesse er i strid med forbudet i ejendomsomsætningslovens §15, hvorefter ingen kan være formidler for begge parter i en handel. Se om dette spørgsmål nærmere *Marianne Kjær Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 194 f., og *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 157 ff.

Vælger køber at lade handlen berigtige af en person, der ikke er ejendomsmægler eller bestallingshavende advokat, er der behov for udfyldning af det separate indtastningsfelt, hvor der kan indføres oplysning om, hvem der skal fremstå som anmelder på et eventuelt sælgerpantebrev. Samme procedure er også foreskrevet Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer, pkt. T. Dette hænger sammen med, at der er en vis risiko forbundet med, at det tinglyste sælgerpantebrev kommer i hænderne på en person uden ansvarsforsikring, herunder køber selv. Pantebrevet jo er let omsætteligt og kan ikke ek스팅veres fra en erhverver i god tro.

Det vil typisk være sælgers pengeinstitut eller sælgers ejendomsmægler, der kan anføres som anmelder. Dokumentet kan indleveres til tinglysning af den berigtigende, men vil efter lysning blive sendt fra tinglysningskontoret direkte til anmelderen.

12.3 Rådgivere

12.3.1 Købers rådgivere

I købsaftalen skal anføres, hvem der er købers rådgiver(e), men naturligvis kun såfremt køber har valgt at benytte sig af sådanne. Det er nemlig ikke obligatorisk, at køber skal være repræsenteret af en eller flere rådgivere, men ejendomsmægleren har i medfør af ejendomsomsætningsloven § 15, stk. 2, pligt til at rådgive køber om dennes behov og mulighed for at søge uvildig rådgivning hos andre sagkyndige. Pligten til at orientere køber om dennes rådgivningsbehov gælder først og fremmest, hvor sælger og køber har modstridende interesser, altså i de spørgsmål, hvor ejendomsmægleren ikke kan betragtes som helt neutral og objektiv.

Har køber valgt rådgiver(e), er det naturligvis mest hensigtsmæssigt og praktisk at lade oplysningerne herom fremgå af købsaftalen, Hvor køber har modtaget teknisk rådgivning fra f.eks. håndværkere, arkitekter eller lignende, kan det også have betydning for sælgers retsstilling, at oplysningen herom er indeholdt. Køber bliver her identificeret med sin rådgiver, således at han ikke kan påberåbe sig mangler, som den pågældende sagkyndige burde have konstateret, jf. herved *Hans Henrik Edlund: Handel med fast ejendom* (1998), s. 170, og *H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom*, 4. udg. (2000), s. 117 f. Oplysninger vedrørende købers anvendelse af teknisk rådgivning har især betydning, hvor sælger har valgt ikke at være beskyttet af ejendomskøbsloven.

12.3.2 Sælgers rådgivere

I denne del af købsaftalen anføres af praktiske grunde navne, adresser m.v. på de rådgivere ud over ejendomsmægleren, som sælger har fået eller påtænker at modtage rådgivning fra, f.eks. en advokat og/eller en bygningsagkyndig.

12.4 Klausul om rigtig og rettidig berigtigelse

Den såkaldte »vinkelskriverklausul« i de hidtidige standardbestemmelser er i den ny købsaftale udvidet, således at sælger får bedre mulighed for at skride ind, hvor det er en professionel berigtiger, der ikke overholder tidsfristerne.

Frister, berigtigelse og rådgivning

Indledningsvis bestemmes i standardvilkåret, at hvis dokumenterne ikke rettidigt foreligger i korrekt form, kan sælger kræve, enten at køber lader en professionel berigtige handlen, eller at sælger lader dokumenterne færdiggøre for købers regning. Dette svarer indholdsmæssigt stort set til den tidligere gældende »vinkelskriverklausul«. Som det ny er der tillige indsat en regel om, at hvis sælger har rykket for dokumenterne eller gjort (berettigede) indsigelser mod det, der allerede er fremsendt, og der efter en frist på 8 dage fortsat ikke er fremkommet brugbare dokumenter, så har sælger lov til at lade en anden udføre eller færdiggøre arbejdet, også selv om køber har benyttet sig af en ejendomsmægler eller bestallingshavende advokat. Sidstnævnte bestemmelse vil forhåbentlig kun sjældent blive taget i brug, men situationen, hvor en professionel ikke lever op til sine pligter, opstår dog desværre fra tid til anden.

Kapitel 13

Parternes pengeinstitutter

Pengeinstitutter er ikke medtaget i afsnittet vedrørende rådgivere, da de indtager en særlig stilling. Det kan nemlig langt fra altid antages, at et pengeinstitut udøver rådgivningsfunktioner over for køber eller sælger.

Oplysningerne i dette afsnit af købsaftalen medtages alene af rent praktiske hensyn.

13.1 Købers pengeinstitut

I købsaftaleformularen er skabt plads til at anføre to forskellige pengeinstitutter, idet mange købere, eksempelvis par, har hvert sit pengeinstitut.

13.2 Sælgers pengeinstitut

Her skal kun anføres ét pengeinstitut, nemlig det, hvor eventuelle deponeringer m.v. skal foretages. Lader sælger sit pengeinstitut forestå hjemtagelse af et ejerskiftelån, vil der som regel være tale om det samme pengeinstitut, som det, hvori købesummen deponeres. Er det undtagelsesvis ikke tilfældet, kan der indføres oplysninger om det andet institut i købsaftalens afsnit 19.

Kapitel 14

Individuelle vilkår

Dette blanke afsnit i købsaftalen skal anvendes dels til at rumme parternes aftaler om ændringer til de fortrykte bestemmelser i købsaftalens øvrige afsnit, dels til at indeholde de helt individuelle, konkrete aftaler mellem parterne, der er indgået i forbindelse med handlen.

Er der aftalt fravigelser af visse af de almindelige vilkår i standardkøbsaftalen, skal køber have »udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens (bkg. nr. 48 af 20. januar 2000) §22, stk. 3. Det er derfor ikke nok at indføre selve det aftalte vilkår. Det skal tillige udtrykkeligt fremgå, at vilkåret indebærer en fravigelse af en bestemmelse i købsaftalen vedrørende de forhold, der er omfattet af bekendtgørelsens §22, stk. 3, der omhandler tilstandsrapport og ejerskiftforsikring, fortrydelsesret, købers finansielle risiko, mulighed for at træde tilbage, afgivelse af ejendomsretten samt overgang af risiko og tidspunkt for disposition. Bestemmelsens ordlyd er citeret overfor under pkt. 01.

Som eksempler på helt sædvanlige, individuelle aftaler kan nævnes aftale om, at ejendommen stilles til disposition på et tidligere tidspunkt end den aftalte overtagelsesdag, aftaler om, at der tages forbehold for indholdet af dokumenter, der endnu ikke foreligger, f.eks. et kommunalt oplysningsskema eller oplysning fra en ejerforening, samt aftaler om, at sælger skal udføre visse nærmere specificerede vedligeholdelses- eller reparationsarbejder inden overtagelsesdagen.

Kapitel 15

Købesummen

15.1 Kontantprisen

I overensstemmelse med ejendomsomsætningslovens §4 skal ejendommen udbydes til kontantprisen. Sælger kan dog stille krav om, at køber skal overtage et eller flere lån. I medfør af ejendomsomsætningslovens §18, stk. 2, kan køber, selv om han har forpligtet sig til at overtage et lån, alligevel frit vælge anden finansiering, såfremt det kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Dette gælder dog ikke de lån, som sælger i overensstemmelse med §4 stk. 2, har krævet overtaget, idet køber her må overtage sådanne lån og vente til efter handlens berigtigelse med eventuelt at omlægge et sådant lån.

Selv om der er aftalt overtagelse af lån, skal der være oplyst en kontantpris, der i så fald findes ved at foretage en kontantværdiansættelse af de overtagne lån. I denne situation vil det dog ikke være muligt at købe ejendommen mod betaling af den angivne kontantpris. Der er tale om en finansieret handel, som betyder, at hvis køber ønsker at indfri de overtagne lån, må han gøre dette for egen regning og risiko i overensstemmelse med ejendomsomsætningslovens §18, stk. 2.

Det er sædvanligt, at der handles finansieret, bl.a. fordi mange købere ønsker at sikre sig, at de ikke er bundet af handlen, hvis den stipulerede finansiering ikke i det store hele kan opnås. Handles der kontant, er det nemlig køberens risiko alene, om der efterfølgende kan indhentes tilbud på lån, der er tilstrækkelige til at køber kan betale købesummen.

Køber kan ikke kræve, at købsaftalen indrettes med en af køber valgt finansiering, hvis sælger ikke ønsker dette. Det fremgår af et notat fra Ejendomsomsætningsudvalgets møde d. 7.12.95 indeholdende en udtalelse fra udvalgets daværende formand, professor, nu højesteretsdommer Børge Dahl:

Købesummen

»Formanden gjorde opmærksom på, at der for køber eksisterer 2 muligheder:

- 1) Køber kan købe kontant
- 2) Køber kan købe finansieret ud fra finansieringsforslag udarbejdet af sælger

Der er således ikke i loven hjemmel til for udvalget at lave regler om, at sælger forpligtes til at erstatte den af ham foreslåede finansiering med en af køber foreslået.«

15.2 Salgsopstillingen

Efter oplysningen om størrelsen af den kontante købesum henvises til den salgsopstilling, der indgår som en integreret del af købsaftalen. Denne salgsopstilling skal være udfærdiget på samme tidspunkt og på samme vilkår som indeholdt i købsaftalen. Hvis dette ikke er tilfældet, vil der kunne forekomme uoverensstemmelser mellem de obligationskurser, der indgår i salgsopstillingen, i forhold til de kurser, der ligger til grund for beregningen af den aftalte finansiering og dermed også ofte købesummens størrelse.

15.3 Finansieret pris

Drejer det sig om en finansieret handel, skal købsaftalen herefter indeholde en angivelse af størrelsen af den finansierede købesum, der er handlet til. Denne beregnes som summen af de kontante betalinger og hovedstolene på de stipulerede lån.

Køber bærer fra købsaftalens udarbejdelse kursrisikoen vedrørende lånene, hvilket er en fravigelse af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §22 stk. 3, nr. 3, der foreskriver, at køber skal bære kursrisikoen fra købsaftalens indgåelse. Se nærmere herom under afsnit 15.12.1. Som det også er tydeligt anført senere i afsnit 15, angives størrelsen af den finansierede købesum således med det forbehold, at køber – hvis ikke han foretager kurssikring umiddelbart efter købsaftalens udarbejdelse – må være forberedt på, at der kan ske udsving i ydelserne på de aftalte lån i den periode, der løber indtil låneprøven og -ydelse ligger helt fast.

15.4 Udbetalingen

15.4.1 Deponering af første del af den kontante købesum

Udbetalingen deles ofte, i hvert fald hvis ikke den er af forholdsvis ubetydelig størrelse, i to dele. Den første del deponeres som altovervejende hovedregel hos ejendomsmægleren. Mange betragter denne del af udbetalingen, der normalt erlægges umiddelbart efter købsaftalens underskrift eller måske allerede i forbindelse med købers underskrift, som en håndfast bekræftelse af købers seriøsitet og betalingsdygtighed. Samtidig ækvivalerer beløbets størrelse ofte det vederlag, som mægleren kan beregne sig i anledning af handlen, således at han ved deponeringen opnår en vis form for sikkerhed for betalingen for sit arbejde.

Er det ikke hele den kontante købesum, der betales i umiddelbar forbindelse med indgåelse af købsaftalen, er det sædvanligt at kræve, at der foreligger en garantistillelse vedrørende restkøbesummen kort tid efter, således at sælger kan opnå fornøden sikkerhed for, at køber kan og vil opfylde handlen, hvorved sælger ikke har behov for at disponere til anden side.

Er ejendomshandlen omfattet af ejendomsomsætningsloven, hvilket er tilfældet, hvor ejendomsmæglerens indsats er rettet mod eller udføres for en forbruger, jf. ejendomsomsætningslovens §1, stk. 3 og 5, er deponeringen omfattet af en særlig garanti. Det påhviler i medfør af ejendomsomsætningslovens §8, stk. 3, alle ejendomsmæglere at stille sikkerhed for opfyldelsen af alle pengekrav i forbindelse med handlen. Man kan således i dag ikke lovligt drive virksomhed som ejendomsformidler eller optages i ejendomsmæglerregisteret, hvis sikkerheden ikke er stillet, jf. herved ejendomsomsætningslovens §25, stk. 2, nr. 8. Det beløb, der stilles sikkerhed for, skal for hver ejendomsmægler mindst udgøre kr. 2.5 mio. kr., idet garantien dog kan deles i 500.000 kr. vedrørende svig, grov uagtsomhed m.v. og 2 mio. kr. vedrørende betroede midler, jf. herved §4 sammenholdt med §2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsmægleres sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler. En sådan opdeling har Dansk Ejendomsmæglerforening valgt med virkning for alle foreningens medlemmer. Også advokater, der virker som ejendomsformidlere, skal stille garanti på kr. 2,5 mio. kr.

Man kan på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens hjemmeside se, om en ejendomsmægler eller advokat har stillet den fornødne sikkerhed. Oversigten findes under PubliCom, Liberale erhverv på adressen <http://www.publi-com.dk/index2.htm>.

Købesummen

Er deponeringen derimod ikke omfattet af den nævnte generelle garanti-stillelse, fordi sælger ikke er forbruger, vil Dansk Ejendomsmæglerforenings Erstatningsfond dog holde kunden skadesløs efter nærmere angivne regler og maksima, hvis en ejendomsmægler, der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, er kommet i en situation, at vedkommende er ude af stand til at afregne de deponerede beløb.

Af standardvilkårene i afsnit 15 fremgår, at der hos ejendomsmæglere ikke i den enkelte handel må deponeres et beløb, der overstiger 7% af den kontante købesum. Det er dog altid tilladt at have op til 35.000 kr. deponeret, mens depotet under ingen omstændigheder må overstige 200.000 kr., jf. § 10 i den førnævnte bekendtgørelse om ejendomsmægleres sikkerhedsstillelse m.v. Modtager en ejendomsmægler et beløb, der er større end det angivne maksimum, er der i medfør af den samme bestemmelse pligt til at indsætte det overskydende beløb i sælgers navn på en særskilt deponeringskonto i et pengeinstitut senest førstkommende bankdag efter modtagelsen.

I købsaftalens standardvilkår er indsat en forskrift, der ikke følger af førnævnte bekendtgørelse, om, at ejendomsmægleren senest fem hverdage efter modtagelsen af et beløb større end 35.000 kr. som også overstiger 7% af købesummen hhv. 200.0000 kr., skal fremsende kopi til såvel køber som sælger af den kvittering, der udleveres i forbindelse med deponeringen i pengeinstituttet.

Det kan i overensstemmelse med § 10, stk. 2, i bkg. nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse m.v. aftales, at ejendomsmægleren kan disponere over den særskilte deponeringskonto, hvilket kunne være relevant, såfremt mægleren helt eller delvist skal forestå berigtigelsen af handlen. I så fald skal det på særlig fremtrædende måde fremgå af den pågældende aftale, at der derved sker fravigelse af vilkår, som er fastsat til beskyttelse af forbrugeren.

Overstiger det beløb, der er deponeret hos ejendomsmægleren, vedkommendes krav på vederlag for sin medvirken i handlen og til dækning af udlæg med 10.000 kr. eller mere, skal det overskydende beløb ved afregningen tilskrives renter. Skal formidleren med andre ord udbetale mere end 10.000 kr. til sælger, har sidstnævnte krav på, at hele afregningsbeløbet tilskrives rente fra deponeringsdagen til afregningsdagen. Rentesaften udgør ifølge købsaftalen Nationalbankens diskonto. Den del af rentebeløbet, der vedrører perioden mellem deponeringstidspunktet og overtagelsesdagen, tilkommer køber, da sælger alene har krav på forrentning af købesummen fra overtagelsesda-

gen. I de forholdsvis sjældne tilfælde, hvor køber har krav på en sådan forrentning, bør rentebeløbet medtages i refusionsopgørelsen.

15.4.2 Deponering af anden del af den kontante købesum

Overstiger den del af købesummen, der skal betales kontant, det beløb, der er aftalt at skulle deponeres hos ejendomsmægleren, er det et sædvanligt vilkår, at restbeløbet deponeres i sælgers pengeinstitut eller alternativt, at der stilles garanti for restkøbesummens betaling, jf. det følgende afsnit. I stedet for at deponere i pengeinstitut kan aftales deponering hos købers eller sælgers advokat.

Selv om advokater er undergivet strenge regler for behandling af betroede midler, jf. bilag 2 til bkg. nr. 1074 af 19. december 1997 om godkendelse af ændring af vedtægt om advokaters pligter med hensyn til behandling af betroede midler, er der her ikke nogen absolut sikkerhed for midlerne, hvis det viser sig, at den pågældende advokat ikke kan tilbagebetale beløbet, således som det i højere grad er tilfældet med hensyn til sikkerheden for indeståender i pengeinstitutter, jf. §9, stk. 3, i lov nr. 415 af 26. juni 1998 om garantifond for indskydere og investorer.

I en kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling i sag nr. 19800323 kritiseres en ejendomsmægler for at have videredeponeret hos en advokat, da dette ikke kan ske med frigørende virkning, medmindre det udtrykkeligt er fremgår af købsaftalen.

Den deponering, der i givet fald foretages i sælgers pengeinstitut, sker i visse tilfælde inden den aftalte overtagelsesdag, f.eks. hvor køber får ejendommen stillet til disposition på et tidligere tidspunkt. Rentetilskrivningen af deponeringen frem til overtagelsesdagen tilfalder her *køber* og medtages i refusionsopgørelsen på baggrund af en opgørelse fra det pågældende pengeinstitut. Rentetilskrivningen fra og med overtagelsesdagen tilfalder sælger.

Nogle pengeinstitutter beregner sig et gebyr for at oprette en deponeringskonto. Er dette tilfældet, afholdes gebyret af sælger, idet han vælger, hvor deponeringen skal ske, hvorfor det også er mest nærliggende, at han afholder de dermed forbundne omkostninger.

Deponerede beløb frigives til sælgers disposition, når køber har fået tinglyst adkomst til ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger. Sælger kan få adgang til at disponere over beløbet på et tidligere tidspunkt, såfremt depositaren indestår for, at køber vil få tinglyst anmærkningsfrit skø-

Købesummen

de. I praksis kan depositaren – typisk sælgers pengeinstitut – gøre dette uden særlig risiko, når dokumentation for indfrielse af de hæftelser, der har givet anledning til retsanmærkninger på et tinglyst skøde, er modtaget, eller når vedkommende af depotet kan tilbageholde et beløb, der med sikkerhed er tilstrækkeligt til at indfri den præjudicerende pantegæld. Er skødet ikke tinglyst endeligt som adkomst for køber, vil det ikke være i overensstemmelse med sædvanlig pengeinstitutpraksis at indestå for anmærkningsfrit skøde, idet der indtil dette tidspunkt er risiko for, at der f.eks. tinglyses et udlæg på ejendommen i sælgers navn. Først når adkomst er tinglyst i købers navn, vil der ikke kunne forekomme nye gælds- eller udlægsposter, som vedrører sælger, og som kan ekstingvere købers ret i medfør af tinglysningslovens § 1.

15.4.3 Garantistillelse

Som alternativ til deponering af den resterende del af den kontante del af købesummen kan aftales, at der stilles garanti på de vilkår, der findes i købsaftalens afsnit 16.

Normalt aftales, at en sådan garanti stilles 2-3 uger efter købsaftalens indgåelse.

Er andet ikke aftalt, forrentes garantibeløbet ikke før overtagelsesdagen. Var beløbet i stedet blevet deponeret, skulle rentetilskrivningen heraf jo – som omtalt i forrige punkt – tilskrives køber. Fra overtagelsesdagen og indtil betaling sker forrentes det garanterede beløb med diskontoen + 5% svarende til sædvanlig morarentesats.

Anvendelse af garantikonstruktionen kan ofte – på trods af aftalen om forrentning – være mere fordelagtig for såvel køber som sælger end en deponering. Årsagen hertil er, at pengeinstitutternes sædvanlige udlånsrente for mellemfinansiering overstiger den almindelige morarente, der skal betales ifølge garantien. Købers renteudgift ved deponering bliver hermed marginalt højere, medmindre den nye finansiering er hjemtaget. For perioden indtil overtagelsesdagen vil køber som nævnt normalt ikke skulle forrente det beløb, der garanteres for. Havde der i stedet været foretaget deponering, ville køber have haft krav på en deponeringsrente, der afhængig af beløbets størrelse p.t. typisk varierer fra ¼% til 3½%. Er det nødvendigt for køber at låne beløbet, vil udlånsrenten være en del højere end depotrenten, hvorved køber får en nettorentudgift, om end den er fradragsberettiget. I de mere sjældne tilfælde, hvor køber ved overtagelsen allerede har de midler til rådighed, der skal

betales, vil det dog almindeligvis kunne betale sig for køber at deponere købesummen fremfor at stille garanti.

Set fra sælgers synsvinkel vil garantirenten på diskontoen + 5% fra overtagelsesdagen til betalingsstidspunktet normalt klart overstige den rente, der kan opnås på en deponeringskonto.

Fra og med overtagelsesdagen kan sælgers rådgivere i henhold til købsaftalens standardvilkår i afsnit 16 kræve garantien erstattet af en deponering. Er skøde tinglyst uden retsanmærkninger før overtagelsesdagen, forfalder betalingen dog under alle omstændigheder på dette tidspunkt.

Er skøde tinglyst endeligt, men med retsanmærkninger, kan den, der berigtiger handlen, disponere over de deponerede midler, hvis depositaren indestår/garanterer for anmærkningsfrit skøde. Vil depositaren ikke afgive en sådan indeståelse, vil det ikke være til fordel for sælger, såfremt dennes rådgiver kræver garantien ændret til en deponering, før skødet er blevet anmærkningsfrit. Dette hænger sammen med, at sælger så under alle omstændigheder vil være nødsaget til at låne midler til brug for indfrielse af de indestående lån, der ikke skal overtages af køber. I den periode, der medgår til indfrielse af lånene, er det at foretrække at få garantirenten (diskonto + 5%) til hjælp til dækning af renten på lånet i henhold til mellemfinansieringen i stedet for den lavere indlånsrente, der tilskrives en deponeringskonto.

15.5 Nuværende realkreditlån der overtages, overført fra afsnit 17

Til pkt.15.2 i købsaftalen overføres fra afsnit 17 to beløb, nemlig kontantværdi samt oplysninger om nominal restgæld for det eller de realkreditlån, som indestår i ejendommen, og som overtages af køber.

Er der tale om flere lån, foretages i afsnit 17 en opgørelse for hvert enkelt lån, hvorefter værdierne lægges sammen og overføres til de to rubrikker i afsnit 15. De sammenlagte tal for kontantværdier og nominal restgæld fremgår ikke af oplysningerne i afsnit 17.

15.6 Nuværende private pantebreve der overtages, overført fra afsnit 18

Til pkt. 15.3. i købsaftalen overføres fra afsnit 18 på tilsvarende måde tal for kontantværdi og nominal restgæld for det eller de pengeinstitutlån og/eller private pantebreve, som indestår i ejendommen, og som overtages af køber.

Er der tale om flere lån, indeholder afsnit 18 en specifikation af hvert lån for sig. De pågældende tal for kontantværdier og nominal restgæld lægges sammen og overføres til afsnit 15, således at sumbeløbene ikke fremgår af afsnit 18.

15.7 Ejerskiftelån, overført fra afsnit 19

Til pkt. 15.4 overføres oplysninger om kontantværdi og nominal restgæld for det eller de realkreditlån, som optages i forbindelse med handlen. På dette sted skelnes ikke mellem, om lånet optages i købers navn, eller om det optages i sælgers navn med købers efterfølgende gældsovertagelse.

Optages mere end et lån, vil der i afsnit 19 være en specifikation af hvert enkelt. De pågældende tal for kontantværdier og nominal restgæld lægges i så fald sammen og overføres til afsnit 15, uden at totalbeløbet fremgår af afsnit 19.

15.8 Anden finansiering, overført fra afsnit 20

Til købsaftalens pkt. 15.5 overføres kontantværdi og nominal restgæld for det eller de pengeinstitutlån og/eller private pantebreve (sælgerpantebreve med andre bestemmelser end de, der fremgår af standardvilkårene i købsaftalens afsnit 21), som formidles af sælgers ejendomsmægler og optages eller udstedes i forbindelse med handlen. Det er her uden betydning, om lånet optages i købers eller i sælgers navn med købers efterfølgende gældsovertagelse.

Optages flere lån, findes i afsnit 20 en specifikation af hvert enkelt. Beløbene adderes, og resultaterne overføres samlet til afsnit 15.

Optager køber lån, som ikke formidles af sælgers ejendomsmægler, ligestilles det med egenfinansiering og dermed med kontant betaling. Provenuet

af sådanne lån skal ikke oplyses særskilt, da beløbene er indeholdt i pkt. 15.1.

15.9 Sælgerpantebrev, overført fra afsnit 21

Til købsaftalens pkt. 15.6 overføres fra afsnit 21 kontantværdien af og hovedstolen for det eller de sælgerpantebreve, som udstedes i forbindelse med handlen. Pantebrevet vil ofte blive formidlet af sælgers ejendomsmægler, men sælger kan også vælge at beholde det eller sælge det på anden måde end gennem formidleren. Det påhviler dog under alle omstændigheder ejendomsmægleren at undersøge, om pantebrevet kan afhændes til en for pantebrevet sædvanlig kurs, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §21, stk. 2.

I afsnit 21 vil kun være angivet oplysninger om en pantebrevshovedstol og dermed også kun en kontantværdi til overførelse til afsnit 15. Sælger har dog efter standardvilkårene i førstnævnte afsnit af købsaftalen mulighed for at kræve sælgerpantebrevet opdelt i flere, hvis det er nødvendigt for at opnå den kursværdi, der er kalkuleret med i aftalen.

Ønsker køber at benytte sig af en aftalt adgang til at indfri sælgerpantebrevet helt eller delvist, før det udstedes, således som det normalt vil være aftalt i købsaftalens afsnit 17, har dette ingen indflydelse på udfyldelsen af købsaftalens afsnit 15. Kontantværdien af pantebrevet skal i så fald deponeres senest 5 dage efter omvalget, eller der skal indenfor samme frist stilles bankgaranti for beløbet.

15.10 Købesum i alt

Denne post i købsaftalens afsnit 15 består i en sammentælling af dels den kontante købesum, dvs. kontantværdien af de enkelte underposter, der indgår i købesummen, dels den samlede nominelle købesum. Sidstnævnte sammentælling sker dog kun, hvor det ikke er aftalt, at ejendommen handles kontant.

15.11 Oplysning om prioritetsydelser

Pkt. 15.7 i købsaftalen indeholder oplysning om størrelsen af de samlede årlige ydelser, der skal betales vedrørende de prioriteter, der indgår i den finansierede købesum.

Da køber bærer den fulde kursrisiko fra tidspunktet for udarbejdelsen af købsaftalen, og indtil finansieringen er på plads, er beløbet ikke udtryk for den endelige størrelse af de samlede ydelser. Tallet kan alene baseres på de kurser m.v., der er aktuelle på handelstidspunktet.

Oplysning om den forventede årlige ydelse findes tillige i salgsoptillingen. Hensigten med at gentage oplysningen i købsaftalen er at sikre parterne et udgangspunkt for indgåelse af en eventuel aftale om ydelsesmaksimering, hvorved en del af kursrisikoen overføres til sælger. Ønsker køber sikkerhed for, at de årlige ydelser ikke vil overstige et bestemt beløb, og er sælger indforstået hermed, vil ydelsesmaksimeringen kunne sættes i relation til værdien angivet på dette sted i købsaftalen.

15.12 Den fremhævede tekst i afsnit 15

15.12.1 Parternes kursrisiko

Med fed tekst er indledningsvist fremhævet, at det er køber, der bærer den finansielle risiko, dvs. kursrisikoen, allerede fra købsaftalens *udarbejdelse*. Dette er en fravigelse fra ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 3, der foreskriver, at køber bærer risikoen fra købsaftalens *indgåelse*. Ændringen er begrundet i praktiske hensyn, da ejendomsmægleren nødvendigvis må udfærdige købsaftalen en vis tid, før den indgås, og efterfølgende kun vanskeligt kan indføre reviderede oplysninger om kursudviklinger og deres betydning for den aftalte købesum. Hertil kommer, at det har visse uheldige konsekvenser for sælgers retsstilling, såfremt fravigelsen ikke aftales.

I dommen UfR 2000.2559 ØLD blev sælger (om end med dissens) ud fra en modsætningslutning anset for at være den, der bærer kursrisikoen fra købsaftalens udarbejdelse til dens indgåelse, da det af købsaftalen fremgik, at køber bærer kursrisikoen fra indgåelsen af købsaftalen. Landsrettens flertal henviste i den forbindelse til den forbrugerbeskyttende fortolkningsregel i aftalelovens §38 b. Resultatet er i modstrid med almindelig kutyme på området,

idet Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg under sagen havde udtalt, at der var sædvane for, at køber også bær kursrisikoen fra tidspunktet for købsaftalens udarbejdelse. Den ny standardkøbsaftale er derfor valgt formuleret således, at det i *alle* handler er køber, der bærer *enhver form* for kursrisiko fra udarbejdelsen af købsaftalen, således at sælger – som det er den overordnede hensigt med kontantprisprincippet – modtager den aftalte kontantpris uanset kursudvikling og uanset købers valg af finansiering.

Endvidere fremhæves i teksten, at sælger bærer kursrisikoen for de lån, der ikke skal overtages af køber. Bestemmelsen følger naturligt af, at der er tale om lån, som er køber fuldstændigt uvedkommende, og som sælger skal indfri for at kunne overdrage ejendommen til køber uden præjudicerende hæftelser. Hvis køber efter købsaftalens indgåelse, men inden sælger når at få indfriet, kurssikret eller opsagt et eller flere lån, fremsætter ønske at overtage et eller flere af de eksisterende lån, har køber et retskrav herpå, såfremt pant-haveren kan eller skal acceptere det. Blot skal overtagelsen ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger som foreskrevet i ejendomsomsætningslovens § 18, stk. 2. Sådanne låneovertagelse sker i givet fald til kursen på den dag, hvor sælger/sælgers ejendomsmægler modtager underretning om købers ønske, jf. nærmere i afsnit 23.6.

Det specificeres i den fremhævede tekst overfor køber, at der ved udarbejdelse af købsaftalen er anvendt den »officielle børskurs, alle handler, gennemsnitskurs«. Denne kurs betegnedes tidligere som børskurs alle handler kl. 17.00. Af afsnit 23's underafsnit om omvalg fremgår supplerende, at hvis der er tale om lån optaget i fremmed valuta (typisk Eurolån) anvendes »Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30«. For inkonverterbare realkreditlån kan dog anvendes den kurs, som lånet eventuelt kan indfries til via Finansstyrelsen i overensstemmelse med lov nr. 354 af 6. juni 1995 om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v. Sidstnævnte er imidlertid kun relevant, hvis der herigennem opnås en lavere kurs end den, der er gældende på Københavns Fondsbørs. Køber skal ikke her profitere af en bedre kurs end den, lånet rent faktisk kan indfries til.

15.12.2 Disposition over købesummen

Fortrykt i købsaftalen er indeholdt den fravigelse fra ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 3, nr. 5, at depositaren kan disponere over købesummen mod at indestå for, at skødet kan lyses anmærkningsfrit.

Købesummen

Depositær er almindeligvis sælgers pengeinstitut, men kan også undtagelsesvis være sælgers eller købers advokat, jf. ovenfor under pkt. 15.4.2.

Depositæren kan afgive garanti overfor køber for, at retsanmærkninger på et skøde vil kunne slettes, men er naturligvis ikke forpligtet hertil. Garantien gives normalt tidligst, når købers adkomst er tinglyst endeligt, men med anmærkninger, som køber ikke skal tåle. På dette tidspunkt kan pengeinstituttet eller en anden depositær med rimelig sikkerhed vurdere, om de midler, der er deponeret, er tilstrækkelige til at fjerne de hæftelser, hvorom der er retsanmærkning. Til det deponerede beløb kan lægges det eventuelle provenu, der fremkommer ved salg af et sælgerpantebrev, hvis depositæren er sikker på at kunne få rådighed herover.

Har sælgers depositær afgivet indeståelse, kan der disponeres over de deponerede midler i overensstemmelse med standardbestemmelserne i afsnit 15 under instruktion fra den, der berigtiger handlen.

15.12.3 Regulering

En tredje fravigelse til ejendomsformidlingsbekendtgørelsen §22, stk. 3, der er indeholdt i den fremhævede tekst, er bestemmelsen om, at der i afsnit 19 er aftalt nærmere retningslinier for, hvad køber er forpligtet til at tåle med hensyn til eventuelle udsving i forbindelse med udmåling af ejerskiftelånets størrelse. Her er det reglen i bekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 4, om købers mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen, der fraviges i et vist mindre omfang.

15.12.4 Information om kurssikring

Af ordensmæssige grunde er i købsaftalens afsnit 15 optaget en bestemmelse om, at sælger og køber er gjort bekendt med muligheden for at foretage kurssikring af indestående henholdsvis nye lån. Præciseringen bygger på den naturlige forudsætning, at der allerede er givet den nævnte information, og at hverken en køber eller sælger formodes at ville have underskrevet en købsaftale indeholdende en fremhævet erklæring herom, hvis ikke det reelt forholder sig som anført i teksten.

15.13 Standardbestemmelser i afsnit 15

15.13.1 Deponeringsregler

Deponeringsreglerne for ejendomsformidlere fremgår af bkg. nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler. Bekendtgørelsens maksima gengives i det første afsnit af standardvilkårene. Om indholdet henvises til denne fremstillings pkt. 15.4.1. ovenfor, hvor der bl.a. er redegjort for den skærpelse, der er indarbejdet med hensyn til fremsendelse af kopi af deponeringskvittering til handlens parter, hvis ejendomsmægleren er pligtig at videredeponere beløb, der overstiger grænserne.

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren, forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, hvis beløbet, der skal afregnes, overstiger 10.000 kr., i hvilket tilfælde afregningsbeløbet forrentes med en rente svarer til Nationalbankens diskonto. Forrentningen vedrørende perioden indtil overtagelsesdagen tilhører køber og må derfor medtages i refusionsopgørelsen. Men også køber får kun forrentning af afregningsbeløbet, og kun såfremt det overstiger 10.000 kr.

Hvor sælgers pengeinstitut beregner sig et gebyr for at etablere en deponeringskonto, hvilket ikke er usædvanligt, skal denne udgift afholdes af sælger. Deponeringsstedet er valgt af sælger, hvorfor det også er mest nærliggende, at sælger afholder en sådan udgift. Det er jo kun sælger eller dennes rådgivere, der har mulighed for at forhandle vedrørende gebyrets størrelse.

Har køber ifølge aftalen mulighed for som alternativ til deponering at vælge garantistillelse, forrentes de garanterede beløb med diskontoen + 5%. Se i øvrigt nærmere herom ovenfor under pkt. 15.4.3.

15.13.2 Disposition over deponerede beløb

Den, der berigtiger handlen, kan disponere over de deponerede midler i overensstemmelse med standardbestemmelserne og har dermed instruktionsbeføjelsen i forhold til depositaren. Derimod vil den pågældende næppe give en indeståelse for lysning af anmærkningsfrit skøde, når midlerne er deponeret hos en anden, f.eks. i sælgers pengeinstitut. Depositaren kan anmode den berigtigende (advokat) om en indeståelse, men selv om en sådan udstedes, kan der alligevel først disponeres over midlerne, når der foreligger en selvstændig indeståelse/garanti afgivet fra depositaren til køberen. At standard-

Købesummen

vilkåret i købsaftalen medfører denne konsekvens skal ses i lyset af, at indeståelser fra såvel advokater som ejendomsmæglere ikke nødvendigvis er dækket af de pågældendes ansvarsforsikringer. For ejendomsmægleres vedkommende ydes under garantiforsikringen dækning for tab, som en forbruger måtte lide som følge af en indeståelse fra en ejendomsmægler, men det samme gør sig ikke gældende for advokaters vedkommende. Endvidere har Dansk Ejendomsmæglerforening ved udformningen af den ny købsaftale ikke ønsket at lægge op til, at ejendomsmæglere, der berigtiger handler, også påtager sig den ekstra risiko, der er forbundet med afgivelse af indeståelser.

Ønsker depositaren ikke at indestå, må sælger – hvis der er behov for midler til at indfri hæftelser, der ikke skal overtages – etablere lån til fremskaffelse af de fornødne midler (såkaldt mellemfinansiering). Dette er dog ikke nødvendigt, hvis et aftalt ejerskiftelån optages i sælgers navn, såfremt provenuet af dette lån er tilstrækkelig til at sikre køber anmærkningsfrit skøde. Sælger kan nemlig disponere over provenuet af ejerskiftelånet, *uden* at der foreligger anmærkningsfrit skøde eller indeståelse fra depositar, jf. herom nærmere *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren*, 2001, nr. 3, s. 18-19 og nr. 11, s. 25. Dette har sammenhæng med, at deponeringsbestemmelsen er formuleret således, at det kun er de kontante midler omfattet af købsaftalens pkt. 15.1.2 og 15.1.3, der er ikke kan frigives uden indeståelse eller anmærkningsfrit skøde. Midler hidrørende fra optagelse af ejerskiftelån, salg af sælgerpantebreve m.v., jf. opremsningen til sidst i standardvilkårene i afsnit 15, er ikke undergivet samme restriktioner.

De betalinger, som de deponerede beløb kan anvendes til, fremgår udtrykkeligt af standardvilkårene, og det skal bemærkes, at der er tale om en *prioriteret* listning. Dette medfører bl.a., at ejendomsmægleren må sikre sig, at handlen økonomisk kan »hænge sammen«, herunder at sælgers provenu også kan dække en eventuel refusionssaldo i købers favør. Er dette ikke tilfældet, skal ejendomsmægleren tilbagebetale det beløb, der er deponeret hos ham. Før beløb omfattet af købsaftalens pkt. 15.1.1 kan inddrages til andet end betaling af mæglerens faktura, skal dog alle andre beløb, der er en del af finansieringen, være forbrugt.

Ejendomsmægleren skal i denne forbindelse også tage med i betragtning, om der i købsaftalen er truffet aftale om sælgers udførelse af arbejder, herunder f.eks. vedligeholdelsesforanstaltninger. Da køber – i mangel af sælgers opfyldelse af en sådan aftale – kan lade arbejderne udføre for sælgers regning og kræve sit udlæg dækket over refusionsopgørelsen, forøges refusionssaldo-

en med udgifterne til den aftalte udbedringsomkostning. Derfor skal vurderingen af handlens økonomiske konsekvenser også tage højde for sælgers udførelse af arbejder, hvis ikke ejendomsmægleren vil risikere, at det beløb, der er deponeret hos ham, kræves udbetalt til dækning af en refusionssaldo, der altså går forud for betaling til ejendomsmægleren.

15.13.3 Frigivelse af købesummen

Den, der berigtiger handlen, har en pligt til at sørge for frigivelse af de deponerede midler, når dette kan ske, dvs. når køber har fået tinglyst endelig adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Også beløb deponeret hos ejendomsmægleren kan først gives fri, når ejendomshandlen er *endeligt* gennemført, jf. § 11, stk. 4, i bkg. nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler.

Såvel deponerede som videredeponerede beløb skal være indeholdt i den oversigt over betroede midler, der foreskrives i de øvrige bestemmelser i bekendtgørelsens § 11.

Kapitel 16

Garanti for kontante betalinger

Flere steder i købsaftalen er anført, at hvis det er aftalt, at der skal stilles garanti for betaling af (dele af) købesummen, så skal denne garanti opfylde de betingelser, der er indeholdt i købsaftalens afsnit 16.

16.1 Garantiens omfang

En garanti giver sælger sikkerhed for, at køber betaler de garanterede beløb senest på det tidspunkt, hvor der er sket tinglysning af købers endelige adkomst til ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger, dvs. anmærkninger som køber ikke efter købsaftalen er forpligtet til at skulle respektere.

Formuleringen af standardvilkårene er således, at garantien tjener »til sikkerhed for købers opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til købsaftalen«. Da det som regel er helt oplagt, hvilken del af købesummens betaling, der garanteres for, kan sælger næppe kræve dækning under garantien for købers manglende betaling af andre beløb, f.eks. refusionstilsvær.

Misligholder køber den garanterede eller andre betalingsforpligtelser på en sådan måde, at handlen kan hæves, vil garantien dog dække, da garantien også stiller sælger således, at han kan forvente at få dækket det eventuelle erstatningskrav, der opstår som følge af købers misligholdelse af aftalen. Sikkerheden rækker her dog ikke ud over det garanterede beløb.

16.1.1 Garantiens størrelse

Garantien skal lyde på et beløb, der svarer til den del af købesummen, som garantien skal stilles for. Endvidere skal garantien være formuleret således, at garantibeløbet efter overtagelsesdagen løbende forhøjes med den rentetilskrivning, som den garanterede del af købesummen forrentes med efter

købsaftalens øvrige indhold. Er intet andet aftalt, gælder bestemmelsen i købsaftalens afsnit 15, hvorefter den årlige rente er Nationalbankens diskonto med tillæg af 5%

16.1.2 Garantistiller

Den, der stiller garantien, skal enten være et pengeinstitut eller et forsikringselskab. I købsaftalen foreskrives tillige, at garanten skal være »anerkendt«. Heri kan ikke lægges andet, end at der skal være tale om, at de pågældende foretagender skal opfylde de krav der stilles i bank- og sparekasseloven henholdsvis lov om forsikringsvirksomhed.

16.1.3 Varighed

Garantien skal være gjort uigenkaldelig, indtil den frigives, erstattes af en deponering eller indtil en sag om konsekvenser af købers misligholdelse er afsluttet. Ved uigenkaldelighed forstås, at den pågældende garantistiller ikke har mulighed for at gøre sin garanti betinget eller opsigelig. Når først garantien er stillet, skal sælger være sikker på, at den består, indtil han er endeligt fyldestgjort for de tilgodehavender, som er omfattet af garantien.

16.2 Forudsætning for udbetaling

16.2.1 Anmærkningsfrit skøde

Garantibeløbet skal frigives til sælgers disposition, senest når køber har fået tinglyst endelig adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger. Da garantien alene kan frigives af den berigtigende, vil vedkommende således have dispositionsret over beløbet, indtil handlen efter hans opfattelse er på plads.

Tidspunktet for frigivelse er i princippet også gældende i de tilfælde, hvor skødet er tinglyst forud for overtagelsesdagen. Her bør den berigtigende dog sikre, at køber senest samtidig med frigivelsen har fået dispositionsret over ejendommen, således købers ret ikke på nogen måde kan hindres.

16.2.2 Konvertering til deponering

På begæring af sælgers rådgiver eller af sælger selv kan garantien kræves erstattet af en deponering, typisk i sælgers pengeinstitut. Dette kan dog tidligst kræves pr. overtagelsesdagen. Et deponeret beløb kan dog tidligst anvendes, når købers adkomst er endelig og anmærkningsfri, eller når der foreligger en indeståelse herfor fra depositar, jf. foran i pkt. 15.4.2, 15.4.3 og 15.13.2.

16.2.3 Købers misligholdelse

Misligholder køber handlen, f.eks. ved uberettiget at hæve den pga. påstået væsentlig misligholdelse fra sælgers side, kan sælger gøre et eventuelt erstatningskrav gældende overfor garantistiller. Ved uvæsentlig misligholdelse, eller hvor sælger vælger at fastholde handlen, kan der også opstå erstatningskrav, som kan gøres gældende overfor garanten. Det er dog i begge tilfælde en betingelse, at kravets eksistens først skal være fastslået ved en endelig dom, ved et bindende forlig, eller når der foreligger en erklæring fra køber om, at han er indforstået med en hel eller delvis frigivelse af det garanterede beløb.

16.3 Baggrund for garantikravet

Når det er fundet hensigtsmæssigt og rimeligt at vedtage, at en garanti også skal dække krav i anledning af købers misligholdelse, er hensigten at sikre sælger, også efter at køber har fået disposition over ejendommen.

Havde køber i stedet deponeret penge, ville en sælger, der blev udsat for væsentlig misligholdelse fra købers side, kunne modregne sit erstatningskrav i forbindelse med tilbagebetaling til køber af deponerede beløb. Se hertil *Hans Henrik Edlund: Handel med fast ejendom* (1998), s. 138, *Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom*, 2. udg. (2000), s. 266, samt dommen UfR 1974.486 HD, hvor det tillodes sælger at modregne sit krav over for købers konkursbo, der ikke indtrådte i handlen.

Med den nye garantitekst stilles sælger på omtrent samme vis, men ikke bedre end tilfældet er i situationen, hvor køber deponerer et kontantbeløb. Retsstillingen på dette punkt har indtil nu været anderledes, nemlig at hvis ikke andet er udtrykkeligt aftalt, så dækker en garanti udelukkende betaling af det beløb, der garanteres for, jf. UfR 1992.352 ØLD. I denne sag kunne sælger ikke efter handlens ophævelse gøre nogen form for krav gældende over

for et pengeinstitut, der havde stillet garanti for betaling af størstedelen af den kontante købesum. Betingelserne for udbetaling under garantien – anmærkningsfrit skøde – var af gode grunde ikke opfyldt.

16.4 Kontrol af garantiteksten

Garantien skal stilles overfor sælger, og som en ordensforskrift er indføjet, at kopi af garantidokumentet skal sendes til sælgers ejendomsmægler. Når ejendomsmægleren modtager kopien af den stillede garanti, har han pligt til på sælgers vegne at kontrollere, om garantien er stillet på de vilkår, der er aftalt mellem køber og sælger i købsaftalen. Den, der stiller garantien, er naturligvis ikke forpligtet af indholdet af købsaftalen, hvorfor det ikke er utænkeligt, at garanten formulerer sin garantierklæring anderledes. Derfor er kontrollen vigtig, idet ejendomsmægleren i tilfælde, hvor den stillede garanti giver sælger en ringere retsstilling end aftalt, vil kunne pådrage sig et erstatningsansvar.

Den person, der på købers vegne foretager berigtigelsen, har pligt til at sikre, at garantien udstedes, men kan måske ikke gøres fuldt ansvarlig, såfremt garantien ikke sikrer sælger nøjagtigt som aftalt.

Kapitel 17

Nuværende realkreditlån, der overtages

Afsnit 17 af købsaftalen anvendes til at angive det eller de realkreditlån, som køber er indforstået med at skulle indtræde som skyldner for. Der kan være tale om flere forskellige lån, og er det tilfældet, gentages talafsnittet for hvert lån, således at købsaftalens afsnit 17 derved kan bestå af flere sider.

17.1 Godkendelse af køber som ny skyldner

Indledningsvis er i den fortrykte tekst anført, at hele ejendomshandlen er betinget af, at det eller de pågældende realkreditinstitut(ter) kan acceptere debitor og godkende køber som ny skyldner. Realkreditinstitutterne giver almindeligvis ikke et generelt forhåndssamtykke til skyldnerskifte, således som det er tilfældet med hensyn til private pantebreve. I stedet gælder det almindelige princip om, at debtorskifte kræver fordringshaverens samtykke.

Et samtykke kan være givet i form af en forhåndsgodkendelse af den konkrete køber. Foreligger der et sådant, er købsaftalens forbehold vedrørende godkendelse af køber som betingelse for handlen uden reelt indhold.

Foreligger der ikke ved købsaftalens indgåelse et forhåndssamtykke fra realkreditinstituttet, må der snarest muligt indsendes anmodning om godkendelse af køber som ny debitor. Pligt hertil påhviler den medvirkende ejendomsmægler, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §21, stk. 2. Også den berigtigende person har pligt til at kontrollere, om godkendelsen foreligger.

Det fremgår af teksten, at ansøgning om gældsovertagelse skal foretages umiddelbart efter ejendomshandlens indgåelse. I standardvilkårene i købsaftalens afsnit 22 er bestemmelsen suppleret med en forskrift om, at ejendoms-

mægleren skal indsende ansøgning senest 3 bankdage efter det tidspunkt, hvor købsaftalen foreligger underskrevet af begge parter.

Kan den pågældende køber ikke godkendes af kreditor, er køber berettiget til at vælge at fastholde handlen, såfremt han på anden måde fremskaffer det beløb, der udgør lånets kontantværdi. Benytter køber sig af denne mulighed, er det dog ikke lånets kontantværdi på tidspunktet for købsaftalens udarbejdelse, der er afgørende, men derimod lånets kontantværdi opgjort på det tidspunkt, hvor køber vælger denne løsning. Køber kan i stedet vælge at træde ud af aftalen og genoptage forhandlingerne, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at holde ham fast på den gamle kurs. Om beregningen af lånets kontantværdi, hvor køber fastholder handlen henvises til afsnit 23.5.

17.2 Sælger kræver lån overtaget

Sælger er, jf. ejendomsomsætningslovens §4 stk. 2, berettiget til at forlange at køber overtager et eller flere indestående lån. Ejendomsomsætningsudvalget har i en skrivelse i forlængelse af et møde den 26.3.96 udtalt, at det ikke i strid med loven, hvis der optages et nyt lån af sælger umiddelbart før indgåelse af købsaftalen, og sælger derefter kræver dette lån overtaget af køber. Forudsætningen er blot, at denne låneoptagelse sker i sælgers interesse og ikke er begrundet i, at ejendomsmægleren ønsker at formidle det pågældende lån.

Ønsker sælger, at køber overtager et eksisterende lån, kan køber ikke med hjemmel i ejendomsomsætningslovens §18 stk. 2, fravælge lånet. Det står dog køber frit at indfri lånet, men købers valg må ikke medføre tab eller væsentlig ulempe for sælger. Køber må derfor normalt først tage skøde på ejendommen og derefter – om ønsket – ændre finansieringen.

17.3 Den individuelle udfyldning

Nummeret i prioritetsrækkefølgen for det lån, der skal overtages, specificeres. Nummereringen sker ud fra forholdene, som de vil se ud efter handlens gennemførelse og eventuel omprioritering. Der skal altså ikke henvises til det pågældende låns placering i rækkefølgen før salget. Efter prioritetsoplysningen indføres kreditors (realkreditinstituttets) navn.

Nuværende realkreditlån, der overtages

Lånets type oplyses dernæst. Det skal her fremgå, om det drejer sig om et obligationslån, et kontantlån, et rentetilpasningslån, et mixlån eller andet. Se nærmere om de forskellige lånetyper f.eks. *Susanne Nielsen: Håndbog i boligfinansiering* (2000), s. 21 ff.

Umiddelbart efter ordet rente anføres den nominelle rente for lånet. Ved kontantlån indføres oplysning om kontantlånsrenten. Herefter findes i købsaftaleformularen en blank linie, der – hvis det overtagne lån er et rentetilpasningslån – kan anvendes til at angive, at den oplyste renteprocent kun er gældende frem til næste rentetilpasningstidspunkt.

Feltet med teksten »oprindelig kr.« udfyldes med størrelsen af lånets hovedstol. Derefter anføres den faktiske restgæld på overtagelsestidspunktet. Forfalder en eller flere terminsbetalinger inden overtagelsen må der – om muligt – foretages en fremskrivning af restgælden. Eventuelle uoverensstemmelser mellem oplysningen i købsaftalen og den faktiske restgæld ved overtagelsen medtages i reguleringsopgørelsen, jf. nærmere herom i afsnit 23.1.

Datoen for den angivne restgæld anføres efter teksten »utinglyst pr. »

I feltet »saldo fradragskonto kr.« kan gives oplysning om den samlede saldo på overtagelsesdagen på en eventuel fradragskonto knyttet til et kontantlån optaget før 19. maj 1993, der inden 1. januar 1996 er konverteret til et andet lån, jf. nærmere ligningslovens §6. Fradragskontoen kan i medfør af bestemmelsens stk. 5 videreføres af køber.

Er der tale om lån, hvorpå renten og/eller ydelse forventes ændret i lånets løbetid, hvilket f.eks. er tilfældet med rentetilpasningslån, variabelt forrentede lån samt indeksslån, indføres oplysning herom i forbindelse med teksten »ændret rente/ydelse«. Her svares svares ja eller nej, idet en køber ved »ja« gøres bekendt med, at der ikke er tale om et lån, hvis rente og ydelse ligger fast i lånets løbetid.

Gælder der særlige indfrielsesvilkår for lånet, gives oplysning herom ligeledes med ja eller et nej i det dertil hørende punkt i købsaftalen. De særlige indfrielsesvilkår vil for realkreditlåns vedkommende typisk betyde, at lånet er inkonverterbart og dermed kun kan indfries ved overgivelse af den type obligationer, der udstedtes til fremskaffelse af låneprovenuet. Dette kan i nogle tilfælde være problematisk, fordi kursen på disse obligationer ofte væsentligt vil overstige 100, og fordi nogle af obligationerne er udstedt i så begrænsede serier, at det simpelthen ikke er muligt at opkøbe en tilstrækkelig mængde til, at lånet kan indfries. Problemet har førhen været større, end tilfældet er nu, idet der med lov nr. 354 af 6. juni 1995 om imødegåelse af indlåsnings-

effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v. er skabt mulighed for en alternativ »indfrielse« af inkonverterbare lån udbetalt forud for 6. april 1995. Loven løser imidlertid ikke problemet vedrørende indeksslån, men alene fastforrentede obligations- eller kontantlån. Kan de underliggende obligationer for et indeksslån ikke umiddelbart opkøbes, vil det være nødvendigt for sælger at kræve et sådant lån overtaget af køber.

Hvis sælger i forbindelse med salget samtidig erhverver anden fast ejendom, vil det eventuelt også være muligt at overføre lånet til den nye ejendom, dog under forudsætning af samtykke hertil fra kreditor. For at kunne give samtykke, skal realkreditinstituttet sikre, at lånet placeres inden for den lovlige belåningsgrænse for ejendomsstypen eller inden for samme sikkerhedsgrænse i den nye ejendom, som tilfældet var i den gamle ejendom. En »overbelåning« er således lovlig, hvis dette var tilfældet vedrørende den gamle ejendom.

Ved punktet »garantistillelse« skal ejendomsmægleren oplyse, om der til det lån, der skal overtages, til fordel for realkreditinstituttet er stillet en garanti fra et pengeinstitut. Sådant garanti vil i givet fald typisk være stillet for en nærmere angivet årrække for de yderst placerede 20% af et lån, hvis dette er udmålt som 80% af købesummen eller handelsværdien på lånetidspunkter. Oplysning om en sådan garanti skal dog kun gives, hvis garantien kan og skal være gældende også efter ejerskiftet. Ejendomsmægleren må altså vedrørende hvert enkelt lån hos kreditor undersøge, om der er stillet en sådan garanti, og – i bekræftende fald – om den kræves opretholdt efter salget. Skal køber stille garanti for en del af et lån, skal han jo undersøge, om han kan skaffe en garant, og om garantistillelsen vil være forbundet med yderligere udgifter.

Det følgende punkt i købsaftalens afsnit 17 er en oplysning, der kun skal gives, når det overtagne lån er et kontantlån, nemlig den nominelle rentesats på de underliggende obligationer, også kaldet kuponrenten. Oplysningen er også relevant for de fleste rentetilpasningslån, da sådanne ofte er kontantlån.

Det udfyldes med »ja« eller »nej« om låneovertagelsen kræver kreditors samtykke. Som omtalt ovenfor er dette den altovervejende regel.

Derefter skal med »ja« eller »nej« angives, om sælger kræver lånet overtaget, hvilket som allerede beskrevet står sælger frit at beslutte. Sælgers interesse i at kræve lån overtaget kan f.eks. være, at han ikke ønsker at løbe en risiko med hensyn til kursudviklingen fra købsaftalens udarbejdelse til lånets indfrielse, eller at sælger ikke ønsker at pådrage sig en udgift til kurssikring af lånet. Det kan også være, at sælger ønsker, at varigheden af berigtigelsen af

Nuværende realkreditlån, der overtages

ejendomshandlens skal være kortest mulig, således at frigivelse af provenuet ikke skal afvente en omprioritering. Endelig kan sælgers ønske om, at køber overtager indestående lån bunde i det faktum, at sælger ikke eller kun med stor vanskelighed kan indfri lånet, fordi de dertil knyttede obligationer ikke eller vanskeligt kan købes.

17.4 Beregning af lånets kontantværdi

Efter de i forrige afsnit omtalte oplysninger om lånet skal følge en redegørelse for, hvordan lånets kontantværdi er beregnet, dvs. hvilket beløb lånet optages til ved beregning af købesummens størrelse.

Uanset om der er tale om et obligationslån eller et kontantlån, er det obligationsrestgælden, der indgår i kontantomregningen. Dette skyldes, at det altid er obligationsrestgælden, der skal udredes i forbindelse med indfrielse af lånet.

Udgangspunktet for kontantomregningen er, at sælger skal være stillet, nøjagtigt som det ville være tilfældet, hvis han i stedet indfrie lånet. Obligationsrestgælden indgår i omregningen med »officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs« på datoen umiddelbart før beregningen udføres. Er obligationen ikke noteret med en kurs denne dag, anvendes den senest noterede kurs.

Når kursen dagen forud for beregningen anvendes, hænger dette sammen med, at ejendomsmægleren ved dagens start kan opdatere sit edb-system med kurserne fra Fondsbørsen dagen forinden. De kurser, der herved anvendes, kan efter omstændighederne til tider afvige fra den kurs, der reelt kan ske indfrielse til, især hvis der er tale om obligationer, der sjældent noteres, men det har været fast praksis siden kontantomregningsprincippet blev taget i brug pr. 1. januar 1994 at benytte denne metode, da det ellers ikke ville være muligt at anvende ensartede retningslinier. Kun i én situation anvendes en anden værdi end kursen den foregående dag, nemlig hvor lånet kan indfries til en lavere kurs via Finansstyrelsen i henhold til lov nr. 354 af 6. juni 1995 om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån mv.

Hvis ejendomsmægleren konstaterer store afvigelser fra den noterede kurs i forhold til den kurs, der er relevant på handelstidspunktet, kan der via feltet til kontantregulering foretages en regulering af skævheden.

17.5 Kursen på lånet overstiger 100

Overstiger kursen på obligationerne kurs 100, og er den samlede kursværdi større end parikursværdien med tillæg af den differencerente, der vil blive opkrævet ved en førtidig indfrielse af lånet (beregnet for den maksimale indfrielsesperiode), anvendes – i stedet for den faktiske kurs – kurs 100 med tillæg af den samlede differencerente.

Har obligationen 4 kreditorterminer, udgør den maksimale indfrielsesperiode 5 måneder. Har obligationen 2 kreditorterminer, er den maksimale periode 11 måneder. Forskellen skyldes, at lån med 4 kreditorterminer kan opsiges med 2 måneders varsel til en termin, mens lån med 2 kreditorterminer skal opsiges med 5 måneders varsel til en termin. For lån med 4 kreditorterminer udgør hver termin 3 måneder, hvortil lægges opsigelsesvarslet, således at der fremkommer en maksimumperiode på 5 måneder. På tilsvarende måde er længden af en termin for lån med 2 kreditorterminer 6 måneder, hvortil lægges 5 måneders opsigelsesvarsel, hvilket giver en maksimumperiode på 11 måneder. Der findes dog enkelte undtagelser hertil, idet i hvert fald én obligationsserie i Nykredit med 2 kreditorterminer kan opsiges med 2 måneders varsel.

Anvendelse af differencerenten for den maksimale indfrielsesperiode i stedet for differencerenten i den faktisk forventelige indfrielsesperiode regnet fra købsaftalens udarbejdelse er valgt, således at man bruger samme princip her som ved beregning af salgsprovenu. Set fra sælgers side vil der således være sammenfald mellem tallet i købsaftalens afsnit 17 og den opgørelse over det forventede salgsprovenu, som sælger modtager fra ejendomsmægleren. En anden årsag er, at man ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af købsaftalen med særlig stor sikkerhed kan vide, præcist hvornår handlen er på plads, og lånene kan opsiges. Bl.a. er det jo uvist, hvornår parterne underskriver købsaftalen. Hertil kommer, at det normalt er sælgers pengeinstitut, der står for en eventuel opsigelse af lånet, hvorfor man ikke kan være aldeles sikker på, at pengeinstituttet når at opsiges lånet inden en bestemt termin.

Ved beregning af differencerenter som netop anført ses der generelt bort fra den skatteværdi, disse renter har for sælger i kraft af dennes rentefradragsret. Dette skyldes, at ejendomsmægleren må sikre sig, at sagen økonomisk kan »hænge sammen«, uanset en eventuelt senere tilbagebetaling af overskydende skat. En sådan vil i bedste fald tidligst komme til udbetaling nogle måneder efter ejendomshandlens afslutning. Valget af at anvende samme omregningsprincip i salgsprovenuberegningen og købsaftalen har tillige en

Nuværende realkreditlån, der overtages

afsmittende effekt. Hvis ikke dette valg var truffet, ville der nemlig beregningsmæssigt være forskel på sælgers provenu afhængigt af, om køber overtager det indestående lån eller ej.

En differencerente beregnes som forskellen mellem den rente, der skal betales på obligationen frem til opsigelsestidspunktet (den nominelle rente beregnet af obligationsrestgælden for såvel obligations- som kontantlån) med fradrag af den rente, realkreditinstituttet yder til forrentning af den tidligere indbetaling, der foretages til indfrielse før udløbet af opsigelsesvarslet, den såkaldte placeringsrente. Er der f.eks. tale om indfrielse af et 8% obligationslån, og yder realkreditinstituttet på indfrielsestidspunktet en placeringsrente på 2%, udgør differencerenten 6% p.a. eller 2½% for maksimumperioden, hvis denne er 5 måneder. Man kan i dette tilfælde konstatere, at hvis indfrielseskursen overstiger 102½, vil det være billigere at indfri lånet til kurs 100 og betale differencerente i maksimumperioden, men hvis kursen f.eks. er 102, vil det være billigere at indfri til denne kurs. I så fald vil lånets kontantværdi være restgælden til kurs 102. Med til beregningen hører dog også, at der ved indfrielse til kurs 100 (eventuelt med tillæg af differencerente), dvs. ved opsigelse, ikke skal betales kurtag, hvilket er tilfældet, hvis lånet indfries til den aktuelle kurs ved opkøb af obligationer. Ved vurderingen af, hvilken metode der er mest rentabel, skal altså også tages højde for kurtagen på typisk 0,15%.

17.6 Indfrielsesomkostninger m.v.

De sparede indfrielsesomkostninger, som medtages i beregningen, og som køber dermed godskrives værdien af, er omkostninger, der medgår til udarbejdelse af en indfrielsesopgørelse samt betaling af det indfrielsesgebyr, sælger skulle have betalt, hvis lånet i stedet var blevet indfriet.

Gebyrbetalingen varierer, da kunder med en »god betaler-status« almindeligvis opnår bedre vilkår også i forbindelse med indfrielse end andre kunder.

En reservefondsandel, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån, refunderes i forbindelse med kontantomregningen fra køber til sælger. Til mange lån ydet især af Nykredit og Realkredit Danmark, herunder realkreditinstitutter som er overtaget af de pågældende, er knyttet reservefondsandele, som udbetales til debitor, når lånet indfries. Reservefondsandele, der udbetales uden optagelse af nyt lån, kan kun forekomme i forbindelse med lån udbe-

talt før 1972, men da der dengang eller tidligere blev ydet lån med løbetider på op til 60 år, kan der forekomme sådanne lån i mange år endnu. Indfrielse af selv ret små lån kan udløse tilbagebetaling af reservefondsandele på adskillige tusinde kroner. Derfor er der i købsaftalen taget højde for, at den fordel, køber opnår ved overtagelse af lånet og dermed af retten til reservefondsandelen, skal godskrives sælger.

»Evt. kontantregulering« til sidst i afsnit 17 dækker over det begreb, der i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen §14, nr. 14, omtales som »hvad der i øvrigt må antages at have særlig betydning for købers stillingtagen, herunder det eventuelle beløb køber skal betale eller modtage for overtagelse af et lån«. I ejendomsformidlingsbekendtgørelsen er med andre ord forudsat, at der kan være lån, hvis »værdi« ikke afspejles af kursværdien alene. Eksempler herpå er lån, hvortil der er knyttet en stor fradragkonto, som sælger mener, skal prissættes og godskrives ham. Nedenfor under pkt. 18.3 gives tillige eksempler på private pantebreve, der kan udløse en positiv eller negativ kontantregulering.

Kontantregulering kan principielt også bestå i sælgers kompensering for det beløb, køber i en given situation godskrives for meget som følge af, at differencerenten altid beregnes for den maksimale indfrielsesperiode. Her kan man indføje et beløb, der opvejer dels forskellen mellem differencerenten i maksimumperioden set i forhold til den faktisk forventede indfrielsesperiode, dels sælgers skattefordel af differencerenten. En sådan regulering vil sædvanligvis kun være aktuel, hvor der er tale om lån med betydelig restgæld.

Nederst i afsnittet anføres, hvilket beløb der overføres til købsaftalens punkt 15.2. Ved overtagelse af flere lån sker ikke sammentælling i afsnit 17, men summen af de forskellige beløb angivet i overførelsesrubrikken tælles sammen, inden de indføres i afsnit 15.

Det blanke felt til angivelse af »supplerende oplysninger« bruges især, når der er tale om specielle lån, hvorom der er behov for at give supplerende oplysninger. Dette gælder f.eks. de forskellige rentetilpasningslån, hvor det er relevant at indføje oplysninger om rentetilpasningstidspunkt og –interval m.m. Findes oplysningerne i et separat bilag modtaget fra realkreditinstituttet, kan der i afsnit 17 blot henvises dertil.

Kapitel 18

Nuværende private pantebreve, der overtages

Dette afsnit af købsaftalen benyttes til at oplyse om det eller de eventuelle private pantebreve og pengeinstitutlån, køber skal overtage som et led i finansieringen af ejendomshandlen. Drejer det sig om flere lån, gentages talafsnittet. Afsnit 18 kan således strække sig over flere sider.

Indledningsvis anføres, at hele ejendomshandlen er betinget af, at køber kan godkendes som debitor, hvis overtagelsen kræver kreditors samtykke. Kreditorer i henhold til private pantebreve, f.eks. sælgerpantebreve fra tidligere handler, kan som regel ikke stille krav om, at debitor skal godkendes, da sådanne pantebreve normalt »indestår uopsigeligt fra ejer til ejer«. Denne formulering er generelt forhåndssamtykke fra kreditor til, at debitorskifte kan ske uden indhentelse af accept fra hans side.

Er køber af ejendommen et aktie-, anparts- eller kommanditselskab, vil det ofte i pantebrevets almindelige tekst være bestemt, at kreditor kan forlange, at en hovedaktionær eller lignende stiller selvskyldnerkaution for gælden. Om dette er tilfældet, må undersøges i pantebrevsgenparten, som også skal udleveres til køber.

Er det nødvendigt at indhente kreditors tilladelse til debitorskiftet, fremgår det af købsaftalens tekst, at ansøgning skal foretages umiddelbart efter handlens indgåelse. I afsnit 22 er supplerende udtrykkeligt bestemt, at ansøgning skal ske inden for 3 bankdage efter handlens indgåelse.

Kan køber ikke godkendes som debitor af kreditor, har køber ret til at fastholde handlen mod kontant betaling af lånets kontantværdi. Hvis køber vælger denne løsning, er det ikke kontantværdien opgjort i købsaftalen, som køber skal betale, men kontantværdien opgjort på det tidspunkt, hvor køber vælger den alternative løsning. Om beregningen heraf henvises til afsnit 23.7.

Sælger er i henhold til ejendomsomsætningslovens §4 stk. 2, berettiget til at kræve et indestående lån overtaget af køber. I så fald kan køber ikke med

hjemmel i ejendomsomsætningslovens §18 stk. 2, fravælge lånet. Det står dog køber frit i stedet at indfri lånet, men købers valg må ikke medføre tab eller væsentlig ulempe for sælger. Køber må derfor normalt først tage skøde på ejendommen og derefter – om ønsket – ændre finansieringen.

18.1 Udfyldning af de enkelte punkter

Nummeret i prioritetsrækkefølgen for det overtagne lån angives således, at det er rækkefølgen *efter* og ikke før handlens indgåelse, der oplyses. Endvidere indføres kreditors navn.

Under »type« oplyses, om der er tale om et privat pantebrev eller et pengeinstitutlån.

Under »rente« anføres den nominelle rente for lånet. Er renten variabel, oplyses dette i stedet for en rentesats.

Feltet »oprindeligt« udfyldes med oplysning om størrelsen af lånets hovedstol. Derefter angives størrelsen af restgælden på det aftalte overtagelsestidspunkt. Derfor skal i visse tilfælde foretages en beregning af, hvordan afdragsbetalinger, herunder et eventuelt ejerskifteafdrag, i perioden fra købsaftalens udarbejdelse til overtagelsesdagen vil influere på lånets restgæld. Viser der sig efterfølgende en difference mellem den faktiske og den beregnede restgæld, medtages denne difference i reguleringsopgørelsen. Se nærmere om denne opgørelse i afsnit 23.7.

Datoen for den angivne restgæld, typisk overtagelsesdagen, anføres i feltet »utinglyst pr.«

Det vil ikke i alle tilfælde være muligt at foretage en beregning af afdragsbetalingen frem til overtagelsesdagen, i hvert fald ikke når overtagelsesdagen ikke er endeligt fastlagt i købsaftalen.

Efter angivelsen af restgælden pr. overtagelsesdagen anføres størrelsen af et eventuelt ejerskifteafdrag, som skal erlægges i forbindelse med ejerskiftet. Dette beløb, der skal betales af sælger, nedbringer restgælden, hvorfor størrelsen heraf skal være *efter*, at ejerskifteafdraget er fratrukket.

Til punktet »ændret rente/ydelse« skal svares ja eller nej. Ved udfyldning med »ja« bliver køber gjort bekendt med, at der er tale om et lån, hvis rente eller ydelse kan forventes at ændre sig i lånets løbetid. Dette er f.eks. tilfældet for så vidt angår såkaldte knæklån, hvor der på forhånd er aftalt fremtidige ændringer af renten eller afdragsbetalingen til et eller flere nærmere angivne

Nuværende private pantebreve, der overtages

tidspunkter. Andre eksempler er indekslån og variabelt forrentede lån, herunder såkaldte CIBOR-lån, hvor renten er sat i relation til den til enhver tid værende CIBOR-rente.

Oplysning om særlige indfrielsesvilkår gives ligeledes ved udfyldning med »ja« eller »nej«. Sådanne indfrielsesvilkår kan f.eks. være en lang opsigelsesfrist fra debtors side, eller at lånet – eventuelt inden for en bestemt periode – kun kan indfries til en nærmere fastsat kurs over pari. I nogle tilfælde er lånet gjort aldeles uopsigeligt i hele lånets løbetid eller i de første 10 eller 20 år.

Under »ejerskiftevilkår« oplyses, hvilke krav der vil blive stillet som betingelse for overdragelse ved købers eventuelle videresalg, herunder betaling af ejerskifteafdrag eller – gebyr.

Derefter oplyses, om kreditors samtykke er nødvendigt, for at køber kan indtræde som debitor for lånet i stedet for sælger.

Med »ja« eller »nej« udfyldes feltet, om sælger (med hjemmel i ejendomsomsætningslovens §4) kræver lånet overtaget. Sælgers interesse heri kan f.eks. skyldes, at pantebrevet er helt eller delvist uopsigeligt fra debtors side.

18.2 Beregning af lånets kontantværdi

Efter udfyldning med de ovenfor nævnte individuelle oplysninger om lånet skal der redegøres for, hvordan lånets kontantværdi er beregnet. Kontantværdien er det beløb, køber godskrives for ved beregning af købesummens størrelse.

Udgangspunktet for kontantomregningen er, at sælger skal stilles på nøjagtig samme måde, som hvis han – om muligt – havde indfriet lånet.

Restgælden indgår i omregningen til kurs 100, medmindre der i pantebrevet er bestemmelse om, at det ikke kan indfries til pari. Skulle dette være tilfældet, indgår det til den kurs, som det ifølge sit indhold eller – ved uopsigelighed – i henhold til et løfte fra kreditor kan indfries til. Har debitor efter pantebrevets ordlyd ikke ret til at indfri, og vil kreditor heller ikke frivilligt acceptere en førtidig indfrielse til en overkurs, anvendes ved beregningen af kontantværdien den kurs, som det vægter med ved realkreditinstitutternes beregning af ejerskiftelånets størrelse, den såkaldte tabelkurs. Denne kurs kan findes på Realkreditrådets hjemmeside, www.realkreditraadet.dk under omregningskurstabeller. Se herom nærmere *Susanne Nielsen: Håndbog i boligfinansiering* (2000) s. 34 ff.

»Evt. kontantregulering« dækker over det begreb, der i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 14 nr. 14, omtales som, »hvad der i øvrigt må antages at have særlig betydning for købers stillingtagen, herunder det eventuelle beløb køber skal betale eller modtage for overtagelse af et lån«. Det er altså i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen forudsat, at der kan være lån, hvis »værdi« ikke afspejles af kursværdien alene. Et eksempel herpå kan være lån, som på handelstidspunktet har en rente, der ifølge panteaftalens indhold i nær fremtid vil stige eller falde betydeligt, hvorfor den aktuelle kurs ikke udtrykker den reelle værdi af gældsposten. Et andet eksempel er højtforrentede pantebreve, som måske p.t. er værdisat til kurs 120-150, men som i løbet af kort tid i følge sit indhold kan indfries til kurs 100. Sælger kan i disse tilfælde som et alternativ vælge at stille bankgaranti for pantebrevet inkl. renter frem til det tidspunkt, hvor kursen ændres drastisk. Hvis den udgift, der er forbundet hermed, ikke er af nær samme størrelse som værdien af overkursen, kan sælger gives kompensation for en del af differencen ved fastsættelse af en kontantregulering. Set fra købers side vil han ved at overtage lånet blive kompenseret for kontantreguleringen, når pantebrevet kort tid efter vil kunne indfries til kurs 100. Den netop beskrevne type pantebreve er sjælden, men da sådanne lån stiftedes frem til midten af firserne med løbetider på op til 30 år, vil de stadig kunne forekomme fra tid til anden.

Det beløb, køber godskrives for ved overtagelse af lånet, reduceres med det eventuelle ejerskiftegebyr, som sælger får som meromkostning ved at lånet overtages i stedet for at blive indfriet. Ejerskiftegebyret på typisk på 1% af restgælden forfalder nemlig kun, når pantebrevet ikke indfries i forbindelse med ejerskifte. Betaling af et ejerskiftegebyr er ikke et ekstraordinært afdrag og medfører ikke nedsættelse af restgælden på lånet.

18.3 Øvrige oplysninger

Til sidst i afsnit 18 anføres, hvilke beløb for det overtagne pantebrev, der overføres til punkt 15.3. Ved overtagelse af flere lån vil pkt. 15.3 indeholde en sammenlægning af summerne, som ikke fremgår af købsaftalens afsnit 18.

Den blanke felt »supplerende oplysninger« kan benyttes til at give yderligere oplysninger om det pågældende lån, f.eks. om helt særlige pantebrevsbestemmelser, herunder indeksregulering af hovedstolen, eller aftaler om variabel forrentning. Således er det for visse CIBOR-låns vedkommende relevant

Nuværende private pantebreve, der overtages

at oplyse, hvornår lånet »knækker«, hvilke ydelser der skal reguleres i forbindelse med disse knæk, samt hvilket rentetillæg, der skal beregnes til CIBORrenten. Herudover kan naturligvis anføres eventuelle særlige indfrielsesbestemmelser.

For pengeinstitutlån vil der ofte være aftalt individuelle overtagelses- og indfrielsesbestemmelser, som køber skal oplyses om i dette felt.

Der kan endvidere være tale om at oplyse om særlige indfrielsesbestemmelser, hvorefter debitor først efter en vis periode kan indfri lånet til pari kurs. En sådan bestemmelse findes meget ofte på pantebreve til f.eks. pengeinstitutter.

Kapitel 19

Ejerskiftelån

19.1 Udfyldning af de individuelle oplysninger om lånet

I købsaftalens afsnit 19 anføres indledningsvis, hvilket nummer det pågældende ejerskiftelån vil få i prioritetsrækkefølgen efter handlens gennemførelse. Dernæst oplyses navnet på den kreditor (reakreditinstitut), som lånet påregnes optaget hos, efterfulgt af størrelsen af den stipulerede hovedstol, der indføres i kolonnen »finansieret iflg. handelsvilkår«.

Lånetyper skal naturligvis også fremgå, herunder om lånet er et kontantlån, et obligationslån, et rentetilpasningslån eller eventuelt et indekslån. Sidstnævnte låntype ydes dog kun i forbindelse med nyopførte ejendomme og ses i øvrigt kun sjældent anvendt. Se nærmere om de forskellige låntyper *Susanne Nielsen: Håndbog i bogligfinansiering (2000)*, s. 21 ff.

Den følgende oplysning er lånets forventede løbetid og rente. Ved kontantlån eller rentetilpasningslån er det kontantlånsrenten, der anføres, medmindre rentetilpasningslånet er ydet som et obligationslån, hvilket er tilfældet for Totalkredits BoligXlån.

Så udfyldes afsnit 19 med størrelsen af første års bruttoydelse på lånet samt antallet af terminer, som første års ydelse skal betales over. Der er almindeligvis tale om 4 eller 12 årlige terminer, da det er debitorterminerne for lånet, som angives.

»Første års afdrag« kræver ikke megen forklaring. Første års fradrag består af første års renter, bidrag og afviklingen af en eventuel fradragskonto, idet også en sådan post er fradragsberettiget, jf. ligningslovens §6.

Efterfølgende angives, hvor det er relevant, saldo pr. overtagelsesdagen for den eventuelle fradragskonto. Fradragskonto for et nyt ejerskiftelån forekommer i de situationer, og hvor lånet erstatter ældre realkreditlån med en tilknyttet fradragskonto, og hvor det nye lån har en løbetid af mindst samme længde som det tidligere lån. Erstatter det nye lån flere lån med hver sin fradragskonto, findes der nærmere retningslinier for beregning af den vægtede

Ejerskiftelån

restløbetid. Ejerskiftelånet skal endvidere have en størrelse, der mindst svarer til det/de lån, hvortil fradragkontoen hidtil har været knyttet. Kurstabet fra det/de indfrielede lån fordeles over det nye låns samlede antal terminer med lige store beløb pr. termin. Der henvises herom til den meget detaljerede bestemmelse i ligningslovens §6.

Feltet »særlige indfrielsesvilkår« udfyldes med »ja eller »nej«. »Ja« anvendes, f.eks. hvor lånet er inkonverterbart, og altså ikke førtidigt kan indfris kontant til kurs pari. Indfrielse kan her kun ske ved overgivelse af en mængde obligationer, der beløbsmæssigt svarer til den aktuelle restgæld.

Oplysningen om garantistillelse refererer til, om der i forbindelse med lånets optagelse skal stilles garanti fra et pengeinstitut over for realkreditinstituttet. En sådan garantistillelse kræver almindeligvis, at køber er anerkendt som boligkøber i sit pengeinstitut, således at det – typisk uden beregning – afgiver garanti for betaling af de yderst prioriterede 15 eller 20% af kontantværdien af ejendommen. Garantien er oftest tidsbegrænset.

Er lånet et kontantlån, oplyses herefter kuponrenten på den underliggende obligation, hvilket naturligvis kan have stor betydning for debitor, især hvor obligationskursen er væsentlig under pari. Her vil en kraftig kursstigning forøge den reelle gæld på ejendommen drastisk.

19.2 Beregning af lånets kontantværdi

Efter oplysningerne om lånet følger en redegørelse for, hvorledes lånets kontantværdi er beregnet. Kontantværdien er det beløb, køber godskrives for ved beregning af købesummens størrelse.

Uanset om der er tale om et obligationslån eller et kontantlån, er det obligationsrestgælden, der indgår i kontantomregningen. Årsagen hertil er, at det altid er obligationsrestgælden, der skal udredes i forbindelse med indfrielse af lånet.

Udgangspunktet for kontantomregningen er, at sælger skal være stillet nøjagtigt som det ville være tilfældet, såfremt det anførte ejerskiftelån ikke blev optaget, men der i stedet blev betalt kontant.

Obligationsrestgælden indgår i omregningen til »officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs« dagen forud for købsaftalens udarbejdelse, såfremt obligationen er noteret med en kurs denne dag. Er det ikke tilfældet, benyttes den senest noterede kurs. Når kursen dagen forud for beregningen anvendes,

hænger dette sammen med, at ejendomsmægleren ved dagens start kan opdatere sit edb-system med den foregående dags kurser fra Fondsbørsen.

19.3 Omkostninger ved låneoptagelse

Fra obligationernes kursværdi skal trækkes de omkostninger, som sælger skal udrede af låneprovenuet, og som vedrører lånets optagelse og hjemtagelse.

19.3.1 Tinglysningsafgift

Tinglysningsgebyret beregnes som 1.400 kr. med tillæg af 1,5% af lånets afgiftsgrundlag, hvilket som udgangspunkt er ensbetydende med lånets hovedstol. Til afgiftsgrundlaget medregnes dog ikke den del af ejerskiftelånet, der optages til afløsning af indestående realkreditlån, jf. lov nr. 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. § 5, stk. 2. Derfor betales alene grundgebyret på 1.400 kr., hvis størrelsen af de(t) nye realkreditlån er den samme eller mindre end de(t) gamle realkreditlån. Overstiger de(t) nye realkreditlåns hovedstol de(t) gamle realkreditlåns, skal der betales 1,5% af differencen mellem det ny og de(t) gamle lån, idet omkostninger fragår forholdsmæssigt, jf. herom straks nedenfor.

19.3.2 Reduktion af tinglysningsafgift

Den reduktion af tinglysningsafgiften (afgiftsbegunstigelse), der netop er beskrevet, omfatter alle lån ydet af danske realkreditinstitutter, Dansk Landbrugs Realkreditfond eller af pengeinstitutter, herunder virksomheder omfattet af lov om forsikringsvirksomhed og lov om tilsyn med pensionskasser. Endvidere omfattes, jf. pkt. 3.1.3. i den tinglysningsafgiftsvejledning af 29. november 2001, der alene er tilgængelig i elektronisk form på Told og Skats hjemmeside www.toldogskat.dk., visse kreditinstitutter, der er undergivet tilsyn af Finanstilsynet, samt udenlandske realkredit- eller pengeinstitutter, hvis de er godkendt i et EU-land med ret til at drive virksomhed i ethvert medlemsland og alene er underlagt sit hjemlands tilsyn.

For pengeinstitutlån gælder, at lånet skal have en løbetid på mindst 10 år og højst 30 år. En tilsvarende begrænsning gælder ikke realkreditlån, der dog sjældent udstedes med en kortere løbetid end 10 år.

Ejerskiftelån

Afgiftsbegunstigelsen ved låneomlægninger er betinget af, at långiver påfører pantebrevet en specificeret opgørelse over afgiftsberegningsen. Den specificerede opgørelse kaldes afgiftskassen og skal fremgå af pantebrevets forside eller være vedhæftet som en allonge til pantebrevet. De låneomkostninger, der kan medregnes ved beregningen af den afgiftsfrie del af lånet, omfatter stiftelsesgebyr, indfrielsesgebyr, reservefondsindskud, tinglysningsgebyr, lånesagsgebyr, kurtage og en eventuel differencerente.

Er det kun en del af det nye lån, der medgår til indfrielse af de(t) gamle lån, medregnes til det afgiftsfrie beløb kun en forholdsmæssig andel af de variable omkostninger, der påløber i forbindelse med optagelse af det nye lån. Angående de nærmere regler for beregning af afgiftsreduktionen henvises endvidere til bkg. nr. 725 af 15/9 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder og det hertil hørende bilag. Tilsvarende information findes i Told og Skats førnævnte vejledning af 29. november 2001 om beregning af tinglysningsafgift.

Ved ejendomme, der udelukkende anvendes til ejerbolig, betales p.t. ikke stiftelsesprovision. I så fald udfyldes feltet i afsnit 19 naturligvis ikke. Er der derimod tale om delvis erhvervsmæssig benyttelse, f.eks. til håndværksvirksomhed eller landbrug, kan stiftelsesprovision forventes opkrævet. Ved betaling af stiftelsesprovision til realkreditinstituttet ydes der normalt reduktion i provisionen i det omfang, lånet anvendes til indfrielse af andre realkreditlån. Herom må henvises til det pågældende realkreditinstitut, da praksis varierer fra institut til institut.

19.3.3 Øvrige omkostninger ved låneoptagelse

»Kurtage til penge- eller realkreditinstitut« dækker over den afgift, som instituttet beregner sig i forbindelse med salg af de obligationer, der udstedes med henblik på fremskaffelse af det ønskede låneprovener. Kurtagen udgør normalt mellem 0,15% og 0,25% af obligationernes kursværdi. Er kurtagen kun 0,15%, beregnes der til gengæld ofte en kursskæring på 0,10% af lånebeløbet. Omvendt opkræves der som oftest ikke kursskæring, hvis kurtagen udgør 0,25%. Størrelsen af kurtagen afviger fra institut til institut, men i skrivende stund kun på den beskrevne måde.

Ud for »omkostninger til lånehjemtagelse, penge-/realkreditinstitut« anføres størrelsen af det beløb, instituttet beregner sig for at hjemtage ejerskiftelånet og foretage de ekspeditioner, som ikke efter formidlingsaftalen skal udfø-

res af ejendomsmægleren. Udgiften varierer en del fra institut til institut og er tillige afhængigt af den pågældendes gode eller mindre gode kundestatus.

Dækker et pengeinstituts gebyr tillige udgiften til ekspedition af indfrielse af gamle lån, fratrækkes den del af udgiften, der må skønnes at udgøre vederlaget herfor, medmindre pengeinstituttet beregner sig nøjagtigt samme gebyr for ekspeditionen i tilfælde, hvor der ikke skal foretages indfrielse.

Er ejendomsmægleren bekendt med, hvilket penge- eller realkreditinstitut der vil blive anmodet om at hjemtage lånet, indføres størrelsen af det beløb, som det pågældende institut normalt beregner sig i forbindelse med lånehjemtagelse. Har ejendomsmægleren ikke den pågældende oplysning om, hvilket institut der skal anvendes ved udarbejdelsen af købsaftalen, kan i stedet medtages den udgift, der vil være aktuel, såfremt et penge- eller realkreditinstitut, hvis takster ejendomsmægleren er bekendt med, skal udføre ekspeditionerne.

Da der i forbindelse med udarbejdelse af reguleringsopgørelse foretages regulering med de faktiske udgifter, vil køber ikke tabe ved, at købsaftalens angivelse af omkostningsbeløbet er utilstrækkelig.

Punktet »omkostninger til lånehjemtagelse, ejendomsmægler« skal indeholde størrelsen af det honorar, som ejendomsmægleren i formidlingsaftalen eventuelt har aftalt med sælger for at bistå med dele af eller hele prioriteringsopgaven. Det kan f.eks. dreje sig om bistand i forbindelse med indhentning af underskrifter, forberedelse af dokumenter til tinglysning, herunder eventuelt udfyldelse af afgiftskassen på et pantebrev, viderebringelse af information til medvirkende rådgivere om prioriteringens gang, rådgivning om mulighederne for indgåelse af aftale om garantistillelse for og/eller kurssikring på nye lån samt afgivelse af instruktion til medvirkende realkredit- og/eller pengeinstitutter vedrørende lånets hjemtagelse.

Uanset om køber vælger anden finansiering eller ønsker at optage lånet beskrevet i købsaftalen, har ejendomsmægleren krav på det aftalte honorar, såfremt opgaven er udført. Dette gælder f.eks. også, hvor ejendomsmægleren har udfoldet visse bestræbelser i forbindelse med den aftalte finansiering, men køber efterfølgende vælger at finansiere handlen anderledes. Her er det berettiget at forlange vederlaget til gengæld for de allerede udførte ydelser samt for de eventuelle ydelser, som bliver nødvendige i tilknytning til den ny finansiering. Sender det ny realkreditinstitut f.eks. dokumenter frem til ejendomsmægleren med henblik på indhentelse af underskrifter, kan der stadig beregnes honorar herfor. Klarer det pågældende instituttet derimod opgaver-

ne uden om ejendomsmægleren, kan han ikke beregne sig honorar for oprindeligt aftalte opgaver, som altså alligevel ikke udføres.

Honoraret for de aftalte opgaver kan ikke overstige det beløb, der er aftalt med sælger, og skal stå i et rimeligt forhold til omfanget af det udførte arbejde. Endvidere skal reglerne for opkrævning af vederlag i ejendomsomsætningslovens §§ 10-11 a naturligvis være opfyldt.

»Lånesagsgebyr realkreditinstitut« er et gebyr, der kan variere fra institut til institut og tillige være afhængigt af den lånsøgendes kundestatus, da nogle realkreditinstitutter yder rabat på gebyrer til kunder, der gennem en periode har betalt rettidigt (»kerne kunder/prioritetskunder«). Hvis sælger kan opnå denne rabat, vil det reelt komme køber til gode.

19.4 Optagelse og ansøgning om ejerskiftelån

Underafsnittet i købsaftalens afsnit 19 med denne overskrift skal først udfyldes med oplysning, om lånet skal optages i sælgers eller købers navn. Oftest optages lånet i sælgers navn. Låneoptagelse i købers navn er mere sædvanlig ved kontanthandler, men i så fald vil købsaftalen ikke indeholde et afsnit 19. Der er dog intet til hinder for at aftale, at et ejerskiftelån indeholdt i købsaftalen hjemtages i købers navn, hvis det findes mest praktisk. Da belåning i realkreditinstitut kræver, at adkomsthaver også er debitor, jf. realkreditlovens § 42, bør sælger dog ikke acceptere, at lånet hjemtages på dennes skøde og med denne som (med)debitor, medmindre der er stillet betryggende garanti.

Optages lånet i sælgers navn, er det sælger, der vælger tidspunktet for, hvornår lånet udbetales. Dette giver sælger frihed til f.eks. at vælge, at lånet skal hjemtages umiddelbart efter købsaftalens indgåelse. Herved kan den eksisterende gæld på ejendommen hurtigere indfries, naturligvis under forudsætning af at ejerskiftelånets provenu er tilstrækkeligt. Har sælger brug for nettoprovenuet fra handlen til køb af anden bolig, vil hurtig lånehjemtagelse selvfølgelig også betyde, at frigivelse af midlerne fremskyndes mest muligt, ligesom et restprovenu fra ejerskiftelånet kan bruges, jf. nedenfor. Om forrentning af lån hjemtaget i sælgers navn før overtagelsesdagen henvises til ovenfor under pkt. 9.10.

Hjemtages lånet i købers navn, bestemmer køber selvsagt udbetalingstidspunktet. Her refunderer sælger ikke rentebetaling til långiver, der vedrører perioden forud for overtagelsesdagen. Optages lånet i købers navn, skal

køber inden dispositionsdagen og inden sælgers underskrivelse af endeligt skøde enten stille garanti for betalingen eller give uigenkaldelig transport i provenuet til sælger.

I dette underafsnit af købsaftalen anføres tillige navnet på den, der skal søge ejerskiftelånet. Det er fortrykt, at låneanmodning skal indsendes snarest (senest 4 bankdage efter den sidste underskrift på købsaftalen), og at lånet skal søges størst muligt. Sidstnævnte forhold er værd at bemærke især i de tilfælde, hvor der i købsaftalen er kalkuleret med et lån svarende til 70% af kontantprisen, selv om parterne ønsker og måske kan opnå bevilling af et lån svarende til 80% af købesummen. Situationen opstår, hvor ejendomsmægleren har en forventning om, at der maksimalt vil kunne opnås 70%'s belåning, men realkreditinstituttet måske efter en samlet vurdering af ejendommen og debitor alligevel vil tilbyde en højere hovedstol.

Oplysningen om, at låneprovenuet tilfalder sælger, er indlysende, når der er tale om et lån, der skal medgå til købers berigtigelse af købesummen.

Optages lånet i købers navn, kan sælger først disponere over provenuet, når købers adkomst er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, eller når adkomsten er tinglyst endeligt med retsanmærkninger, som sælgers depositar indestår for fjernelsen af. Er lånet derimod optaget i sælgers navn, kan sælger – eller rettere den berigtigende, jf. købsaftalens afsnit 15 – disponere over provenuet, så snart lånet er udbetalt. I det omfang de hæftelser, som køber ikke skal overtage, er indfriet, eller hvor der er stillet garanti for indfrielsen, vil låneprovenuet kunne udbetales til sælgers fri disposition, medmindre købsaftalen indeholder udtrykkelig bestemmelse om det modsatte. En sådan bestemmelse kunne forekomme, hvis det var aftalt, at sælger skulle sørge for og bekoste større udbedrings- eller lovliggørelsesarbejder.

De indfrieede realkreditpantebreve må ikke aflyses af tingbogen, før købers adkomst er indført i tingbogen, jf. nærmere herom i købsaftalens afsnit 23 under overskriften »aflysning af pantebreve«.

Sælger kan disponere over provenuet af et lån optaget i sælgers navn, selv om det eventuelt har været stillet som en betingelse for udbetaling af lånet, at der foreligger en gældsovertagelseserklæring underskrevet af køber. Såvel Realkreditrådet som Finansrådet har i skrivelse af 12. oktober 2001 til Dansk Ejendomsmæglerforening bekræftet, at det ikke vil kunne forekomme, at et pengeinstitut eller et realkreditinstitut retter krav vedrørende realkreditlån mod en køber, hvis adkomst er tinglyst med hævebegrundende retsanmærk-

ninger, som køber efterfølgende gør gældende. Se tillige *Bente Naver* i Ejendomsmægleren 2001, nr. 11, s. 15.

19.5 Lånetilbud

I dette underafsnit af købsaftalen præciseres indledningsvis, at størrelsen af lånet i købsaftalen er anslået. Forbeholdet er nødvendigt, så længe der ikke foreligger et bindende lånetilbud fra et realkreditinstitut.

Hvis det senere lånetilbud betyder, at den forudsatte belåningsgrad ikke opnås, eller hvor lånetilbuddet indeholder usædvanlige betingelser, har sælger efter standardvilkåret ret til at søge lånet i et andet realkreditinstitut. Usædvanlige vilkår kunne f.eks. være, at lånet uden aftale er betinget af, at der stilles selvskyldnerkaution, af at køber får solgt sin nuværende ejendom, eller af at der sker lovliggørelse af faktiske forhold på ejendommen, som ikke allerede er lovet udført af sælger i købsaftalen.

Når der fremkommer et lånetilbud fra det realkreditinstitut, der er anført i købsaftalen, eller eventuelt fra et realkreditinstitut køber efterfølgende har valgt, kan sælger – hvis lånets hovedstol er mindre end stipuleret – inden for 3 bankdage efter, at sælgers ejendomsmægler har modtaget dette lånetilbud, vælge at indhente et alternativt lånetilbud fra et andet realkreditinstitut. I så fald skal kopi af det modtagne lånetilbud fremsendes til køber og/eller købers rådgiver tillige med kopi af ansøgningen om et andet lån. Endvidere er der pligt til samtidig at oplyse om begrundelsen for, at nyt lån er søgt. Når det ny lånetilbud fremkommer, skal kopi heraf sendes til køber og købers rådgiver også senest 3 bankdage efter modtagelsen.

Køber kan vælge at foretrække et lånetilbud med en mindre belåningsgrad end den forudsatte, hvis han udreder det manglende beløb kontant. Er ønsket om at søge lån i et andet realkreditinstitut begrundet i, at det tilbudte lån er mindre end forventet, drejer det sig således blot om betaling af den kontante difference. Er der derimod tale om usædvanlige vilkår, som sælger ikke kan acceptere, kan købers pligt dreje sig om kontant betaling af hele ejerskiftelånets provenu.

Det præciseres i købsaftalens tekst – i overensstemmelse med reglen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 4 – at valg af ét realkreditinstitut frem for et andet ikke vil blive betragtet som afgørende, hvorfor køber kan være forpligtet til at tåle sælgers valg af et andet realkreditinstitut end

anført i købsaftalen, såfremt det ønskede institut ikke kan tilbyde at yde det forudsatte lån. Reglen i bekendtgørelsen kan ses som et udslag af, at erhvervsministeren anser det ene institut som værende lige så godt som det andet. Om denne forudsætning også kan opretholdes i tilfælde, hvor det valgte institut som det eneste udbyder en ganske særlig lånetype, er ikke afklaret. Forskellene mellem de produkter, der udbydes p.t., er dog forholdsvis ubetydelige, hvorfor bestemmelsen indtil videre må tages helt for pålydende.

Som fremhævet i købsaftalens afsnit 15, og gentaget i standardvilkåret i afsnit 19, indeholder den ny købsaftale en fravigelse af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 4. Fravigelsen består i, at det aftalt, at selv om køber som hovedregel kan træde tilbage fra handlen, hvis en forudsat afgørende finansiering ikke kan opnås, skal køber dog tåle en afvigelse i ejerskiftelånets størrelse på op til 12%. Afvigelser på 12% eller derunder overføres til anden finansiering, dvs. sælgerpantebrevet eller til den kontante udbetaling, afhængigt af hvad der i øvrigt er aftalt. Som hovedregel vil der ske en tilsvarende forøgelse af sælgerpantebrevets kontantværdi.

I forbindelse med en drøftelse i Ejendomsomsætningsudvalget om, hvorvidt den netop omtalte bestemmelse er i strid med lovens intentioner, fremlagde Dansk Ejendomsmæglerforening en beregning, hvorefter en afvigelse af ejerskiftelånets størrelse på 10% af kontantprisen (fra 80% til 70%) med en almindelig obligationsbelåning overført til et sædvanligt sælgerpantebrev efter kurserne i foråret 2001 ville medføre en stigning i den årlige nettoydelse på ca. 1000 kr. ved en købesum på 2 mio. kroner, jf. herved *Bente Naver* i Ejendomsmægleren 2001, nr. 5, s. 22 f. Således vil konsekvenserne af, at man opnår en lidt lavere realkreditbelåning, normalt være overskuelige.

Kan der ikke bevilges et lån, der afviger mindre end 12% i forhold til det forudsatte, og skyldes dette ikke købers forhold, bortfalder handlen, uden at nogen af parterne bliver den anden part noget beløb skyldig. Parterne kan naturligvis frit vælge at genforhandle vilkårene.

Beregningen af, om afvigelsen overstiger de 12% af kontantprisen, foretages på lånetilbudstidspunktet med udgangspunkt i lånetilbuddets hovedstol og kurser på de hertil hørende obligationer, altså uanset om kursen efterfølgende har ændret sig. Endvidere indgår omkostningerne forbundet med låneoptagelsen i den regulering af lånet, der nærmere er redegjort for i standardvilkårene omtalt nedenfor under pkt. 19.7.1.

Til sidst i underafsnittet er plads til at indføje en dato for, hvornår afklaring af ejerskiftebelåningen skal foreligge. Når den pågældende dato er passe-

ret uden afklaring, får sælger mulighed for at træde tilbage fra handlen. Derimod er der ikke fastsat en nøjagtig frist for, hvornår køber kan træde tilbage fra handlen. Længden heraf beror bl.a. på realkreditinstitutternes sagsbehandlingstid. Forskellen med hensyn til frister skyldes, at en køber har mulighed for at forhale undersøgelsen af belåningsmulighederne, selv om der ikke er nogen reel udsigt til, at den ønskede belåning kan opnås. Køber kan f.eks. bevidst eller ubevidst forsinke afgivelsen af lånetilbud ved at smøle med fremsendelse af de nødvendige debitoroplysninger til den potentielle långiver. En absolut frist ville derfor kunne udnyttes til at opnå en gratis fortrydelsesret. Den ny købsaftale indebærer på dette punkt en ændring i forhold til tidligere. I den hidtil anvendte standardkøbsaftale fra Dansk Ejendoms-mæglerforening var fristen ens for begge parter, men dette viste sig at kunne misbruges.

19.6 Kurssikring

19.6.1 Kontantlån

Køber er berettiget til at foretage kurssikring eller kræve kurssikring foretaget af sælger, hvis denne hjemtager lånet, men er ikke forpligtet hertil.

Ved kontantlån løber sælger ikke nogen form for risiko for ikke at opnå det forventede provenu, der er identisk med kontantlånshovedstolen. Kursstigninger eller -fald påvirker alene størrelsen af købers ydelse, da fremskaffelse af kontantlånshovedstolen ved kursændringer kræver salg af et større eller mindre antal underliggende obligationer .

19.6.2 Obligationslån

Her aftales, at der, uanset om lånet optages i købers eller sælgers navn, enten skal ske kurssikring af hele lånet eller stilles garanti for de yderste 20% af lånets kontantværdi.

Bestemmelsen skal ses i lyset af, at køber skal bevare muligheden for kunne spekulere i kursudsving, hvis dette ønskes. På den anden side er det tilsluttet, at sælger ikke skal påføres en risiko for, om køber fortsat vil være betalingsdygtig, såfremt han lider betydelige tab som følge af kursspekulation. Eksempelvis konstateredes i foråret 1994 kursfald på 15-20 kurspoint over en periode på længde med varigheden af en almindelig ejendomshandel. Ved

en købesum på f.eks. 2 mio. kr. opstod der altså et kurstab på ca. 3-400.000 kroner. Opstår en lignende situation igen, er risikoen for såvel køber som sælger elimineret, såfremt lånet kurssikres.

Ønsker køber i stedet at stille garanti, skal dette meddeles sælger eller sælgers ejendomsmægler ved købsaftalens indgåelse eller senest første hverdag efter, at køber eller købers rådgiver har modtaget meddelelse om, at der foreligger et lånetilbud i forbindelse med handlen, som opfylder de stillede krav. En garanti skal derefter stilles senest 5 bankdage efter. Garantien sikrer sælger lige så godt som en kurssikring, men naturligvis ikke i den helt ekstreme situation, hvor der sker kursfald på mere end 20%.

Skal der ske kurssikring, sondres der imellem, om lånet er optaget i købers eller sælgers navn:

Er lånet optaget i købers navn, påhviler det køber at foretage kurssikring senest når

- fortrydelsesretten er udløbet, og
- handlen er uden betingelser.

Begge forhold skal være opfyldt, medmindre der ikke gælder en fortrydelsesret for handlen.

Optages lånet i sælgers navn, gælder som hovedregel, at sælger foretager kurssikringen, når købers mulighed for at vælge et andet lån eller at stille garanti er ophørt. En undtagelse hertil gælder dog, hvor køber meddeler, at han selv ønsker at foretage kurssikringen. I så fald skal ønske herom fremsættes senest første bankdag efter, at køber/købers rådgiver er underrettet om, at der foreligger lånetilbud på ejerskiftelånet. Den skriftlige underretning herom skal være de pågældende i hænde senest samme dag, som underretningen når frem til ejendomsmægleren og sælgers pengeinstitut. Kurssikringen skal køber foretage senest første bankdag efter, at køber/købers rådgiver er underrettet om ejerskiftelånets fremkomst.

Kurssikring kan normalt først ske, når en eventuel fortrydelsesret er udløbet, og handlen er uden betingelser. Køber må imidlertid gerne foretage kurssikring tidligere, hvis den kan ophæves uden omkostninger for sælger, eller hvis køber stiller garanti over for sælger for de omkostninger, der måtte være forbundet med at ophæve kurssikringen. Reglen herom har sammenhæng med det forhold, at hvis køber først kurssikrer og derefter fortryder handlen, vil sælgers tab ved at ophæve kurssikringen formentlig overstige det

Ejerskiftelån

beløb, han modtager fra køber i anledning af udnyttelsen af fortrydelsesretten (1% af den kontante købesum, jf. ejendomskøbslovens § 11). Udgiften til ophævelse af kurskontrakter kan efter omstændighederne beløbe sig til en udgift i størrelsesordenen 50.000 til 100.000 kr.

Samme regel om garantistillelse gælder, hvor handlen er betinget af et forhold, som ikke opfyldes.

Uanset hvem der foretager kurssikringen, sker den for købers regning.

19.7 Regulering

19.7.1 Regulering uanset lånetype

Der kan forekomme afvigelser fra det stipulerede lån, enten i lånestørrelse eller i provenu eller begge dele. Regulering vil i så fald skulle ske enten over den kontante udbetaling eller over den efterfølgende finansiering, dvs. anden finansiering og/eller sælgerpantebrevet. Hvorledes ændringen skal udmøntes, afhænger af det konkrete indhold af købsaftalen, men kontantværdien af de nye lån og af udbetalingen bevares i alle tilfælde.

I købsaftalens afsnit 21 indsættes et individuelt valgt minimum for størrelsen af sælgerpantebrevet, p.t. typisk kr. 40.000. Medfører reguleringen, at sælgerpantebrevets hovedstol reduceres til et beløb mindre end dette minimum, må køber betale den resterende del af købesummen kontant, medmindre han i stedet vælger at optage ejerskiftelånet med en reduceret hovedstol, så der i hvert fald kan udstedes et pantebrev med den mindst tilladte hovedstol. Man kan ikke vælge at reducere udbetalingen i stedet, idet udbetaling af en vis størrelse bl.a. er forudsætningen for at kunne afhænde sælgerpantebrevet til den forventede kurs.

I dette punkt af standardvilkåret til afsnit 19 præciseres som nævnt ovenfor, at de stipulerede omkostninger i forbindelse med låneoptagelsen medtages ved beregningen af en regulering.

19.7.2 Regulering, hvis der optages kontantlån

Er ejerskiftelånet et kontantlån, kan det kun afvige med hensyn til kontantlånshovedstolen, såfremt den forventede belåningsprocent ikke kan opnås. Kursafvigelser vil alene manifestere sig i ændringer i lånets ydelse og kontantlånsrenten.

Ved en reguleringsberegning ud fra et lånetilbud kendes ofte ikke alle faktiske omkostninger. Derfor anvendes de anslåede omkostningsbeløb, der fremgår af købsaftalen, men ved den endelige reguleringsopgørelse sker beregningen på baggrund af de faktiske udgifter.

Udover afvigelser i kontantlånets størrelse kan der ved beregningen figurere afvigelser i kurserne på anden finansiering og/eller sælgerpantebrev.

Er der aftalt efterfinansiering, sker reguleringen over disse lån som aftalt. Der kan være stipuleret anden finansiering med 0 kr., men med mulighed for udvidelse op til 80% af kontantprisen. Er dette tilfældet, skal regulering med op til 80% af kontantprisen foretages over anden finansiering og eventuelle yderligere beløb over sælgerpantebrevet.

Som eksempel på en sådan regulering kan nævnes den situation, hvor det forventes, at der formentlig kun kan opnås en realkreditbelåning på 60% af købesummen, men hvor der i købsaftalen alligevel er forventet en 70% eller 80%'s belåning. Den manglende realkreditbelåning reguleres her over den finansiering, som er betegnet anden finansiering. Et udsving på 20% af kontantprisen vil køber dog ikke være forpligtet til at acceptere, medmindre det aftales, men køber kan have valgt ikke at lade handlen bortfalde, blot den kan finansieres på anden måde.

Når man ikke nødvendigvis regulerer over sælgerpantebrevet, hænger det sammen med, at det i visse tilfælde er muligt at afhænde pantebreve, der ligger indenfor realkreditbelåningsgrænsen, til pensionskasser o.l. til bedre kurser eller med rentesatser, der er mere fordelagtige, end tilfældet er for sædvanlige sælgerpantebreve.

Er anden finansiering ikke aftalt, skal reguleringen foretages over sælgerpantebrevet, hvor udstedelse af et sådant er aftalt. Ellers reguleres kontant.

19.7.3 Regulering ved optagelse af obligationslån

Optages der et obligationslån, kan der dels forekomme udsving begrundet i låneudmålingen, dels begrundet i kursændringer.

Medmindre sælger vælger at lade lånets obligationer overføre til sit VP-depot, indgår lånet til den opnåede kurs efter fradrag af eventuelt kursfradrag for kurssikring.

Vælger sælger at overføre lånet til sit VP-depot, indgår lånet til den kurs, der noteres som »officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs«, den dag, hvor overførslen finder sted. Selv om sælger vælger at overføre obligationerne

Ejerskiftelån

til VP-depot, medregnes de anslåede omkostninger til låneoptagelse, herunder kurtagen. Sælger vil jo ved et senere salg blive pålagt at afholde kurtagen.

Ved overførsel til VP-depot i sælgers navn overtager sælger risikoen for fremtidige kursudsving i såvel positiv som negativ retningen.

I lighed med hvad der i forrige afsnit er beskrevet i forbindelse med kontantlån, sker reguleringen af obligationslånet over andre nye lån eller udbetaling.

Ved en reguleringsberegning ud fra et lånetilbud kendes ofte ikke alle faktiske omkostninger. Derfor anvendes de anslåede omkostningsbeløb, der fremgår af købsaftalen, men ved den endelige reguleringsopgørelse, sker beregningen på baggrund af de faktiske udgifter.

Udover en afvigelse i obligationslånets størrelse kan der ved beregningen figurere afvigelser i kurserne på anden finansiering og/eller sælgerpantebrev.

Regulering over nye lån kan kun finde sted, hvis køber eller sælger inden 3 dage efter at være blevet bekendt med, at der foreligger lånetilbud, foretager kurssikring af lånet eller begærer dette udbetalt. Regulering over efterfinansieringen forudsætter dog, at reguleringen overstiger 1% af det forudsatte låns kontantværdi. I alle andre tilfælde sker reguleringen kontant over reguleringsopgørelsen, jf. købsaftalens afsnit 23. At der ved mindre afvigelser ikke sker regulering over sælgerpantebrevet, hænger sammen med, at det er fundet unødvendigt at skulle lave reguleringer for små udsving. Ændring af sælgerpantebrevets hovedstol nødvendiggør en del administration, bl.a. underretning af en eventuel pantebrevskøber, udarbejdelse af nye kreditaftaleoplysninger, indhentelse af købers underskrift på disse samt videregivelse af disse til pantebrevskøberen.

19.8 Mindsterente

Ifølge kursgevinstbeskatningslovens §§ 22 og 38 gælder der en mindsterente for blandt andet realkreditobligationer, som er afgørende for, om kursgevinster vedrørende obligationerne er skattefri eller ej. Når en privatperson erhverver en obligation med en nominal rente på eller over mindsterenten, beskattes vedkommende kun af renteindtægten og ikke af eventuelle kursgevinster. Er renten derimod mindre, beskattes såvel renteindtægter som kursgevinster. Private investorer har derfor – alt andet lige – en interesse i at erhverve papirer, der forrentes med en rente på eller over mindsterenten.

Er der i købsaftalen forudsat en rente, der på handelstidspunktet udgør mindsterenten eller er højere, og sker der efterfølgende ændringer i mindsterenten, således at lånets nominelle rente befinder sig under mindsterenten på hjemtagelsestidspunktet, skal lånet udstedes i en anden obligation efter købers valg. I så fald skal naturligvis vælges en obligation, hvis rente mindst udgør den på det tidspunkt gældende mindsterente. Mindsterenten har i en længere periode været 4%, dog var den i en periode fra 23. november til 31. december 2001 nedsat til 3%.

Mindsterenten fastsættes med udgangspunkt i renteniveauet i perioderne op til 1. juli henholdsvis 1. januar hvert år. Mindsterenten kan ændres ekstraordinært, hvis der forekommer store ændringer i renteniveauet mellem to ordinære fastsættelsestidspunkter, hvilket netop har fundet sted i november 2001.

19.9 Tilbud og udbetaling ved kurser over pari

Som konsekvens af en kollegial regel realkreditinstitutterne imellem er det ikke muligt at få tilbudt lån, hvis kursen for den pågældende obligation på tilbudstidspunktet overstiger pari, dvs. kurs 100. Derfor kan det forekomme, at der i købsaftalen er forudsat optagelse af et lån med en kuponrente, som det ikke er muligt at få et lånetilbud på som følge af kursstigninger indtrådt efter købsaftalens udarbejdelse.

Den kollegiale aftale er ikke til hinder for, at et lån kan blive *udbetalt* til en kurs, der overstiger pari, hvor kursstigningen har fundet sted efter tilbuddets udarbejdelse, jf. dog nedenfor vedrørende lån optaget hos Totalkredit.

Hvor det forventede lånetilbud ikke kan udstedes, ændres lånet til et lån med en anden kuponrente efter købers valg, som det er muligt at få lånetilbud på, og således at lånets kontantværdi så vidt muligt fastholdes.

For at beskytte obligationsejerne har Totalkredit vedtaget, at de ikke vil udbetale lån, hvis kursen for obligationerne på udbetalingstidspunktet er 101 eller derover, medmindre der forinden er indgået en kurssikringsaftale.

De øvrige realkreditinstitutter har med samme hensigt besluttet, at lån, der overstiger 3 mio. kr., ikke kan indfries til pari kurs inden for de første 12 måneder efter lånets udbetaling, hvis kursen på udbetalingstidspunktet oversteg kurs 100. Begrænsningen gælder ikke for pari-indfrielse ved ejerskifte eller tvangsauktion.

19.10 Supplerende oplysninger

Den blanke side i afsnit 19 er beregnet til rumme de yderligere oplysninger, som det kan være nødvendigt at indføre i købsaftalen f.eks. i forbindelse med optagelse af rentetilpasningslån af forskellig art. Det vil her være naturligt at give oplysninger om rentetilpasningstidspunkter, refinansieringsprincipper, indfrielsesregler, sammensætningen af obligationsmængden m.v.

Det forudsættes, at de enkelte långivere forsyner ejendomsmæglerne med de nødvendige oplysninger.

Kapitel 20

Anden finansiering

20.1 Udfyldning med de konkrete data

Betegnelsen anden finansiering dækker dels over pengeinstitutfinansiering, som formidles af ejendomsmægleren, dels over sælgerpantebreve, hvis vilkår ikke svarer til de, der fremgår af købsaftalens afsnit 21, og endelig over finansiering (også i form af pantebrev), der i prioritetsrækken placeres mellem realkreditbelåningen og et sælgerpantebrev eller finansiering for hele købesummen ekskl. den kontant betaling evt. suppleret med et sælgerpantebrev.

Den pågældende låns nummer i prioritetsrækken indføres, således at det er nummeret efter handlens gennemførelse, der oplyses. Herefter angives navnet på kreditor i henhold til pantebrevet. Er der tale om et sælgerpantebrev, der indholdsmæssigt afviger fra standardvilkårene, kan der i stedet skrives »privat«. Endvidere udfyldes felterne med hensyn til låntype, altså om lånet er et annuitetslån, et serielån eller anden låntype. Endvidere angives længden af den forudsatte afdragsperiode/løbetid for lånet.

Også størrelsen af den nominelle rente for lånet oplyses. Ved variabel rente skrives blot »variabel«.

Dernæst følger oplysningen om lånets hovedstol, som er det beløb, der indgår i sammentællingen af den finansierede købesum i købsaftalens afsnit 15.

Hovedstolen omregnes til kontantværdi ved at gange den med den kurs, som pantebrevet eller fordringen kan sælges til. Kursværdien reduceres med stiftelses- og/eller salgskostninger i det omfang, disse afholdes af lånets provenu. Der kan f.eks. blive tale om et stiftelsesgebyr til et pengeinstitut og formidlingsprovision til den, der formidler lånet, typisk ejendomsmægleren.

Omkostninger, der skal betales særskilt af køber, herunder f.eks. en eventuel tinglysningsafgift, indgår ikke i kontantomregningen, men skal i stedet oplyses i salgsoptillingen i forbindelse med angivelsen af købers kontantbehov.

Til sidst umiddelbart inden standardvilkårene kan anføres, om lånet skal have en placering ud til en vis procentdel af ejendommens kontantpris. Dette kan f.eks. være relevant, hvis lånet skal træde i stedet for en realkreditbelå-

Anden finansiering

ning, således at der udstedes et pantebrev med henblik på afsætning til aftagere, der kun opkøber pantebrevne placeret indenfor en vis belåningsgrænse. Som eksempel herpå kan nævnes, at flere pensionskasser o.l. har særlige puljer, hvori lånene skal have sikkerhed indenfor samme belåningsgrænse som realkreditlån. Hvis der af en eller anden grund ikke hjemtages maksimalt realkreditlån, kan der således »fyldes op« med en såkaldt mellemfinansiering, altså anden finansiering, der prioritetsmæssigt placeres mellem den realkreditbelåningen og sælgerpantebrevet.

20.2 Standardvilkår

Standardvilkårenes omfang er yderst begrænset sammenlignet med de, der gælder vedrørende sælgerpantebrevet. Dette hænger sammen med, at der i dette afsnit skal være plads til at indføje oplysninger om mange meget forskellige lånetyper, hvorfor en mere detaljeret angivelse af vilkår ville skabe behov for indføje af mange fravigelser fra standardvilkårene.

Standardvilkårene indeholder derfor kun bestemmelser om

- regulering ved afvigelse i lånets størrelse,
- at et pantebrev udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A, der også gælder for almindelige sælgerpantebrevne,
- at ejerskifte til et selskab kan berettigede kreditor til at kræve selvskyldnerkaution,
- at meddelelse om ejerskifte skal noteres gebyrfrit
- rentebetaling ved ekstraordinær afdragsbetaling samt
- respekt for ændringer i rentesatsen for foranstående lån med variabel rente.

20.3 Individuelle vilkår

Gælder der særlige indfrielsesvilkår, skal oplysning herom fremgå af det blanke underafsnit »individuelle vilkår«. Det skal ligeledes oplyses, hvilke regler der gælder for, at lånet kan overtages af en senere erhverver, herunder om der skal betales et ejerskifteafdrag eller et ejerskiftegebyr i den anledning.

Hvis senere debitorskifte kræver kreditors samtykke, skal dette på samme måde oplyses som et individuelt vilkår. Endvidere skal der manuelt indføres oplysning om eventuelle omprioriteringsklausuler, ombygningsklausuler, indfrielsesbestemmelser eller lignende.

20.4 Kreditoplysninger

Efter de individuelle vilkår afgives de kreditoplysninger, som ifølge kreditaftaleloven skal afgives, når lånet formidles af ejendomsmægleren. Dette er aktuelt for anden finansiering (afsnit 20) og for sælgerpantebrevet (afsnit 21), jf. kreditaftalelovens § 8 a, stk. 2.

Ændres lånene som følge af reguleringer, skal ejendomsmægleren snarest muligt derefter sende meddelelse om de nye (endelige) kreditoplysninger til forbrugeren.

Indholdet af kreditoplysningerne er foreskrevet i kreditaftalelovens § 9, hvorefter forbrugeren bl.a. skal oplyses om lånebeløbet, kreditomkostningerne, de årlige omkostninger i procent (ÅOP), det samlede beløb, der skal betales, de enkelte ydelsers størrelse, antal og forfaldstid samt aftalens varighed og betingelserne for dens opsigelse.

Kapitel 21

Sælgerpantebrev

Vilkårene for sælgerpantebrevet er i købsaftalen defineret temmelig nøjagtigt set i forhold til, hvad der er tilfældet med hensyn til anden finansiering.

21.1 Udfyldning af de individuelle oplysninger

Indledningsvis fastslås, at pantebrevet er et annuitetslån. Dernæst angives den faste årlige ydelse i procent efterfulgt af den nominelle rente for lånet. Ud fra disse oplysninger kan man beregne længden af lånets samlede løbetid.

Køber af ejendommen kan normalt indtil udløbet en aftalt frist i stedet for at udstede pantebrevet vælge at foretage kontant betaling af lånets kontantværdi, dvs. nettokursen efter fradrag af salgsprovisionen. Som anført i købsaftalens afsnit 23 (»vedr. større kontant betaling«) skal beløbet i så fald enten deponeres inden 5 bankdage fra omvalget, eller også skal køber stille bankgaranti for beløbet indenfor samme frist. Ønsker køber at indfri pantebrevet *efter* udløbet af den aftalte frist, men inden pantebrevet er afhændet til anden side, må dette må ske i overensstemmelse med pantebrevets vilkår, det vil typisk sige til kurs 100.

En betingelse for at køber kan kræve at indfri pantebrevet til den angivne kurs, der normalt er lidt under 100, er, at der gives skriftlig meddelelse herom senest på frisdagen klokken 12. Har køber ikke givet fornøden underretning inden udløbet af fristen, står det derefter sælger og/eller sælgers ejendomsmægler frit at afhænde pantebrevet til anden side. Er det ejendomsmægleren, der forestår salget af pantebrevet, kan dette kun ske, såfremt sælger har givet vedkommende en fuldmagt hertil, f.eks. i formidlingsaftalen. En fuldmagt til at sælge pantebrevet på sælgers vegne er ikke det samme som en fuldmagt til at modtage købesummen for pantebrevet. Skal mægleren også have tilsendt salgsprouvet, skal noget sådant fremgå udtrykkeligt af fuldmagten.

Modtager ejendomsmægleren salgsprovenuet for pantebrevet i henhold til en fuldmagt, er der tale om betroede midler omfattet af reglen i § 10 i bkg. nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler. Bestemmelsen foreskriver, at ejendomsmægleren ikke må modtage beløb, der overstiger 7% af ejendommens kontantpris. Modtagelse af provenuet af et sælgerpantebrev vil derfor normalt medføre, at det samlede deponerede beløb får en sådan størrelse, at det overskydende skal videresendes til selvstændig deponering i sælgers navn i et pengeinstitut. I disse tilfælde skal ejendomsmægleren tillige sende kopi af deponeringskvitteringen til sælger inden 5 dage efter modtagelsen af beløbet fra pantebrevskøberen, jf. ovenfor under pkt.15.13.1.

I købsaftalen er gjort plads til indføjelser af et minimumsbeløb for størrelsen af sælgerpantebrevets hovedstol. Begrundelsen herfor er, at pantebrevserhververe normalt ikke ønsker at købe pantebreve, der ikke har en bestemt størrelse, for øjeblikket typisk mindst kr. 40.000 kr. Pantebreve med en mindre hovedstol kan dog formentlig omsættes, men næppe til samme kurs, som hvis mindstestørrelseskravet er opfyldt.

Sælgerpantebrevets hovedstol indgår som et af elementerne i den finansierede købesum, og pantebrevets kontantværdi indgår i den kontante købesum. Begge beløb overføres til købsaftalens pkt. 15.6. Kontantværdien beregnes som hovedstolen ganget med nettokursen, dvs. den kurs, hvortil pantebrevet kan sælges med fradrag af det eller de kurspoint, som udgør ejendomsmæglerens provision for formidling af salg af pantebrevet.

Omkostningerne til udarbejdelse af pantebrevet (typisk et honorar, der betales til den berigtigende) samt tinglysningsafgiften, der udgør 1½% af hovedstolen med tillæg af 1.400 kr., betales direkte af køber og holdes uden for opgørelsen af sælgerpantebrevets kontantværdi for sælger. Udgifterne skal i stedet fremgå af beregningen af købers kontantbehov i salgsopstillingen.

21.2 Standardbestemmelser for sælgerpantebreve

21.2.1 Indledningen

Indledningsvist fastslås i standardbestemmelserne, at afvigelser i lånets provenu reguleres over den kontante udbetaling. Sådan regulering indgår derfor i den reguleringsopgørelse, som skal finde sted i henhold til købsaftalens afsnit 23, jf. herom nærmere nedenfor under pkt. 23.1.

Sælgerpantebrev

Foretrækker sælger at beholde pantebrevet selv, er det standardvilkåret, at pantebrevet så ved opgørelsen indgår med den nettokurs, som er anslået i købsaftalen. Køber stilles her på samme måde, som hvis sælger havde valgt at sælge pantebrevet til den stipulerede kurs.

Sælgerpantebrevet skal udarbejdes på pantebrevsformular A, som er en standardformular udarbejdet af Justitsministeriet gældende for private pantebreve. Den nugældende formular findes som bilag 1 til tinglysningsbekendtgørelsen (bkg. nr. 1024 af 15. december 1993 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer).

Standardvilkårene foreskriver, at sælgerpantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidigt med det endelige skøde. Kun på denne måde sikres, at sælger undgår at komme i den situation, at der først tinglyses endeligt skøde til køber, hvorefter købers kreditorer foretager udlæg i ejendommen med den virkning, at sælgerpantebrevet ikke efterfølgende kan lyses med den forudsatte prioritetsstilling. I givet fald vil det dog efter omstændighederne være muligt at gøre et erstatningskrav gældende overfor den, der berigtiger handlen.

21.2.2 Ejerskifte

Pantebrevet kan forblive indestående på ejendommen, selv om den skifter ejer. Til gengæld skal den debitor, der sælger, betale et ejerskiftegebyr på 1% af restgælden, dog minimum 500 kr. Gebyret er ikke et ekstraordinært afdrag, hvorfor restgældens størrelse ikke ændres ved betaling heraf.

Ejerskiftegebyret forfalder til betaling senest 3 uger efter, at endeligt skøde for den ny debitor er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret. I alle tilfælde må der dog højst forløbe 3 måneder fra den aftalte overtagelesesdag til betaling skal være sket. Betales gebyret ikke, eller betales det for sent, sidestilles dette med manglende erlæggelse af et ejerskifteafdrag. I henhold til bestemmelsen i pantebrevsformular A, pkt. 9, litra f, kan kreditor derfor forlange hele restgælden indfriet.

Overdrages ejendommen til tidligere medejer, en ægtefælle, en registreret partner, livsarvinger eller en samlever, betragtes noget sådant ikke som et ejerskifte, hvorfor der i disse situationer heller ikke opstår pligt til betaling af et ejerskiftegebyr. Ved samlever forstås i denne sammenhæng en person af samme eller af modsat køn, med hvem debitor i de seneste 2 år under fælles folkeregisteradresse har haft et ægteskabslignende forhold. Endelig kan ejen-

dommen uden pligt til erlæggelse af ejerskiftegebyr overdrages til en tidligere ægtefælle i forbindelse med bodeling. Ved bodelingen er ægteskabet ofte opløst, hvorfor bestemmelsen om gebyrfrihed ved overdragelse til ægtefælle ikke længere gælder.

21.2.3 Opdeling

Når et pantebrev skal afhændes, vil kursen ofte afhænge af, at der foretages opdeling i flere pantebreve, da en opdeling – medmindre pantebrevene gøres ligestillede i prioritetsrækken – vil bevirke, at der kan opnås forskellige kurser afhængigt af det pågældende pantebrevs placering i prioritetsrækkefølgen. Den samlede kurs for de opdeltte pantebreve kan derved overstige kursen for pantebrevet, såfremt det ikke opdelt. Flere mindre pantebreve vil normalt også være nemmere omsættelige end et stort. Således synes der at kunne spores en vis utilbøjelighed til at opkøbe pantebreve med hovedstole over 200.000-250.000 kr. til samme høje kurs, som mindre pantebreve.

Et ønske om opdeling kan tillige være begrundet i, at sælger eller en erhverver kun ønsker at afhænde en del af pantebrevet nu og beholde resten i en længere periode.

Hvis man kun kan omsætte pantebrevet til en bestemt forudsat kurs, såfremt pantebrevet opdeles i 2 eller flere, er køber forpligtet til at afholde omkostningerne herved. Er der derimod tale om, at sælger vælger at beholde pantebrevet og af private årsager ønsker det opdelt, må sælger selv afholde meromkostningerne, der består i et ekstra tinglysningsgebyr på p.t. 1.400 kr. pr. ekstra pantebrev, og yderligere honorar for udarbejdelsen af ekstra pantebreve til den, der berigtiger handlen, typisk ca. 300 kr. pr. pantebrev. Mange professionelle pantebrevsopkøbere tilbyder dog at udstede ekstra pantebreve uden at beregne sig vederlag derfor.

21.2.4 Omprioritering

Købsaftalens sælgerpantebrevsvilkår indeholder en omprioriteringsklausul, der sikrer debitor, at han til enhver tid kan omlægge de foran prioriterede lån til nye realkreditlån.

Der gælder dog visse begrænsninger med hensyn til, hvilke lån debitor kan vælge at omlægge til, så længe det ikke er hensigten at indfri og aflyse det pågældende pantebrev i forbindelse med omprioriteringen. Omprioriterings-

Sælgerpantebrev

klausulen tillader nemlig ikke, at et foranstående lån omlægges til stående lån, indeksregulerede lån eller lån i fremmed valuta, bortset fra lån i Euro. Eurolån er således en mulighed, når blot disse ikke optages som stående eller indeksregulerede lån.

Det er endvidere en forudsætning for, at sælgerpantebrevet skal respektere det ny lån, at dettes maksimale løbetid er 30 år.

En anden betingelse for, at sælgerpantebrevet respekterer en låneomlægning, er, at debitor afholder samtlige omkostninger, der er forbundet med, at sælgerpantebrevet forsynes med en rykningspåtegning. Udgifterne hertil er normalt tinglysningsafgiften på p.t. 1.400 kr. samt et gebyr for at udfærdige og ekspedere påtegningen. Ifølge Pengeinstitutankenævnet udgør et sædvanligt gebyr herfor p.t. 750 kr. Gebyr kan dog alene opkræves, såfremt der er hjemmel hertil i pantebrevet, jf. utrykt dom af 24. april 2001 fra Sø- og Handelsretten (sag nr. N 1/1999). Dommen er anket til Højesteret.

Fremkommer der et nettoprovenu i forbindelse med omprioriteringen, skal dette afdrages ekstraordinært på sælgerpantebrevet. Er der sket opdeling i flere sideordnede pantebrev, fordeles provenuet ligeligt mellem disse efter det indbyrdes forhold mellem hovedstolene.

Når det skal opgøres, om der fremkommer et nettoprovenu, kan følgende udgifter fradrages i lånets kursværdi:

- 1) Indfrielsesudgifter vedrørende pantebrev, der aflyses i forbindelse med omprioriteringen, herunder en eventuel overkurs betalt i forbindelse hermed. Der må ikke her medregnes renter. Dette kan føre til, at det kan være mest hensigtsmæssigt at indfri til overkurs i stedet for pariindfrielse med betaling af differencerenter.
- 2) Tinglysningsafgiften og eventuelle andre afgifter til det offentlige.
- 3) Gebyr til et penge- eller realkreditinstitut for at forestå omprioriteringen.
- 4) Gebyr for udstedelse af rykningspåtegning på både det her omhandlede pantebrev og eventuelle andre pantebrev
- 5) Omkostninger til realkreditinstituttet i forbindelse med låneoptagelsen, herunder kurtage, indskud, stiftelsesprovision m.v., men ikke eventuelle differencerenter.
- 6) Omkostninger til ejendomsmægler eller advokat for medvirken til omprioriteringen.

21.2.5 Rente af ekstraordinære afdrag

Betales der ekstraordinære afdrag på pantebrevet udenfor de almindelige terminsbetalings tidspunkter, skal der samtidig erlægges rente (med pantebrevets rentesats) af disse afdrag fra sidste termin til betalingstidspunktet, således at der ved næste termin alene skal beregnes rente den aktuelle restgæld.

Samme regel gælder ved betaling af ejerskifteafdrag og ekstraordinære afdrag bestående af det overskydende provenu fremkommet i forbindelse med omprioritering.

21.2.6 Ydelsesnedsættelse

Ved betaling af alle typer ekstraordinære afdrag på pantebrevet nedsættes størrelsen af de fremtidige pantebrevsydelser forholdsmæssigt, således at de udgør den samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld. Herved opnås, at længden af lånets afviklingsperiode fastholdes.

21.2.7 Respekt

Pantebrevet respekterer ændringer i renten på foranstående lån uden særskilt påtegning, hvis det i pantebrevet ved udstedelsen er oplyst, at det respekterer de pågældende lån, og at forrentningen heraf er variabel.

21.2.8 Ejerlejligheder

Giver sælgerpantebrevet pant i en ejerlejlighed, gælder det særlige vilkår for pantebrevet, at kreditor kan forlange restgælden indfriet på én gang, hvis lejligheden udlejes og dermed benyttes af en anden end debitor ifølge pantebrevet. Sådan udlejning sidestilles med andre ord med misligholdelse.

Sker udlejning til familie i lige linie, dvs. til f.eks. børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre, kan kreditor dog ikke ophæve panteaftalen.

Debitor kan ved udlejning til andre end familiemedlemmer i lige linie undgå at skulle indfri pantebrevet, hvis der i stedet stilles bankgaranti for betaling af ydelserne på lånet i udlejningsperioden. Er udlejning sket uden tidsbegrænsning, vil det være nødvendigt at stille sikkerhed for resten af lånets ydelser. En bankgaranti skal stilles senest 14 dage efter, at kreditor har rejst krav om, at pantebrevet skal indfries.

21.2.9 Om- og/eller tilbygning

Foretager debitor varige om- og/eller tilbygninger på ejendommen, som forøger ejendommens værdi, skal pantebrevet respektere et eventuelt nyt lån, der optages til at finansiere arbejderne.

Respekten gælder de samme lånetyper, som respekteres i forbindelse med omprioritering, ligesom principperne for beregning af nettoprovenu er identiske, hvorfor der henvises herom til ovenfor under pkt. 21.2.4.

Det er en forudsætning for, at pantebrevet er forpligtet til at rykke for tillægsbelåningen, at pantebrevet sikkerhedsmæssigt ikke derved placeres ringere, end tilfældet var forud for ombygningen.

Vurderingen af den sikkerhedsmæssige placering sker ved at sammenholde ejendommens handelsværdi før og efter ombygningen med pantebrevets prioritetsstilling før og efter ombygningen og tillægsbelåningen. Kreditor kan i den forbindelse kræve ejendommens handelsværdi dokumenteret i form af en værdiansættelse foretaget af en lokalkendt ejendomsmægler. Omkostningerne ved denne vurdering afholdes af debitor og indgår ved beregning af nettoprovenuet.

Omkostningerne ved at forsyne pantebrevet med rykningspåtegning og tinglysningen heraf afholdes ligeledes af debitor.

21.3 Kreditoplysninger

Efter standardvilkårene findes en rubrik til afgivelse af de kreditoplysninger, som ifølge kreditaftaleloven skal afgives, når lånet formidles af ejendomsmægleren, hvilket er tilfældet for sælgerpantebrevets vedkommende, jf. kreditaftalelovens §8 a, stk. 2.

Ændrer de givne oplysninger sig pga. reguleringer, skal ejendomsmægleren snarest derefter sende meddelelse om de endelige kreditoplysninger til forbrugeren, jf. lovens §8 a, stk. 3. Omfanget af kreditoplysningerne fremgår af kreditaftalelovens §9. Herom henvises nærmere til pkt. 20.4 ovenfor.

I modsætning til kreditoplysningerne i forbindelse med anden finansiering er der ikke afsat plads til at gengive lånets afviklingsforløb, da dette ikke kræves for annuitetslån, som sælgerpantebrevet jo netop er.

21.4 Individuelle vilkår

Til sidst i købsaftalens afsnit 21 findes en blank side til indføjel-
se af eventuelle øvrige oplysninger om vilkår, der skal gælde for sælgerpantebrevet.

Et eksempel herpå er, at mange ejendomsmæglere kan tilbyde et forsik-
ringsselskabs dækning for ydelsen på pantebrevet, hvis debitor bliver alvor-
ligt syg og/eller arbejdsløs i en nærmere angivet periode.

Kapitel 22

Debitorgodkendelse af køber

I denne del af købsaftalen, der stort set udelukkende består af standardvilkår, anføres indledningsvis, at køber er indforstået med, at ejendomsmægleren, realkreditinstituttet, pantebrevsformidleren og pantebrevserhververen kan indhente de nødvendige økonomiske oplysninger om køberen og dennes husstand, ligesom de nævnte er berettiget til at videregive indhentede oplysninger til hinanden.

Til brug for de nærmere undersøgelser af købers økonomi skal køber, hvis han er lønmodtager, senest 3 dage efter sin underskrift på købsaftalen aflevere seneste årsopgørelse fra skattemyndighederne samt sine lønsedler for de seneste 3 måneder til ejendomsmægleren. Er køber derimod selvstændig erhvervsdrivende, skal der udover årsopgørelsen i stedet afleveres årsregnskaber for de to seneste år.

Hvis der alene skal ske realkreditbelåning, kan køberen vælge at fremsende sine indkomstoplysninger direkte til realkreditinstituttet, hvis han ikke ønsker at udlevere disse til ejendomsmægleren. Dette vil formentlig være relevant for nogle købere i mindre samfund.

Hvis det måtte blive krævet, skal køber for egen regning lade udarbejde et budget samt afgive øvrige ønskede supplerende oplysninger. Al information kan forlanges afgivet senest 3 dage efter, at kravet er fremsat.

Endelig oplyser køber ved sin underskrift på købsaftalen og dermed også på vilkårene i afsnit 22, at han ikke er registreret i et register for dårlige betalere, f.eks. hos RKI Kreditinformation A/S eller Købmandsstandens Oplysningsbureau A/S.

22.1 Debitorgodkendelse vedrørende indestående lån

Standardvilkårene bestemmer, at den medvirkende ejendomsmægler senest 3 bankdage efter, at begge parter i ejendomshandlen har underskrevet købsaftalen, skal søge om godkendelse af køber som debitor hos de(t) realkreditkreditinstitut(ter), der er kreditor(er) på indestående lån, der ifølge købsaftalen skal overtages af køber. Det samme gælder vedrørende købers overtagelse af indestående private pantebrev og pengeinstitutlån i det omfang, der kræves kreditors samtykke til skyldnerskiftet.

Viser det sig efterfølgende, at kreditor ikke vil godkende den pågældende køber som debitor for et eller flere af de lån, der er aftalt overtaget, bortfalder handlen, medmindre køber i stedet vælger at betale den manglende del af købesummen kontant. I så fald skal den kontante betaling ske senest 3 bankdage efter, at køber eller købers rådgiver er blevet gjort bekendt med afslaget på anmodningen om gældsovertagelse. Betaling skal ligesom anden del af den kontante betaling deponeres hos den depositar, der er anført i købsaftalens pkt. 15.1.2. Bortfalder handlen derimod pga. manglende debitorgodkendelse, er det en del af standardvilkårene, at ingen af parterne er den anden part noget beløb skyldig.

22.2 Anden finansiering og sælgerpantebrev

De ny lån, som ikke er realkreditlån, altså anden finansiering og sælgerpantebrev, er nyoptagne lån, hvor kreditor ifølge købsaftalen typisk enten er et pengeinstitut, et forsikringsselskab eller sælger, der dog ofte overdrager pantebrevet så hurtigt, at det kan udstedes direkte til pantebrevskøberen, f.eks. en pensionskasse, et investeringselskab, et forsikringsselskab eller en privat investor.

Efter købsaftalens indgåelse skal ejendomsmægleren undersøge, om pantebrevet kan afsættes til en sædvanlig kurs. Det er – ligesom det er tilfældet for realkreditlån – køber, der bærer kursrisikoen, men hvis kursafvigelsen overstiger en vis størrelse, bortfalder handlen. Dette fremgår af bestemmelsen i afsnit 15, hvorefter køber kan træde tilbage fra handlen, hvis en forudsat afgørende finansiering ikke kan opnås, medmindre den forringede kurs skyldes købers forhold. Reglen er i overensstemmelse med ejendomsformidlings-

Debitorgodkendelse af køber

bekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 4. Nøjagtigt hvor stort et udsving i den samlede finansiering, der skal være tale om, før handlen bortfalder, er der ikke taget stilling til i bekendtgørelsen og heller ikke i købsaftalen.

Sælgers ejendomsmægler skal inden den frist, som for hver handel indsættes i dette underafsnit i købsaftalen, undersøge, om sælgerpantebrevet kan afsættes til en kurs, der ikke afviger væsentligt fra den forventede. Sælger har derefter – hvis kursen ikke har kunnet opnås – 8 dage til at træffe beslutning, om han vil hæve handlen, eller om han selv vil beholde pantebrevet.

Ejendomsmægleren er som udgangspunkt ikke udstyret med en fuldmagt fra sælger til at aftale en forlængelse af fristdatoen med køber. Finder ejendomsmægleren, at en udsættelse vil være en god ide, fordi han forventer at ville kunne opnå et salg af pantebrevet andetsteds, må han indhente sælgers udtrykkelige samtykke til at aftale en anden senere frist til at få debitorgodkendelsen på plads. Hvis aftale om fristforlængelse herefter indgås, bør ejendomsmægleren af bevismæssige grunde sikre, at aftalen bekræftes skriftligt. Ønsker sælger ikke at forlænge fristen, må han vælge mellem at beholde pantebrevet eller at annullere handlen. Også her anbefales skriftlighed.

Afviger kursen i et tilbud om køb af pantebrevet med mere end 10% fra den stipulerede nettokurs, kan køber vælge at træde tilbage fra handlen, også selv om dette skyldes købers egne forhold. Udformningen af denne bestemmelse er valgt med henblik på at lempe forholdene for køber ud fra den betragtning, at ingen af parterne vil være tjent med, at sælger kan vælge at fastholde køber på en handel, hvor de økonomiske forudsætninger bliver væsentligt anderledes, end køber kunne forudse ved handlens indgåelse.

Omvendt må køber finde sig i kursudsving på 10% eller derunder, hvis det skyldes hans egne forhold. I så fald vil der blive foretaget regulering efter bestemmelserne i købsaftalens afsnit 23.

Den kurs, ejendomsmægleren indhenter, skal ifølge Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer pkt. T, der kan findes på adressen www.de.dk, tage højde for det vilkår, at erhververen af pantebrevet skal overtage enhver risiko for købers forhold, herunder betalingsdygtighed, allerede fra det tidspunkt, hvor der gives accept af den tilbudte kurs. Pantebrevskøberens tilbud må dog naturligvis være betinget af, at pantebrevet leveres rettidigt. Det er i den forbindelse normalt, at fristen for levering udløber 3 eller 4 måneder efter overtagelsesdagen. Accepterer pantebrevskøberen efterfølgende senere levering, kan der stilles krav om foretagelse af fornyet debitorvurdering.

Den, der berigtiger handlen, kan formentlig drages til ansvar, hvis berigtigelsen ikke fremmes mest muligt. Er den berigtigende således hovedårsag til, at sælgerpantebrevet leveres for sent, og køber i mellemtiden er blevet registreret som dårlig betaler eller lignende, vil pantebrevet ikke kunne forventes afregnet til den forudsatte kurs, hvis køberen af pantebrevet overhovedet ønsker at erhverve under disse omstændigheder. Sælgers tab herved må i så fald kunne kræves erstattet af den berigtigende.

Når ejendomsmægleren har modtaget et tilbud om køb af sælgerpantebrevet, der fuldt ud eller stort set svarer til det forventede, skal handlens parter informeres herom, og sælgers accept af kursen må indhentes, medmindre der allerede er afgivet fuldmagt til at sælge pantebrevet til den stipulerede kurs. Er kursen under det stipulerede, bør man tillige sikre sig, at købers er indforstået hermed, inden sælger accepterer købstilbuddet. Dette gælder i hvert fald, hvor kursudsvinget er større end 10% og skyldes købers forhold. I andre tilfælde er køber kun forpligtet til at tåle uvæsentlige ændringer, hvorfor indhentelse af accept under alle omstændigheder er anbefalelsesværdigt for at eliminere risikoen for, at køber senere påberåber sig reglen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 4, om, at han ikke er forpligtet til at tåle, at en forudsat afgørende finansiering ikke kan gennemføres.

Hvis køber vælger at betale det manglende beløb kontant for at fastholde handlen, skal det manglende beløb deponeres samme sted som anden del af udbetalingen. Oplysning herom findes i købsaftalens pkt. 15.1.2. Deponeringen skal i givet fald finde sted senest 3 bankdage efter, at sælger har meddelt, at handlen ønskes ophævet pga. manglende afsætningsmulighed for sælgerpantebrevet.

Vælger sælger at lade handlen bortfalde som følge af, at den forventede kurs på denne del af finansieringen ikke kan opnås, og vil køber ikke betale differencen kontant, kan ingen af parterne rejse krav mod den anden.

Kapitel 23

Reguleringsopgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse

Dette afsnit indeholder udelukkende standardvilkår om regulering og valg af finansiering og kræver derfor ikke udfyldelse.

23.1 Reguleringsopgørelse

I det første underafsnit bestemmes, at der senest 8 dage efter, at det bliver muligt, skal udarbejdes en reguleringsopgørelse, som tager højde for alle reguleringer, der følger af afvigelser i de faktiske omkostninger og kurser set i forhold til de, der er anvendt ved beregningen af tallene i købsaftalen.

Regulering for ændringer i kurser på nye lån skal foretages. Det samme gør sig ikke gældende vedrørende indestående lån, hvis disse lån indgår med samme restgæld som ved købsaftalens indgåelse. Her fastholdes den (faktiske) kurs, der er anvendt i købsaftalen, også selv om der efterfølgende sker kursudsving. Er der derimod tale om, at et eksisterende lån, der aftales overtaget, senere fravælges, eller modsat er påregnet indfriet af sælger ved aftalens indgåelse, men senere ønskes overtaget af køber, indgår også sådanne lån i reguleringen.

Endvidere indgår i opgørelsen de afholdte omkostninger til lånehjemtagelse med de faktiske beløb.

23.1.1 Saldo i sælgers favør

Vedkommende, der berigtiger handlen, er forpligtet til at udarbejde reguleringsopgørelsen. Saldoen i henhold til opgørelsen skal betales kontant samtidig med 2. del af udbetalingen, der er omhandlet i købsaftalens afsnit 15.1.2. Er den herfor aftalte dato allerede passeret, skal saldoen i stedet betales, så snart opgørelsen foreligger, og den berigtigende på vegne af køber eller sælger har udsendt påkrav om betaling indeholdende en rimelig betalingsfrist, f.eks. 8 dage. I langt de fleste tilfælde vil betalingen således kunne finde sted inden overtagelsen. Omgående betaling kan dog ikke forlanges, hvor køber har stillet garanti for betaling af restkøbesummen eller for kursudsving op til 20%, jf. herved købsaftalens afsnit 16 og standardvilkåret i afsnit 19 med overskriften »regulering, hvis der er aftalt obligationslån«.

Betalingsreglen for reguleringsbeløb vil ikke altid bevirke, at sælger undgår at løbe en risiko for manglende betaling af reguleringen. Derfor er også udtrykkeligt gjort opmærksom på, at manglende betaling af en saldo i sælgers favør er at betragte som misligholdelse af handlen. Misligholdelsen må i mange situationer formodes at ville være så væsentlig, så den berettiger sælger til at ophæve handlen.

23.1.2 Saldo i købers favør

Er saldoen i købers favør, skal den i nogle tilfælde reguleres kontant. I andre tilfælde reguleres over finansieringen.

Årsagen til, at der ikke altid reguleres på samme måde, er hensyntagen til erhververe af pantebrev m.v., når »anden finansiering« eller sælgerpantebrev, jf. købsaftalens afsnit 20 og 21, er aftalt som en del af handlens finansiering. Købere af pantebrev har ved deres tilbudsgivning forudsat en udbetaling fra køber af en vis størrelse. Hvor reguleringen i købers favør udgør større beløb, risikerer pantebrevsinvestorerne, at køber pga. en kontant regulering langt fra erlægger en kontant betaling af den størrelse, der er forudsat i købsaftalen, hvilket i værste fald kunne være en bristet forudsætning, der berettigede pantebrevskøberen til at ophæve den indgåede aftale om erhvervelse af pantebrevet til en bestemt kurs. Derfor bestemmes i købsaftalen, at i tilfælde af en sådan større regulering i købers favør, skal reguleringen foretages over ejerskiftelånet eller efterfinansieringen efter købers valg. Herfor gælder dog den mindstegrænse, at reguleringen vedrørende ejerskiftelånet skal overstige 2% af ejerskiftelånets provenu. Ellers foretages reguleringen kontant.

23.2 Aflysning af pantebreve

Sælger må ikke foranledige aflysning af de pantebreve, der indfries i forbindelse med handlen, uden at sikre, at de pågældende pantebreve medvirker til at reducere størrelsen af den tinglysningsafgift, der skal betales af køber i forbindelse med optagelse af ny lån. Derfor er indføjet en bestemmelse, hvorefter sælger ikke må indlevere pantebreve til aflysning uden samtykke fra køber eller dennes rådgiver (den berigtigende eller købers pengeinstitut), før købers skøde er indført i tingbogen.

Årsagen hertil er reglen i tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 2, hvorefter der ved beregning af afgiften (på 1,5% af hovedstolen) ikke medregnes den del af lånet, der medgår til at afløse lån med tilsvarende pant i samme ejendom. En betingelse for afgiftsreduktionen er dog, at anmeldelsen til tinglysning af det ny pant sker senest samtidigt med aflysningen af det tidligere pant. Opfylder sælger sin del af standardvilkåret, beror den øvrige iagttagelse af reglen på køber/købers rådgiver.

Hvor køber har valgt, at ejendommen handles kontant, kan det forekomme, at sælger herefter ønsker at flytte en indestående hæftelse fra den solgte ejendom til en anden (relaksation), hvilket kan skyldes et ønske om at undgå store indfrielsesomkostninger. Noget sådant kunne f.eks. være aktuelt, hvis ejendommen er behæftet med et rentetilpasningslån, hvor der er flere år til næste rentetilpasningstidspunkt. Andre eksempler er rentetilpasningslån eller indekslån af ældre dato. »Flyttes» lånet, må ejendomsmægleren være opmærksom på, at det er nødvendigt at indføje en bestemmelse herom i købsaftalen, da køber ikke vil kunne opnå reduktion af tinglysningsafgift hidrørende fra lånet.

23.3 Omvalg

Indledningsvis gentages i dette underafsnit indholdet af reglen i ejendomsomsætningslovens § 18, stk. 2, hvorefter køber har en ufravigelig ret til at vælge anden finansiering end aftalt, så længe omvalget sker uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Sælger skal med andre ord ved købers valg af anden finansiering stilles, som han ville være blevet det, såfremt den indgåede finansieringsaftale var blevet effektueret på det tidspunkt, hvor køber meddelte, at han ville benytte sig af reglen i § 18, stk. 2. Om det nærmere indhold af reglen

henvises til Børge Dahludvalgets *Betænkning 1241*, 1992, s. 65-66, *Marianne Kjær Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom (2001), s. 239 ff., samt *Hans Henrik Edlund*: Omsætning af fast ejendom (2001), s. 208 f.

Standardvilkåret er medtaget i købsaftalen med henblik på at fastslå, at omregninger ikke skal ske på baggrund af de kurser, der var gældende på købsaftaletidspunktet. Afgørende er kurserne på omvalgstidspunktet. Hermed opnås, at den positive eller negative kursudvikling, der er sket fra indgåelse af købsaftalen indtil købers beslutning om omvalg, alene har indflydelse på købers retsstilling. Denne forudsætning danner baggrund for de efterfølgende afsnit, hvori forskellige mulige omvalg er beskrevet.

Afslutningsvis fremhæves, at køber ikke har ret til at vælge et lån fra, hvis sælger har betinget handlen af købers overtagelse af lånet.

23.4 Større kontant betaling

Vælger køber at betale et større beløb kontant end oprindeligt aftalt, medfører valget pligt til enten at deponere beløbet eller at stille bankgaranti herfor. Begge dele skal ske inden for 5 bankdage fra omvalget.

Bestemmelsen gælder også, hvor køber vælger, at handlen i stedet for at være finansieret skal være en kontanthandel, samt de tilfælde, hvor køber ønsker at indfri sælgerpantebrevet kontant. Sælger i en finansieret handel har behov for hurtigt at få sikkerhed for, om køber kan godkendes som debitor for de stipulerede lån. Hvis køberen efterfølgende vælger at betale kontant og selv tilvejebringe finansieringen, er det i forlængelse heraf et rimeligt krav fra sælgers side, at køber hurtigst muligt stiller sikkerhed for købesummen, så sælger ikke kommer i den situation, at han kort før overtagelsen må konstatere, at køber ikke er i stand til at opfylde handlen. Sælger vil på dette tidspunkt ofte selv have disponeret med hensyn til ny bolig.

23.5 Omvalg fra indestående realkreditlån

Dette underafsnit omhandler den situation, hvor køber i købsaftalen har aftalt at skulle overtage et eller flere indestående realkreditlån, men efterfølgende beslutter at ombytte disse lån til fordel for enten kontant betaling eller et nyoptaget lån.

Reguleringsopgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse

Det beløb, som køber i købsaftalen er godskrevet for, beregnes i henhold til købsaftalens afsnit 17 som kursværdien af det pågældende lån med tillæg af (sparet) kurtage og indfrielsesgebyr og reguleret med eventuel kontantregulering og med fradrag af en eventuel reservefondsrefusion, der kan udbetales uden optagelse af nyt lån.

Når køber alligevel ikke ønsker at overtage dette lån, skal køber i stedet udrede kursværdien af lånet på dagen efter, at sælger/sælgers ejendomsmægler har modtaget skriftlig meddelelse om, at køber ønsker at vælge om.

Generelt gælder, at hvis kursværdien for det pågældende lån overstiger kurs 100 med tillæg af differencerenten i maksimumperioden, jf. ovenfor under pkt. 17.5, anvendes følgende beregning i det omfang, der er tale om konverterbare obligationer:

Eksempel

Af købsaftalen fremgår, at køber har overtaget lån med en obligationsrestgæld, 8%, kr. 200.000,00 til kurs 102,25	204.500,00
+ kurtage 0,15% af kursværdien	306,75
+ indfrielsesgebyr	200,00
I alt kontantværdi	<u>205.006,75</u>

På omvalgstidspunktet er placeringsrenten 2% og kursen er steget til 103,5.

Herved kan konstateres, at differencerenten er $8\% - 2\% = 6\%$ p.a. I maksimumperioden på 5 måneder udgør differencerenten dermed $2\frac{1}{2}\%$ (6% i $5/12$ år). Da kurs 100 + differencerente i maksimumperioden udgør 102,5 holdt op imod en indfrielseskurs på 103,5, vil det altså være mest fordelagtigt for sælger at »indfri« til førstnævnte »kurs«, hvorfor det er denne, der danner baggrund for beregningen af det, som køber skal betale kontant, når lånet ikke ønskes overtaget.

I den forbindelse skal erindres, at der ikke skal betales kurtage ved pariindfrielse.

Omvalg til indestående realkreditlån

Køber skal altså betale

Obligationsrestgæld 200.000 kr. til kurs 100	200.000,00
Differencerente i maksimumperioden 2½% af 200.000	5.000,00
Indfrielsesgebyr	200,00
I alt	<u>205.200,00</u>
Oprindelig kontantværdi	205.006,75
Køber skal herefter som regulering yderligere betale	<u>193,25</u>

Var kursen i stedet i mellemtiden faldet til 101, ser regnestykket sådan ud:

Obligationsrestgæld 200.000 kr. til kurs 101,00	202.000,00
Kurtage 0,15% af kursværdien	303,00
Indfrielsesgebyr	200,00
I alt	<u>202.503,00</u>
Oprindelig kontantværdi	205.006,75
Køber skal derfor som regulering godskrives	<u>2.503,75</u>

For sælger er det principielt underordnet, om køber vælger om, idet køber jo netop udreder det beløb, som lånet har i kursværdi på omvalgstidspunktet. Der kan dog ikke ses bort fra, at sælger kan blive påført en ekstraudgift til bistand fra pengeinstitut til indfrielse af lånene, ligesom der kan forekomme afvigelser i de faktiske indfrielseskurser set i forhold til den gennemsnitlige officielle børskurs.

Det er en forudsætning for efterfølgende at kunne fravælge lånet, at sælger ikke i købsaftalen har krævet dette overtaget, jf. ejendomsomsætningslovens §4, stk. 2.

23.6 Omvalg til indestående realkreditlån

Hvis køber efter handlens indgåelse ønsker at overtage et lån, der i salgsoptillingen indgår som lån, der kan overtages på visse betingelser, sker dette

Reguleringsopgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse

ikke til den kontantværdi, der fremgår af salgsopstillingen, men derimod til den kontantværdi, der kan beregnes på den dag, sælger eller sælgers ejendomsmægler modtager købers meddelelse om, at lånet ønskes overtaget.

Opgørelsen af den kontantværdi, som køber i så fald skal godskrives, beregnes som kursværdien på den dag, meddelelsen om omvalg modtages, med tillæg af den kurtage, som ved indfrielse skulle have været betalt og det sparede indfrielsesgebyr. Beløbet reguleres med eventuel kontantregulering som skal fremgå af salgsopstillingen.

Hvis kursværdien af obligationerne overstiger kurs 100 med tillæg af differencerente i perioden fra omvalgstidspunktet til næste indfrielsestermin, indgår lånet ved kontantværdiberegningen med dette beløb.

Eksempel:

I salgsopstillingen indgår lånet i rubrikken lån, der kan overtages på visse betingelser, med en kontantværdi på 205.200,00 kr. Beløbet fremkommer således, idet der også her sker anvendelse af differencerenten fra forrige eksempel:

Obligationsrestgæld 200.000 kr. til kurs 100,00	200.000,00
Differencerente i maksimumperioden 6% p.a. i 5 mdr. af 200.000	5.000,00
Indfrielsesgebyr	200,00
I alt	<u>205.200,00</u>

Når køber den 30. april 2002 vælger at ville overtage lånet, vægter det – under forudsætning af en kursværdi, der overstiger værdien beregnet med differencerente – således, idet bemærkes, at de 62 dage, for hvilke der er beregnet differencerente, er dagene fra 30/4 til 30/6:

Omvalg til indestående realkreditlån

Obligationsrestgæld 200.000 til kurs 100,00	200.000,00
Differencerente i maksimumperioden 6% p.a. i 62/365 af 200.000	2.038,35
Indfrielsesgebyr	200,00
I alt	<u>202.238,35</u>
Oprindelig kontantværdi:	205.200,00
Køber udreder derved på anden måde yderligere	<u>2.961,65</u>

Et andet eksempel:

I salgsoptstillingen indgår et lån i rubrikken som et eurolån, der kan overtages på visse betingelser, med en kontantværdi på 787.574,66 kr. Beløbet fremkommer således, idet indgår såvel en kurs for € og en kurs for obligationen:

Obligationsrestgæld 105.000 € til kurs 100,26	
til eurokurs 7,4416	783.399,56 kr.
+ kurtage 0,15%	1.175,10 kr.
I alt	<u>787.574,66 kr.</u>

Da køber nogle uger senere vælger at overtage lånet, er kursen på € steget til 7,5236, og børskursen for obligationerne er ændret til 99,6. Køber godskrives derfor ved overtagelse for

Obligationsrestgæld 105.000 € til kurs 99,6 til	
eurokurs 7,5236	786.818,09 kr.
+ kurtage 0,15%	1.180,23 kr.
I alt	<u>787.998,32 kr.</u>
Oprindelig kursværdi	787.574,66 kr.
Køber udreder derved på anden måde mindre	<u>423,66 kr.</u>

De beløb som udredes mere eller mindre påvirker altså den endelige kontantpris.

23.7 Omvalg fra indestående private pantebreve

Vælger en køber, der i købsaftalen har erklæret at ville overtage et privat pantebrev, i stedet at erstatte dette lån med anden finansiering eller en kontant betaling, beregnes det beløb, der skal udredes, på følgende måde, hvis restgælden kan indfries til kurs 100:

Restgælden reguleres først med en eventuel kontantregulering jf. købsaftalen, og fradraget et eventuelt ejerskiftegebyr. Sidstnævnte fradrag skyldes, at sælger under disse omstændigheder ikke skal betale ejerskiftegebyr.

Kan lånet derimod ikke indfries til kurs 100, opgøres indfrielsesbeløbet til lånets kursværdi reguleret med eventuel kontantregulering jf. købsaftalen, og med fradrag af eventuelt ejerskiftegebyr og med tillæg af gebyr for en eventuel indfrielsesopgørelse.

Kursværdien fastlægges ud fra en indfrielsesopgørelse, som sælgers ejendomsmægler bestiller hos kreditor umiddelbart efter, at køber har meddelt at ville vælge om. Er ejendomsmægleren allerede er i besiddelse af en indfrielsesopgørelse, som endnu er gældende, eller har køber selv rekvireret en indfrielsesopgørelse fra kreditor, skal gebyret dog naturligvis ikke medregnes og kursen i den pågældende indfrielsesopgørelse kan anvendes. Herved forudsættes dog, at den nævnte opgørelse vil være gældende i så lang en periode, at sælger gives mulighed for at nå at indfri lånet, inden indfrielsesopgørelsen bliver uaktuel.

Køber kan ikke fravælge lånet, når sælger i købsaftalen i medfør af reglen i ejendomsomsætningslovens § 4, stk. 2, har krævet det overtaget.

23.8 Omvalg til indestående private pantebreve

Hvis et privat pantebrev i salgsoptionen er opført som et lån, der kan overtages på visse betingelser, har køber efter købsaftalens indgåelse mulighed for at vælge at overtage lånet, så længe det endnu ikke er indfriet eller opsagt af sælger.

I det følgende gives et eksempel på en situation, hvor overtagelse er hensigtsmæssig, hvis købers økonomi tillader den større afdragsbyrde:

Omvælg til indestående private pantebreve

Pantebrev oprindeligt stort 200.000 kr. er udstedt i 1981 med en forventet 30-årig løbetid. Lånet har dermed en restløbetid i foråret 2002 på ca. 9 år. Lånet forrentes med 17% og kan ifølge sit indhold ikke indfries. Kreditor har dog over for ejendomsmægleren erklæret at være indforstået med indfrielse til kurs 153. Lånets restgæld er 155.104,72 kr. pr. 1. april 2002, som i eksemplet kunne være overtagelsesdagen.

Lånet indgår med en kontantværdi på restgælden	
155.104,72 kr. til kurs 153	kr. 237.310,22
med fradrag af ejerskiftegebyr ifølge pantebrevet 1% af restgælden	kr. 1.551,04
I alt	<u>kr. 235.759,18</u>

Da køber efterfølgende konstaterer, at han kan bære den større afdragsbyrde, som lån med en restløbetid på kun 9 år medfører, beder han ejendomsmægleren undersøge, hvilken kurs pantebrevet nu kan indfries til. Det viser sig, at kursen nu er 151. Derfor godskrives køber ved at overtage lånet i reguleringsopgørelsen for en kontantværdi på 232.657,09 kr., der fremkommer således:

Lånet indgår med en kontantværdi på restgælden	
155.104,72 kr. til kurs 151	kr. 234.208,13
med fradrag af ejerskiftegebyr ifølge pantebrevet 1% af restgælden	kr. 1.551,04
I alt	<u>kr. 232.657,09</u>

Køber skal være opmærksom på, at lånet har prioritet forud for et eventuelt nyt ejerskiftelån. Dermed reducerer det ejerskiftelånets vægtværdi. Ifølge omregningskurstabel A (Realkreditrådets hjemmeside www.realkreditradet.dk under omregningstabelkurser), der (i november 2001) foreskriver kurs 171,50, bliver kursværdien af det nye ejerskiftelån reduceret med kr. 266.000 kr. En del af saldoen i henhold til reguleringsopgørelsen må derfor fremskaffes på anden måde, da reduktionen i ejerskiftelånet overstiger kontantværdien af det lån, der overtages.

Ved at overtage lånet til kurs 151 og afdrage dette i løbet af de næste 9 år sparer køber en samlet ydelsesbetaling på ca. 87.300 kr., da der for at fremskaffe det beløb, køber godskrives, skal optages et lån, der er ca. kr. 87.300 kr. mindre end restgælden på det lån, der overtages. Forklaringen herpå er, at de 232.657 kr. divideret med f.eks. kurs 97,60 minus kurtagen på 0,15% udgør ca. 238.800 kr., hvortil kommer sparet tinglysningsafgift på 3.600 kr. Ved denne beregning er der kalkuleret med, at der i øvrigt finansieres med et realkreditlån, der optages til kurs 97,60 til rente 6% over 30 år. Renten og bidraget af den del af ejerskiftelånet på kr. 243.000, der ikke skal optages, udgør de første 9 år brutto 134.338 kr. og netto 90.006 kr. På det overtagne lån udgør renten i restløbetiden på 9 år brutto 153.205 kr. og netto (v/skatteværdis 33%) 102.647 kr., dvs. en difference/merudgift til renter på netto 12.640 kr. Denne merudgift skal holdes op mod det sparede afdrag på kr. 87.300, hvorved køber ved at overtage lånet sparer næsten 75.000 kr. I den 9-årige periode ville der på det 30-årige lån være afdraget kr. 35.000 kr. Køber skal altså have råd til at afdrage ekstra ca. 120.000 kr. mere de første 9 år, dvs. ca. 1.100 kr. mere om måneden, men sparer så en bruttoydelelse på ca. 1.563 kr. om måneden de sidste 21 år.

Eksemplet viser, at købere med mulighed for at betale større afdragsbeløb kan drage fordel af at overtage visse lån. Derfor bør man i disse handler foretage en beregning af det potentiale, som indestående lån kan repræsentere. Det er dog udelukkende aktuelt for så vidt angår højtforrentede private pantebreve, der ikke kan indfries til parikurs samt for lån baseret på inkonverterbare obligationer, der også må indfries til en overkurs. Endvidere vil der i perioder, hvor markedsrenten er højere end renten på »gamle« private pantebreve, være interesse for at overtage disse. Dette kan forekomme, når man kan overtage et lån for kurs 100 med en rente, der er lavere end renten på det nye lån, der alternativt skulle optages. Desuden kan man være i den situation faktisk at kunne betale en større del af købesummen kontant, men ved at overtage et indestående lån, der vægter til kurs 100, og som har en rente, der er lavere end den forrentning, man kan få af sine penge ved placering i nye værdipapirer, opnår man derved en højere rente af sine penge ved at placere dem til den højere rente i stedet for at betale beløbet kontant.

23.9 Omvalg af realkreditlån fra kontantlån til obligationslån

I lighed med den situation, hvor køber fra starten har valgt obligationslån, kræves det, at køber enten kurssikrer med det samme, når der sker omvalg til obligationslån, eller alternativt stiller garanti for de yderste 20% af lånets kontantværdi. Der henvises i øvrigt til afsnit 19.6.2 om kurssikring, hvis der er aftalt obligationslån.

Ejendomsomsætningsudvalget har i skrivelse af 17. september 2001 til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udtalt, at man finder det i overensstemmelse med ejendomsomsætningslovens § 18, stk. 2, at stille krav om sikkerhed, hvis der vælges om til et obligationslån. Der henvises i den forbindelse til, at garantien stilles for at sikre sælger, således at han ikke pga. omvalget påføres en risiko for købers betalingssevne, som ikke fandtes før omvalget.

23.10 Omkostninger ved realkreditlån i relation til omvalg

Ofte har sælger aftalt med ejendomsmægleren, at denne i et vist omfang yder bistand i forbindelse med optagelse af nye lån og ved indfrielsen af den eksisterende gæld. Det honorar, som ejendomsmægleren oppebærer i den anledning, medtages dels i kontantomregningen af ejerskiftelånet, dels i den salgsprovenuopgørelse, der skal udarbejdes til sælger. I salgsprovenuopgørelsen medregnes både de udgifter, der vedrører det nye lån, og de udgifter, der vedrører indfrielserne. Det beløb, der kan medtages i kontantomregningen, skal alene være den del af honoraret, der vedrører det nye lån, idet indfrielserne af eksisterende lån ikke skal belaste køberen.

Vælger køber anden finansiering, vil en del af de ydelser, der er aftalt i forbindelse med det nye lån, i nogle tilfælde bortfalde.

Hvis køber ikke vælger om med det samme, kan det forekomme, at ejendomsmægleren allerede har udført flere arbejdsopgaver vedrørende det stiplede lån, herunder f.eks. indhentet sælgers underskrift på pantebrevet, udfyldt stempelkassen og måske tillige sørget for fremsendelse til tinglysning. De ydelser, der dermed er præsteret, skal køber betale for uanset omvalget.

Opgaverne i forbindelse med hjemtagelse af det nye lån udføres i nogle tilfælde af sælgers ejendomsmægler. I andre tilfælde er det overladt til købers pengeinstitut. I det omfang sælgers ejendomsmægler bistår med hjemtagelsen af det nye lån, betaler køber også for de relevante ydelser, der er udført.

Viser det sig i forbindelse med omvalg nødvendigt at rekvirere et ekstra sæt af alle handlens dokumenter, må købers pengeinstitut fremskaffe disse hos deres kunde eller eventuelt rekvirere papirerne hos sælgers ejendomsmægler. Dette sker typisk mod betaling af et ekspeditionsgebyr, som faktureres direkte og dermed ikke indgår i kontantomregningen.

Derimod må sælgers ejendomsmægler ikke beregne sig noget beløb hos køber for fremvisning af ejendommen for det nye realkreditinstitut, jf. ejendomsomsætningslovens § 11 a, stk. 2. En sådan ekstra fremvisning kan eventuelt – hvis det er aftalt i formidlingsaftalen – faktureres til sælger, men kommer herved i strid med reglen i lovens § 18, stk. 2, hvorefter omvalget ikke må påføre sælger merudgifter. Se om denne problemstilling nærmere *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom* (2001), s. 101 f. og 209.

23.11 Omvalg fra anden finansiering

Det bestemmes i dette underafsnit, at hvis køber fravælger den aftalte anden finansiering, skal der udredes den kontantværdi til sælger, som fremgår af købsaftalens afsnit 20. Som det fremgår under pkt. 23.4 om større kontant betaling, skal betalingen deponeres senest 5 dage efter omvalget på det sted, der fremgår af afsnit 15.1.2. Alternativt kan der inden samme frist stilles bankgaranti, der opfylder kravene i købsaftalens afsnit 16.

23.12 Omvalg fra sælgerpantebrev

Køber gives i købsaftalens afsnit 21 en frist til at beslutte, om han ønsker at indfri sælgerpantebrevet til nettokursen. Benytter han sig af denne ret, skal lånets kontantværdi, som er beregnet i afsnit 21, udredes til sælger. Som omhandlet ovenfor under pkt. 23.4 om større kontant betaling, skal beløbet deponeres senest 5 dage efter omvalget på det sted, der fremgår af købsaftalens afsnit 15.1.2. Alternativt kan der inden samme frist stilles bankgaranti, der opfylder betingelserne i købsaftalens afsnit 16.

Kapitel 24

Accept

24.1 Tilbud og tilbagekaldelse heraf

Så længe en købsaftale ikke er underskrevet af nogle af parterne, men alene er udfyldt af ejendomsmægleren, er den ikke juridisk bindende for nogen af parterne, men efter omstændighederne vil der være tale om en opfordring til at gøre tilbud fra sælgers side, jf. herved *Hans Henrik Edlund: Handel med fast ejendom* (1998), s. 28 f.

I afsnit 24 af købsaftalen slås fast, at købsaftalen ændrer karakter til at være et bindende tilbud, så snart den er blevet underskrevet af en af parterne. Har køber skrevet under, er den således et tilbud fra køber til sælger, som sidstnævnte kan vælge at acceptere eller at forkaste. Har sælger underskrevet først, er købsaftalen omvendt at betragte som et tilbud fra sælger til køber. I begge tilfælde er tilbuddet kun gældende indtil udløbet af den frist for accept, der er indføjjet individuelt. Herefter bortfalder tilbuddets bindende virkning for afgiveren.

Det gælder som en norm for ejendomsmæglerne, jf. Dansk Ejendomsmæglerforenings normer pkt. P, der findes på netadressen www.de.dk, at der skal indsættes en dato for, hvor længe tilbuddet er gældende, medmindre parterne underskriver samtidigt.

Skulle en frist undtagelsesvis ikke være indsat, gælder i stedet reglen i aftalelovens § 3, hvorefter tilbudsmotageren levnes en rimelig betænkningstid og tid til at returnere tilbuddet i underskrevet stand.

En købers tilbud bortfalder, når acceptfristen er overskredet, men herudover kan køber – under forudsætning af, at han er forbruger – i medfør af ejendomskøbsloven § 7, stk. 2, tilbagekalde sit tilbud, så længe det ikke er »antaget« af sælger. Dette er ikke det samme, som at køber udnytter sin fortrydelsesret efter loven, for den gælder kun, hvor sælger allerede *har* accepteret tilbuddet. Køber kan med andre ord fortryde eller tilbagekalde sit tilbud uden at skulle betale godtgørelse herfor, hvis tilbagekaldelsen af tilbuddet kommer frem til sælger, inden dennes accept er nået frem til køber eller

Accept

eventuelt dennes rådgiver, jf. herom nærmere *Hans Henrik Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af faste ejendom (1996), s. 105 f., og *Lars Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 156.

24.2 Konsekvenser indtil endelig købsaftale er indgået

På baggrund af mange skuffede tilbudsgiveres oplevelse af, at deres tilbud ikke er blevet accepteret, er det i købsaftaleformularen tydeliggjort, at der – indtil *begge* parter har skrevet under – er tale om et tilbud, som sælger ikke er forpligtet til at acceptere. Ejendomsmægleren kan derfor ikke love en tilbudsgiver, at vedkommende har ejendommen »på hånden«, eller at den er »reserveret«. Det står sælger helt frit at vurdere, om han vil acceptere handlen på de vilkår, som køber har tilbudt. Dette gælder også, selv om købsaftalen ikke afviger fra udbudsvilkårene fra salgsopstillingen, som sælger selv har været med til at fastsætte. Da sælger ikke har pligt til at acceptere, kan han naturligvis også beslutte, at han slet ikke vil sælge ejendommen alligevel.

I standardvilkåret er også udtrykkeligt foreskrevet, at det påhviler ejendomsmægleren at forelægge ethvert tilbud, der måtte fremkomme, indtil sælger har accepteret et tilbud. Køber gøres også på denne måde bekendt med, at det ikke forholder sig således, at ejendomsmægleren/sælgeren først skal »forhandle færdig« med en interesseret eventuel køber, førend andre kan få lov til at afgive tilbud på ejendommen.

Sluttelig gøres i afsnit 24 opmærksom på, at sælger – hvis der viser sig flere interesserede – kan vælge at udbyde ejendommen via en lukket budrunde, en såkaldt licitation, jf. herom nærmere *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren* 2001, nr. 5, s. 4-7, og *Preben Bang Henriksen* i UfR 1998B.422. De nærmere principper for gennemførelse af licitationssalg fremgår af pkt. 8 i Dansk Ejendomsmæglerforenings forbrugeretiske regler. Disse findes på adressen www.de.dk.

Kapitel 25

Handlens dokumenter

25.1 Salgsopstilling

I købsaftalens afsnit 25 opremses de dokumenter, der tilsammen udgør den endelige købsaftale.

Som en integreret del af købsaftalen indgår en salgsopstilling indeholdende de aftalte handelsvilkår. Salgsopstillingen dateres, og det anføres samtidigt udtrykkeligt, at der foreligger salgsopstillinger af tidligere dato, som nu ikke længere kan betragtes som gældende.

Forbeholdet er nødvendigt, da der allerede ved indgåelse af formidlingsaftalen normalt udarbejdes salgsopstilling for ejendommen. Når mægleren efterfølgende fremskaffer eventuelle yderligere dokumenter og oplysninger, vil der ofte være behov for korrektion af den oprindelige salgsopstilling. Ligeledes kan der forekomme fejl i en beskrivelse af ejendommen og dens inventar, som først opdages på et senere tidspunkt. Sidst men ikke mindst vil der som oftest være sket en kursudvikling i perioden, således at den oprindelige salgsopstillings oplysning om brutto- og nettoydelse ikke længere er aktuel.

25.2 Bilag til købsaftalen

I dette felt opremses først, hvor mange sider købsaftalen består af. Herefter nævnes som et fast bilag til købsaftalen dokumentet »Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne«, der svarer til denne bogs bilag 3.

I det omfang bilagene er relevante for handlen, nævnes herefter »Oplysning om fortrydelsesret«, der indholdsmæssigt svarer til bilag 1 til bkg. nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (denne bogs bilag 7), samt »Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie«, som sælger er forpligtet til at underskrive, hvis han ønsker at være beskyttet af ejendomsrådslovens regler, jf. nærmere lovens § 2, stk. 3. Bilaget er optrykt som dette værks bilag 5.

25.3 Individuelle bilag

Efter opremsningen af standardbilagene omtalt under forrige punkt, opremses alle øvrige bilag, der er udleveret til køber, herunder også bilag, der måtte være udleveret i forbindelse med købsforhandlingerne.

Det bør tilstræbes, dels at alle udleverede bilag nævnes, dels at oplyse om dateringen af de udleverede dokumenter m.v. Udleveres flere tegninger med samme dato, bør der endvidere anføres antal eller art. Hvis disse beskrives så præcist som muligt, undgås efterfølgende uklarhed med hensyn til, hvilke oplysninger køber var i besiddelse af på tidspunktet for købsaftalens indgåelse.

25.4 Salgsprovenuberegning

Sælger erklærer afslutningsvis at have modtaget en salgsprovenuberegning beregnet på baggrund af de handelsvilkår, der fremgår af købsaftalen.

Det er for ejendomsmægleren vigtigt at kunne dokumentere, at en beregning på handelsvilkårene er udleveret til sælger, idet vedkommende ellers ved afvigelser i forhold til tidligere beregninger risikerer at komme til at godtgøre sælger differencen pga. reglen i ejendomsomsætningslovens §24 stk. 2, 1. pkt. Se om denne regel nærmere *Marianne Kjær Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 304 f., og *Hans Henrik Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001)*, s. 247 ff.

Kapitel 26

Fravigelser

Dette afsnit er af rent oplysende karakter. Det konstateres indledningsvis, at købsaftalen er en standardformular. Derefter gøres opmærksom på, at vilkårene i den fortrykte tekst kan være fraveget i den individuelle tekst.

Når man fraviger forud formuleret standardtekst, er det hensigtsmæssigt at gøre opmærksom på dette i forbindelse med fravigelsen, og er der tale om fravigelser til de seks punkter, som er nævnt i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §22, stk. 3, er det et krav, at der gives udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår.

Der gøres udtrykkeligt i afsnit 26 opmærksom på, at der i købsaftaleformularen er indføjet fravigelser til bekendtgørelsens §22, stk. 3, i afsnittene 15 og 19. Forekomsten af disse fravigelser er desuden tydeligt fremhævet i afsnit 15.

Kapitel 27

Underskrifter

I afsnittet beregnet til parternes underskrifter er der forlods gjort plads til 2 købere, 2 sælgere og en sælgerægtefælle, der ikke er adkomsthaver, men som i visse tilfælde skal godkende salget, jf. nærmere nedenfor.

27.1 Sælger

Det er de(n) (fysiske eller juridiske) person(er), der ifølge tingbogen har adkomst over ejendommen, der skal underskrive som sælger. Der anføres CPR-numre for underskriverne. Hvis sælger ikke ønsker at anføre sit CPR-nummer, så det bliver køber, ejendomsmægler og långivere m.v. bekendt, kan man undlade at indføre det i aftalen.

Optages et eventuelt ejerskiftelån i sælgers navn, kræver udbetaling af ejerskiftelånet dog, at sælgers CPR-nummer oplyses i forbindelse med foretagelse af indberetning om lånet til skattemyndighederne.

Er sælger et selskab, må sælgers underskrift ledsages af en tegningsudskrift fra selskabsregisteret, der er mindre end et år gammel, jf. herved *Peter Mortensen* i Karnov, 16. udg. (2000), s. 4789, n. 60, litra e.

Er sælger et dødsbo, skal købsaftalen underskrives af bobestyreren, hvis der er antaget en sådan. I så fald skal skifteretsattest som dokumentation for bobestyrerens legitimation medsendes i original ved fremsendelse af adkomstdokument til tinglysning, jf. tinglysningsbekendtgørelsen (bkg. nr. 1024 af 15. december 1993 med senere ændringer) §23. Findes der ikke en bobestyrer, vil sælger ofte være de privatskiftende arvinger, der eventuelt har givet skiftefuldmagt til en eller nogle få personer. I så fald skal såvel original skifteattest som eventuelle originale fuldmagter medsendes ved tinglysningen. En skiftefuldmagt kan være formuleret således, at den ikke tillader, at fuldmægtigen disponerer over boets faste ejendomme.

27.2 Sælgers ægtefælle

Som anført indledningsvist skal sælgers ægtefælle i henhold til lov om ægte-skabets retsvirkninger § 18 tiltræde salget, når ejendommen er ægtefællernes fælleseje, og ejendommen har tjent til bolig for sælger, eller ejendommen har huset ægtefællernes fælles eller den ikke ejende ægtefælles erhvervsvirksomhed. Det sidste er for denne (bolig)købsaftales vedkommende alene aktuelt, hvor det solgte er en blandet bolig/erhvervsjendom.

Angivelse af CPR-nummer er ikke nødvendig for sælgers ægtefælle, hvis vedkommende ikke tillige er adkomsthaver.

27.3 Køber

Samtlige købere skal underskrive købsaftalen. CPR-numre skal angives, da oplysningen herom er nødvendig i forbindelse med foretagelse af en nærmere undersøgelse af købers økonomi.

CPR-numrene har også betydning i forbindelse med den berigtigendes indberetning af ejendomshandlen til det kommunale ejendomsskattekontor med henblik på, at adkomstdokumentet forsynes med en ejendomsværdipåtegning.

Ønsker køberne ikke, at deres CPR-numre oplyses i købsaftalen, kan de i stedet instrueres om at give oplysningen direkte til ejendomsmægleren og den berigtigende.

Kapitel 28

Vitterlighedsvidner

Købsaftalen er opbygget således, at vitterlighedsvidnepåtegningen findes på en separat side. Dette er fordi, der kun ganske sjældent er behov for vitterlighedsvidner til en købsaftale.

Vitterlighedsvidnerne skal både anføre navn og afgive en personlig underskrift, jf. herved UfR 2001.1947 ØLK.

Det er fortrykt, at der kun skal indhentes underskrifter fra vitterlighedsvidner, hvis købsaftalen skal tinglyses, og at tinglysning i så fald alene kan ske som byrde eller som betinget adkomst. Årsagen til, at købsaftalen ikke skal kunne tinglyses som endelig adkomst, er, at der under alle omstændigheder vil være behov for afgivelse af en erklæring om endelig adkomst, da købsaftaler af gode grunde altid vil være betinget af købers efterfølgende berigtigelse af købesummen.

Ejendomsmæglere og andre, der underskriver til vitterlighed for sælger, bør altid forlange at få forevist billedlegitimation for sælger, uanset om vitterlighedspåtegning afgives på købsaftaler, ejerskiftelåns pantebreve eller skøder. Fra praksis kan nævnes et tilfælde, hvor en låner af en møbleret ejerlejlighed »solgte« den lånte lejlighed. Dette kunne lade sig gøre, fordi dokumenterne vedrørende ejerlejligheden befandt sig i lejligheden, og låneren udgav sig for at være ejeren. Ejendomsmægleren, som havde truffet »sælgeren« adskillige gange, var ikke i tvivl om, at han kunne skrive til vitterlighed for vedkommende, men kom efterfølgende i en vanskelig situation, da sagens rette sammenhæng viste sig.

Ved afgivelse af en vitterlighedspåtegning bekræfter man som vidne både rigtigheden af aftalens datering, underskriverens myndighed og underskriftens ægthed. Derfor skal det påses, at der er angivet en dato ved sælgers underskrift, da man jo i modsat fald ikke kan bekræfte denne. Er der tale om en person, der enten er meget ung, eller som ikke virker helt åndsfrisk, skal man naturligvis også betænke sig, før man skriver til vitterlighed og dermed bekræfter vedkommendes myndighed.

Der skal kun skrives til vitterlighed for så vidt angår sælgers underskrift.

Bilagsoversigt

- Bilag 1a Standardkøbsaftalen (tilstandsrapport udarbejdet)
- Bilag 1b Standardkøbsaftalen afsnit 1-5 (tilstandsrapport ikke udarbejdet)
- Bilag 1c Standardkøbsaftalen afsnit 1-5 (grund)
- Bilag 2 Salgsopstilling
- Bilag 3 Ejendomsmæglerens oplysning til parterne
- Bilag 4 Aflæsning/nøgleoverdragelse
- Bilag 5 Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie
- Bilag 6 Fravalg af tilstandsrapport
- Bilag 7 Oplysning om fortrydelsesret
- Bilag 8 Ejerforeningskema

Bilag 1a



Købsaftale

Ejerboliger, fritidshuse og grunde

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsæglerforening - side 1

Sælger og køber

Undertegnede	sælger herved til
Stilling Navn	
Adresse	
Tlf. priv./arb./mobil e-mail og Stilling Navn	
Adresse	
Tlf. priv./arb./mobil e-mail	

Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende	Ejendoms nr.	
Matr. nr.	af areal	heraf vej
Beliggende		
Kommune	Komm.nr.	
Om ejendommens arealer, zonestatus og benyttelse henvises til vedhæftede salgspstilling, der er en del af købsaftalen.		

Overtagelsesdag

Ejendommen overtages af køber den

Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr.

Handlens vilkår fremgår af følgende afsnit

De med * markerede afsnit indgår ikke i parternes aftale.	
Tilbeher	afsnit 1
Ejendommens fysiske forhold	afsnit 2
Oplysning om offentlig vurdering og ejendomsværdiskat	afsnit 3
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.	afsnit 4
Forsikring	afsnit 5
Ejerlejligheder	afsnit 6
Gæld udenfor købesummen	afsnit 7
Overtagelse, aflevering og risikoovertgang	afsnit 8
Refusionsopgørelse	afsnit 9
Servitutter	afsnit 10
Handelsomkostninger og vederlag	afsnit 11
Frister, berigtigelse og rådgivning	afsnit 12
Parternes pengeinstitutter	afsnit 13
Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer i standardvilkår	afsnit 14
Købesummen	afsnit 15
Garanti for kontante betalinger	afsnit 16
Nuværende realkreditlån, der overtages	afsnit 17
Nuværende private pantebrev, der overtages	afsnit 18
Ejerskiffelån	afsnit 19
Anden finansiering og kreditoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler	afsnit 20
Sælgerpantebrevet og kreditoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler	afsnit 21
Debitorgodkendelse af køber	afsnit 22
Reguleringsopgørelse og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse mv.	afsnit 23
Accept	afsnit 24
Handlens dokumenter	afsnit 25
Fravigelser	afsnit 26

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

4. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret Nej Ja. Hvis ja, er der udfærdiget et selvstændigt dokument herom.

Bygningens fysiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1,

at købe fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen, udarbejdet den

udarbejdet af

at købe fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget oplysning om ejerskifteforsikring,

udarbejdet den

udarbejdet af

at være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen.

at købe, hvis denne fond for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.

at købe af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med,

at købe ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld, ligesom køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Det er endvidere aftalt mellem parterne, at køber ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten,

at købe i øvrigt vil kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for iht. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom,

at købe i tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, overfor den bygningssagkyndige kan fremsætte krav om skadeserstatning. Kravet skal være fremsat senest 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering.

5. Forsikring

Nuværende brandforsikringselskab

police nr.

Nuværende bygningskasko-/grundejerforsikringselskab

police nr.

Forsikringstilbud

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

6. Ejerlejligheder

Den omhandlede ejendom er en ejerlejlighed.

Det tinglyste areal udgørm²:
Det tinglyste fordelingstal udgør ...:
Sikkerhed-ejerforeningkr.:

Heraf udgør boligarealet m²:
Evt. administrativt fordelingstal.....:
i form af.....:

Forhøjelse af sikkerhedkr.:

A conto fællesudgifter/årkr.:

Andet/årkr.:

Fællesudgifter fordeles efter.....:

Varmebidrag/år kr.:

vedr.:

Brugsret til:

Økonomi

Sælger oplyser at:

1. der for ejerlejligheden ikke består restancer af nogen art til ejerforeningen,
2. der ikke fra ejerforeningen er meddelt aktuelle forhold eller beslutninger, der vil indebære ekstraordinære forhøjelser af fællesudgifterne eller indebære fremtidige ekstraordinære éngangsbetalinger, medmindre det fremgår af købsaftalens afsnit 7,
3. der i øvrigt henvises til ejerlejlighedsskema med oplysninger fra administrator eller bestyrelse.

Ejerforening

Køber erklærer at have modtaget og gjort sig bekendt med ejerforeningens vedtægter, oplysninger om finansiering og driftsudgifter, herunder seneste regnskab og budget samt referat fra seneste ordinære og evt. ekstraordinære generalforsamling

Standardvilkår

Ejerlejligheden sælges med andel efter fordelingstal i grunden og de på grunden værende bygninger, samt evt. fælles tilbehør, herunder ledninger, installationer, varme-, vaskeri- og antenneanlæg, hegn, træer og beplantninger m.m.

Ejerforeningen

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere Boligministeriets normalvedtægter eller de for lejligheden tinglyste vedtægter.

I det omfang sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen ikke er stillet, og krav herom vil blive rettet ved denne handel, eller at eksisterende sikkerhed kræves forhøjet, betaler sælger udgiften hertil som omkostning i forbindelse med handlen.

Køber betaler eventuelle overtagelsesomkostninger for allerede tinglyst sikkerhed.

Medmindre andet er anført i købsaftalen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal.

Køber er bekendt med, at å contoindbetalinger løbende kan ændres på grund af almindelige reguleringer. Ændringer i fællesudgifter vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

Brandsikring

Fremtidige krav vedrørende brandsikring er sælger uvedkommende.

Refusion

Fællesudgifter refunderes alene i forhold til å contobetalinger for det regnskabsår, hvori der sker overtagelse.

Efterbetaling/tilbagebetaling vedrørende tidligere regnskabsår påhviler/tilkommer sælger. Beløb overført til efterfølgende regnskabsår er dog sælger uvedkommende. Eventuelt indestående på ejendommens grundfond tilfalder køber uden vederlag.

Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betales ejendomsskatter efter tinglyst fordelingstal.

Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

7. Gæld uden for købesummen

Uden for købesummen overtager køber følgende gældsposter:

Standardvilkår

Gæld, som ikke overtages af køber i henhold til købsaftalen, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.
Fælles gæld, som afvikles gennem grundejerforening/ejerforening, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber. Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.

8. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Standardvilkår

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer mv., i det omfang disse forefindes.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle bestemmelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- de køberens påhvilende handelsomkostninger være betalt eller deponeret
- køber have underskrevet skøde, pantebrev og gældsovertagelseserklæringer
- køber have tegnet forsikring for det købte; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring

Sælger eller dennes rådgiver

- sender kopi af aflæsningskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der berigtiger handlen
- meddeler ejerskifte og måler aflæsninger til de respektive forsyningsværker
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningselskaber.

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grund-/ejerforening har køber fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til foreningens vedtægter. Sælger underretter køber om indkaldelse til generalforsamling.

9. Refusionsopgørelse

Standardvilkår

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling. Eventuelt forfaldne ydelser før eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag tillægges sælgerpantebrevet eller den kontante udbetaling. Ydelser, som forfalder før eller på overtagelsesdagen og som alene vedrører købers ejerperiode, betales af køber. Eventuelle differencer i restgæld på overtagne prioriteter medtages i den reguleringsopgørelse, som udarbejdes i overensstemmelse med afsnit 23.

Vedrørende nyoptagne lån, der er optaget i sælgers navn og udbetalt før overtagelsesdagen, refunderer sælger fra udbetalingsdagen til overtagelsesdagen til køber den rente og det administrationsbidrag, der gælder for den i købsaftalen stipulerede finansiering. Dette gælder også, hvis køber efterfølgende vælger anden finansiering, optaget i sælgers navn. Hvis lånet optages i købers navn og udbetales forud for overtagelsesdagen, er forrentning heraf sælger uvedkommende.

Vedrørende nyoptagne lån, der er udbetalt efter overtagelsesdagen, refunderer køber til sælger fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen en rente svarende til den i købsaftalen stipulerede finansiering. Hvis der ikke i købsaftalen er stipuleret et ejerskiftelån, forrenter køber overfor sælger fra overtagelsesdagen til den dag, hvor pengene udbetales til sælger eller deponeres på en deponeringskonto i sælgers navn, med diskontoen + 5% beregnet af låneprovenuet, i lighed med den situation, hvor der er stillet bankgaranti.

Evt. oliebeholdning overtages af køber til dagspris. Beløbet medtages i refusionsopgørelsen.

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter efter rentelovens bestemmelser med diskontoen +5%. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav.

10. Servitutter

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

Der henvises til vedlagte tingbogsattest eller elektronisk tingbogsudskrift, dateret den
I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

11. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af

Udarbejdelse af skøde, evt. sælgerpantebrev, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt betales af

Omkostninger ved gældsøvertagelse for realkreditlån betales af køber.

Ejerskiftegebyr for private pantebreve indgår i kontantomregningen og udredes af provenuet.

Omkostninger vedrørende ny finansiering fremgår af de respektive afsnit.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendomskøbet.

Vederlag til sælgers ejendomsmægler og udlæg foretaget af denne betales af sælger i henhold til formidlingsaftalen og som opgjort i salgsprovenuberegningen.

Vederlag og omkostninger til sælgers evt. øvrige rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

12. Fristar, berigtigelse og rådgivning

Det er aftalt, at køber er pligtig at fremsende skøde i underskrevet stand til sælger eller sælgers ejendomsmægler senest den

Hvis der ovenfor er aftalt, at der skal tinglyses betinget skøde, er endeligt skøde betinget af

og køber er forpligtiget til at indlevere et underskrevet endeligt skøde til tinglysning senest

Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og garantistillelser er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.

Ethvert berigtigelsesdokument, der præsenteres for køber eller sælger til underskrift, fremsendes i kopi senest samtidig hermed til den pågældendes rådgiver, herunder til sælgers ejendomsmægler.

Ovennævnte endelige skøde samt evt. pantebrev skal samlet være indleveret til tinglysning senest den

Udarbejdelse af skøde, evt. sælgerpantebrev, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af

Anmelder sælgerpantebrev/efterfinansiering (udfyldes kun hvis berigtigelsen ikke varetages af ejendomsmægler eller advokat)

Købers rådgiver(e)

Hvis køber ikke er repræsenteret af egen rådgiver, er køber vejledt om behov og mulighed herfor.

Sælgers evt. øvrige rådgivere

Standardvilkår

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købsaftalen, er sælger berettiget til enten at kræve, at køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, eller at sælgers ejendomsmægler/bestallingshavende advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Hvis dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter, at sælger/sælgers ejendomsmægler har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

13. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut

Sælgers pengeinstitut

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

15. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr.	pr.		
skriver kroner			
I overensstemmelse med salgsoptilling af	berigtiges købesummen		
Ved finansieret handel udgør købesummen kr.	skriver kroner		
		Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
15.1. Udbetaling			
15.1.1. Ved købsaftalens underskrift, eller senest den			
deponeres hos		kr.	
15.1.2. Senest den			
deponeres hos		kr.	
15.1.3. Senest den stiller køber pengeinstitutgaranti for		kr.	
Garantivilkår fremgår af afsnit 16.			
15.2. Nuværende realkreditlån der overtages, overført fra afsnit 17		kr.	
15.3. Nuværende private pantebrev der overtages, overført fra afsnit 18		kr.	
15.4. Ejerskiptelån, overført fra afsnit 19		kr.	
15.5. Anden finansiering, overført fra afsnit 20		kr.	
15.6. Sælgerpantebrev, overført fra afsnit 21		kr. _____	_____
Købesum i alt		kr. _____	_____

15.7. Iflg. ovennævnte handelsvilkår udgør første års ydelser til prioriteter kr.

BEMÆRK: I overensstemmelse med Ejendomsformidlingsbekendtgørelsen bærer køber kursrisikoen (den finansielle risiko) vedrørende købesummen. Nedenfor er dog i forhold til Ejendomsformidlingsbekendtgørelsen aftalt ændring af tidspunktet, fra hvilket køber overtager risikoen. Sælger bærer kursrisikoen vedrørende lån, som ikke er aftalt overtaget af køber.

Standardbetingelserne i henhold til bekendtgørelse om ejendomsformidling nr. 48 af 20.1.2000, § 22 stk. 3 nr. 3, 4 og 5 er fraveget:

Bestemmelsen, hvorefter køber bærer den finansielle risiko dvs. rente/kursrisikoen fra aftalens indgåelse, er fraveget, idet det er aftalt, at køber bærer den finansielle risiko i forhold til de kurser og den finansiering, der er anvendt ved udarbejdelse af købsaftalen. Køber gøres i den forbindelse særligt opmærksom på og respekterer, at der ved udarbejdelsen er anvendt de senest noterede officielle børskurser (alle handler, gennemsnitskurs) forud for udarbejdelsen. Det vil sige, at køber også bærer risikoen for såvel positive som negative kursudsving i perioden fra købsaftalens udarbejdelse og indtil handlen er endelig.

Det er endvidere som en fravigelse aftalt, at depositar kan disponere over købesummen mod at indestå for, at skødet kan lyses anmærkningsfrit jf. standardvilkår nedenfor.

Endelig er det, hvis der indgår optagelse af nyt realkreditlån, aftalt, at visse afvigelse i lånestørrelsen ikke medfører ret til at træde tilbage fra handlen, idet der reguleres over den øvrige finansiering eller udbetaling. Detaljerne i reguleringen fremgår af afsnit 19.

Når der ses bort fra de nævnte fravigelser gælder bestemmelsen i bek. 48 § 22 stk. 3 nr. 4 uændret, hvorefter køber kan træde tilbage fra handlen, hvis en forudsat afgørende finansiering ikke kan gennemføres, medmindre dette skyldes købers forhold.

Sælger bærer den økonomiske risiko forbundet med indestående lån, der skal indfries.

Sælger og køber er gjort bekendt med muligheden for at foretage kurssikring af hhv. indestående og nye lån.

Standardvilkår

Deponeringsregler

I henhold til Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 617 af 19.8.1998 må en ejendomsmægler, der som led i en ejendomshandel modtager betroede midler, højst modtage et beløb svarende til 7% af købesummen, dog mindst kr. 35.000 og højst kr. 200.000. Beløb, som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Konto skal oprettes i forbrugerens navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

Ejendomsmægleren fremsender senest 5 hverdage efter beløbets modtagelse kopi af pengeinstituttets kvittering til køber og sælger.

Ovennævnte regler gælder alle betroede midler, som ejendomsmægleren modtager, herunder den kontante købesum, provenu af omprioriteringer, provenu fra salg af pantebrev mv.

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren, forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, hvis beløbet, der skal afregnes til sælger, overstiger kr. 10.000, i hvilket tilfælde renten svarer til diskontoen, beregnet af afregningsbeløbet.

Formular nr. 1059 JANUAR 2002

Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening - DEBO A/S COPYRIGHT

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Vedr. deponerede beløb er aftalt

Renter af deponeringsbeløb i henhold til pkt. 15.1.2 tilfaldt sælger fra overtagelsesdagen. Sælger afholder evt. gebyr til pengeinstitut vedr. deponeringskonto. Hvis det er aftalt, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger, hvis ikke andet er aftalt, diskontoen + 5% p.a., beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen.

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra pkt. 15.1.2 og 15.1.3 at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
- sælgers andel af handlens omkostninger,
- salgsvederlag og udlæg mv. til ejendomsmægler, hvis det under pkt. 15.1.1 hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at retsanmærkningerne kan slettes. En sådan indeståelse vil kunne gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger, og depositar har haft lejlighed til at vurdere disse.

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Dette gælder tillige frigivelse af ejerskiftelånets provenu, hvis sælger ikke tidligere har kunnet disponere herover, jf. afsnit 19.

Hvis beløb fra købsaftalens pkt. 15.1.2 og 15.1.3 er utilstrækkelige til dækning af de anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at

- a) sælge obligationer fra optagelse af ejerskiftelån resp. anvende provenu af kontantlån
 - b) sælge anden finansiering,
 - c) sælge sælgerpantebrev(e) (eller hvis sælger har bemyndiget andre til at afhænde obligationer, anden finansiering og sælgerpantebrev(e)), da at disponere over provenuet af et sådant salg) samt
 - d) at disponere over beløb under pkt. 15.1.1 i købsaftalen
- i rækkefølgen a) - d).

16. Garanti for kontante betalinger

Standardvilkår

Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal stille garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien være stillet på følgende betingelser:

Garantien skal

- være affattet som fastsat i nærværende købsaftale og må ikke indeholde andre betingelser for frigivelse eller anvendelse af de omhandlede beløb end som nævnt for deponeringer,
- være stillet af anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab,
- være udarbejdet som en erklæring til sælger med kopi til sælgers ejendomsmægler,
- være uigenkaldelig,
- forhøjes fra overtagelsesdagen og indtil garantiens frigivelse eller indtil evt. deponering finder sted med den til enhver tid gældende rentesats efter rentelovens bestemmelser,
- tjene til sikkerhed for købers opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til købsaftalen,
- omfatte de krav, sælger måtte få mod køber i anledning af købers eventuelle misligholdelse af handlen, dog maksimalt for et beløb svarende til garantibeløbet.

Garantibeløbet skal på anfordring af den, der berigtiger handlen, frigives til sælger, når der foreligger tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger. Beløbet frigives i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 15.

Garantien erstattes på anfordring af sælger eller dennes rådgiver(e) af en deponering i anerkendt pengeinstitut, idet depositar herefter kan disponere over midlerne som bestemt i afsnit 15. Dette krav kan tidligst fremsættes med virkning fra overtagelsesdagen.

Hvis handlen misligholdes af køber, inden der er anmærkningsfrit skøde, skal garantien som nævnt ovenfor helt eller delvist udbetales, når en af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en erklæring om hel eller delvis frigivelse, underskrevet af køber.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom om beløb, der tilfalder sælger i direkte eller indirekte anledning af handlens ophævelse, misligholdelse mv.

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

17. Nuværende realkreditlån, der overtages

Køber overtager nedennævnte indestående realkreditlån.

Hvis overtagelsen kræver kreditors samtykke, er handlen fra begge parter side betinget af debitorgodkendelse, som ansøges af sælgers ejendomsmægler umiddelbart efter handlens indgåelse. Hvis debitorgodkendelse ikke opnås, skal køber dog være berettiget til at betale beløbet kontant. I så fald opgøres beløbet, der skal betales, på samme måde som hvis køber valgte anden finansiering. Se nærmere herom under afsnit 23. Lånene overtages i henhold til de pågældende låneinstitutters vedtægter.

Hvis handlen fra sælgers side er betinget af overtagelse af et eller flere lån, er køber ikke berettiget til at vælge anden finansiering for denne del af købesummen, inden der er sket gældsovertagelse for lånet.

prioritet til type	til rente	% p.a.	Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
oprindelig kr.				
utinglyst pr.			nedbragt til	kr.
saldo fradragkonto kr.	pr.			
fradragkonto pr. år kr.	ændret rente/ydelse			
særlige indfrielsesvilkår	garantistillelse			
Hvis lånet er et kontantlån: De underliggende obligationer er med				
pålydende rente	% p.a.			
kræver overtagelse af lånet kreditors samtykke		kræver sælger lånet overtaget		
obligationsrestgæld pr.	kr.			
indgår i kontantværdi til kurs	pr.	med kr.		
+ evt. differencerente i maksimumperioden		kr.		
+ sparede indfrielsesomkostninger		kr.		
- reservefondsandel som kan udbetales uden optagelse af nyt lån		kr.		
+/- evt. kontantregulering		kr.	kr.	

Overføres til punkt 15.2. med kr.

Supplerende oplysninger

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

18. Nuværende private pantebrev, der overtages

Køber overtager nedennævnte indestående private pantebrev og/eller pengeinstitutlån. Hvis overtagelsen kræver kreditors samtykke, er handlen fra begge parter side betinget af debitorgodkendelse, som ansøges af sælgers ejendomsmægler umiddelbart efter handlens indgåelse. Hvis debitorgodkendelse ikke opnås, skal køber dog være berettiget til at betale beløbet kontant. I så fald opgøres beløbet, der skal betales, på samme måde, som hvis køber valgte anden finansiering. Se nærmere herom under afsnit 23.

Ejerskifteafdrag eller ejerskiftegebyr på private pantebrev udredes af sælger, idet evt. ejerskiftegebyr indgår i kontantomregningen.

Hvis handlen fra sælgers side er betinget af overtagelse af et eller flere lån, er køber ikke berettiget til at vælge anden finansiering for denne del af købesummen, inden der er sket gældsovertagelse for lånet.

			Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
prioritet til				
type	til rente	% p.a.		
oprindelig kr.	, utinglyst			
nedbragt pr.		kr.		
- evt. ejerskifteafdrag		kr. _____		kr.
ændret rente/ydelse				
særlige indfrielsesvilkår				
ejerskiftevilkår				
kræver overtagelse af lånet kreditors samtykke		kræver sælger lånet overtaget		
indgår i kontantværdi til kurs	pr.	med kr.		
+/- evt. kontantregulering		kr.		
- evt. ejerskiftegebyr		kr. _____	kr. _____	_____

Overføres til punkt 15.3. med kr.

Supplerende oplysninger

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

19. Ejerskiftelån				Kontantværdi	Finansieret iflg handelsvilkår
prioritet til som	over	år til rente	anslået kr. % p.a.		
første års ydelse kr.	fordelt på	terminer			
første års afdrag kr.	første års fradrag kr.				
saldo fradragkonto kr.					
særlige indfrielsesvilkår	garantistillelse				
Hvis lånet er et kontantlån: De underliggende obligationer er med pålydende rente % p.a.					
Obligationshovedstol kr.					
indgår til kurs	pr.	med kr.			
- tinglysningsafgift, staten		kr.			
- stiftelsesprovision, realkreditinstitut		kr.			
- kurtage, penge-/realkreditinstitut		kr.			
- omkostninger til lånehjemtagelse, penge-/realkreditinstitut		kr.			
- omkostninger til lånehjemtagelse, ejendomsmægler		kr.			
- lånesagsgebyr, realkreditinstitut		kr.			

Overføres til punkt 15.4. med kr.

Optagelse og ansøgning om ejerskiftelån

Ejerskiftelånet optages i navn
 I det omfang lånet optages i sælgers navn, bestemmer sælger udbetalingstidspunktet. Udbetalingen skal om muligt ske senest på overtagelsesdagen, uanset om det optages i købers eller sælgers navn. Hvis det optages i købers navn, skal sælger inden dispositionsdag og inden skødedag have uigenkaldelig transport i provenuet, medmindre der er stillet garanti herfor.

Ejerskiftelånet søges størst muligt af senest 4 bankdage efter at købsaftalen er underskrevet af såvel køber som sælger.

Ejerskiftelånet hjemtages af og provenuet tilfalder sælger. Hvis lånet er aftalt at skulle optages i købers navn, kan sælger kun disponere over provenuet på samme vilkår som anført for deponerede beløb under afsnit 15.

Vedr. lånetilbud

Ejerskiftelånets størrelse er anslået og fastlægges først i lånetilbud, hvor der tillige kan være anført betingelser for lånet.

Opnås den forudsatte belåningsgrad ikke, eller indeholder lånetilbuddet andet end sædvanlige betingelser, er sælger berettiget til at søge nyt ejerskiftelån af samme type i andet realkreditinstitut forudsat, at ansøgning til nyt realkreditinstitut fremsendes senest 3 bankdage efter, at lånetilbud fra det forudsatte realkreditinstitut er kommet frem til sælgers ejendomsmægler. Oplysninger om vilkårene i lånetilbuddet fra det forudsatte realkreditinstitut samt orientering om og begrundelse for, at der søges nyt lån skal fremsendes til køber/købers rådgiver senest samtidig med ansøgning om nyt lån. Når nyt lånetilbud er kommet frem til sælger/sælgers ejendomsmægler, skal oplysninger om vilkårene i lånetilbuddet fra det nye realkreditinstitut fremsendes til køber/købers rådgiver senest 3 bankdage herefter. Der ses bort fra denne bestemmelse, hvis køber skriftligt meddeler at ville benytte det først fremkomne lånetilbud.

Det fremgår af ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, at købers valg af et bestemt realkreditinstitut fremfor andre ikke opfattes som afgørende, og køber kan derfor ikke modsætte sig, at lånet optages i et andet institut, hvis det ønskede institut ikke tilbyder at yde lånet som forudsat.

Køber er ovenfor under punkt 15 gjort opmærksom på, at der som en afvigelse til standardbetingelserne i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen ikke er aftalt tilbagetrædelsesret, hvis der tilbydes et lavere lån end anslået. Køber er dog berettiget til at annullere handlen, hvis kontantværdien af ejerskiftelånet reduceres med mere end 12% af kontantprisen, uden at dette skyldes købers forhold. Beregningen foretages på lånetilbudstidspunktet på baggrund af lånetilbuddets oplysninger om hovedstol og kurser samt lånets kontantværdi. Hvis lånet ikke opnås eller hvis lånet kun kan opnås med en afvigelse på mere end 12% af kontantprisen, bortfalder handlen, medmindre parterne bliver enige om at gennemføre handlen på ændrede vilkår.

Det er aftalt, at afklaring af ejerskiftelånningen skal foreligge senest den , idet sælger i modsat fald er berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Kurssikring, hvis der er aftalt kontantlån

Køber er berettiget, men ikke forpligtet til at foretage eller forlange foretaget kurssikring.

Kurssikring, hvis der er aftalt obligationslån

Uanset om lånet optages i købers eller sælgers navn, skal der foretages kurssikring snarest muligt, medmindre køber vælger at stille bankgaranti for 20% af lånets kontantværdi, hvilket sker for at sikre sælger, at køber er betalingsdygtig uanset evt. kursfald. Hvis køber ønsker at stille garanti for at undgå pligten til kurssikring, skal køber meddele dette ved sin underskrift af købsaftalen eller senest første hverdag efter, at køber/købers rådgiver har modtaget orientering om, at der foreligger lånetilbud på ejerskiftelånet. Garantien skal stilles senest 5 bankdage efter, at køber/købers rådgiver har modtaget orientering om lånetilbuddets fremkomst. Køber er bekendt med, at såvel kurssikring som pengeinstitutgaranti er forbundet med omkostninger, som afholdes af køber.

Formular nr. 1063 JANUAR 2002

Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening - DEBO A/S COPYRIGHT

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Kurssikringens foretagelse, hvis aftalt eller ønsket

Optages ejerskiftelånet i købers navn, foretager køber kurssikringen senest, når fortrydelsesretten er udløbet og når handlen er uden betingelser.

Optages ejerskiftelånet i sælgers navn, foretager sælger kurssikringen, der kun kan ske før en evt. fortrydelsesret er udløbet og før at handlen er uden betingelser, hvis kurssikringen kan ophæves uden omkostninger, eller hvis køber stiller garanti overfor sælger for udgifterne ved en evt. ophævelse. Køber skal dog være berettiget til senest første bankdag efter, at køber/købers rådgiver har modtaget orientering om, at der foreligger lånetilbud på ejerskiftelånet, at foretage kurssikring/købersikring i eget pengeinstitut mod at underrette ejendomsmægleren og sælgers pengeinstitut skriftligt herom. Denne underretning skal være disse i hænde samme dag, som kurssikring/købersikring foretages. Sælger bestemmer også i dette tilfælde udbetalingstidspunktet, jf. ovenfor.

Standardvilkår

Om reguleringen uanset lånetype

Eventuelle afvigelser i lånetilbuddets størrelse eller provenu reguleres over anden finansiering, sælgerpantebrev og/eller kontant udbetaling, idet der ændres i købesummens sammensætning således, at den samlede kontantværdi af de nye lån og udbetalingen efter ændringen bliver som forudsat.

Køber kan kun forlange sælgerpantebrev udstedt, hvis hovedstolen udgør mindst det i afsnit 2) anførte minimumsbeløb.

Det beløb, der indgår i kontantomregningen som "omkostninger til lånehjemtagelse, ejendomsmægler", dækker de udgifter, som måtte være aftalt mellem sælger og ejendomsmægleren for ejendomsmæglerens bistand til indhentelse af underskrifter, instruktion af pengeinstitut, forberedelse af dokumenter til tinglysning mv. De samme udgifter medtages ved beregning af evt. regulering som følge af ændret lånetilbud eller kursudsving, ligesom øvrige omkostninger, der indgår i kontantomregningen, medtages i beregningen.

Regulering, hvis der er aftalt kontantlån

Ved beregningen af reguleringen indgår ejerskiftelånet til kontanthovedstolen med fradrag af de anførte låneomkostninger, evt. anden finansiering til den faktisk opnåede kurs med fradrag af de anførte omkostninger, evt. sælgerpantebrev til den faktisk opnåede kurs excl. formidlerprovision, og den kontante del af købesummen til kurs 100.

Reguleringer vedr. låneudmåling sker over de øvrige nye lån i det omfang, sådanne er aftalt.

Regulering, hvis der er aftalt obligationslån

Ved beregningen af reguleringen indgår ejerskiftelånet til afregningskursen med fradrag af de anførte låneomkostninger, evt. anden finansiering til den faktisk opnåede kurs med fradrag af de anførte omkostninger, evt. sælgerpantebrev til den faktisk opnåede kurs excl. formidlerprovision og den kontante del af købesummen til kurs 100.

Reguleringer vedr. såvel låneudmåling som kursudsving indgår i regulering over de øvrige nye lån, hvis kurssikring eller lånehjemtagelse sker senest 3 dage efter, at køber er gjort bekendt med, at der foreligger et lånetilbud, som opfylder betingelserne for, at handlen kan gennemføres. Hvis reguleringen udgør et beløb, der er mindre end 1% af det forudsatte ejerskiftelåns kontantværdi, sker reguleringen dog kontant over udbetalingen, punkt 15.1.2.

Reguleringer vedr. kursudsving sker over den kontante udbetaling punkt 15.1.2., hvis kurssikring eller lånehjemtagelse ikke er sket senest 3 dage efter, at køber er gjort bekendt med, at der foreligger et lånetilbud, som opfylder betingelserne for, at handlen kan gennemføres. I så fald stiller køber garanti for 20% af låneprovenuet som aftalt foran.

Hjemtages lånet - inden køber har krævet kurssikring eller senest dagen herefter - ved overførsel af obligationerne til sælgers VP-depot, indgår lånet i ovenstående reguleringsberegning med et beløb beregnet som hovedstolen til officiel børskurs (alle handler, gennemsnitskurs) på overførselsdagen fratrukket de stipulerede låneomkostninger. Denne kurs indgår som afregningskurs i beregning af reguleringen. Sælger er bekendt med, at det ikke er muligt at foretage kurssikring, efter at obligationerne er overført til VP-depot.

Mindsterente

Parterne er gjort bekendt med, at der lovmæssigt fastsættes en mindsterente. Hvis ejerskiftelånet er et obligationslån og som følge af ændring i mindsterenten ikke kan tilbydes med den i købsaftalen anførte rente, ændres hovedstolen og dermed den nominelle købesum, sådan at ejerskiftelånets kontantværdi bevares. Hvis ejerskiftelånet er et kontantlån, skal køber tåle, at lånet hjemtages med en lovlig obligationsrente efter købers valg.

Tilbud og udbetaling ved kurser over pari

Parterne er gjort bekendt med, at realkreditlån ikke kan tilbydes i en obligationsserie, hvis obligationer på tilbudstidspunktet er noteret til en kurs, der overstiger pari (kurs 100). Hvis det aftalte lån af denne årsag ikke kan tilbydes med den i købsaftalen anførte rente, ændres hovedstolen og dermed den nominelle købesum, sådan at ejerskiftelånets kontantværdi bevares. Parterne er endvidere oplyst om, at der i visse institutter ikke kan ske udbetaling, hvis kursen på obligationslån overstiger kurs 100 eller 101 (afhængig af institut), selv om lånet er tilbudt. I disse tilfælde må lånet hjemtages i obligationer med en lavere rente. Den afvigelse i lånets provenu, som derved kan opstå, betales som (yderligere) udbetaling jf. punkt 15.1.2, når lånet hjemtages.

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Supplerende oplysninger

Formular nr. 1065 JANUAR 2002

Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening – DEBO A/S COPYRIGHT

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

20. Anden finansiering	Kontantværdi	Finansieret iflg handelsvilkår
prioritet til		
som		
over		
år, til rente	% p.a.	
Lånet forrentes og afvikles fra overtagelsesdagen.		
Lånets hovedstol		kr.
Lånet indgår i kontantværdi til kurs	med kr.	
- evt. stiftelses- og/eller salgsomkostninger		
(hvis disse udredes af provenuet)	kr. _____	kr. _____

Overføres til punkt 15.5. med kr.

Omkostninger ved pantebrevets etablering, herunder tinglysningsafgift betales af køber.

Lånet placeres i forbindelse med reguleringer ud til % af ejendommens kontantpris.

Standardvilkår

Eventuelle afvigelser i lånets størrelse eller provenu reguleres over sælgerpantebrev og/eller kontant udbetaling, idet der ændres i købesummens sammensætning således, at den samlede kontantværdi af de nye lån og udbetalingen efter ændringen bliver som forudsat.

Pantebrevet udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A med oprykkende panteret i den solgte ejendom efter foranstående pantegæld. Pantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidig med endeligt skøde.

Ejerskifte

Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionist.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr/ejerskifteafdrag.

Rente af ekstraordinære afdrag

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.

Respekt

Hvis pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.

Individuelle vilkår

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Kredtoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler for anden finansiering

Oplysninger pr. _____ . Hvis der ikke sker reguleringer af pantebrevets hovedstol efter købsaftalens underskrift, er oplysningerne endelige.

Det lånte beløb (pantebrevets hovedstol/pålydende)		kr. _____
- Kurstab (jf. nedenfor)	kr. _____	kr. _____
Lånebeløb		kr. _____

Lånebeløbet		kr. _____
+ Kurstab	kr. _____	
+ Stifelsesomkostninger til andre:		
Tinglysningsafgift	kr. _____	
Udfærdigelses- og ekspeditionsgebyr	kr. _____	
+ Renter i lånets løbetid	kr. _____	
Samlede kreditomkostninger	kr. _____	kr. _____

Det samlede beløb, der skal betales		kr. _____
-------------------------------------	--	-----------

Hvis pantebrevet kan indfries hos kreditor, kan dette ske til kurs inden den _____, hvorved køber kan frigøres ved betaling af kr. _____
Kreditors kurstab udgør herved kr. _____

Årlige omkostninger i % (ÅOP) _____

Det er en forudsætning for lånet, at ejendommen er brandforsikret.

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid ved et annuitetslån.			
Første ydelse den _____	kr. _____	ydelse	ydelse å kr. _____
Sidste ydelse den _____	kr. _____	Antal ydelser i alt _____	
Ydelsesternes forfaldsdato _____		Aftalens varighed _____	
Opsigelsesbetingelser: _____			

Hvis lånet er et serielån eller mixlån oplyses lånets ydelser i afviklingsperioden

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 10
- 15
- 20
- 25
- 30

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

21. Sælgerpantebrevet

Pantebrevet forrentes fra overtagelsesdagen og afvikles som et annuitetslån. Af hovedstolen betales en fast årlig ydelse på % p.a., hvoraf % p.a. af det til enhver tid skyldige beløb er renter, mens resten er afdrag. Indtil den kan køber helt eller delvist indfri sælgerpantebrevet inkl. eventuelle reguleringer til kurs

Hvis køber ønsker at gøre brug af denne ret, meddeles dette skriftligt til sælgers ejendomsmægler senest på førnævnte fristdag kl. 12.00. Hvis der sker delvis indfrielse af sælgerpantebrevet, skal det resterende pantebrev som minimum udgøre kr.

	Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
Sælgerpantebrevets hovedstol		kr.
Sælgerpantebrevet indgår i kontantværdi til kurs med kr. _____		
med fradrag af salgsprovision	kr. _____	kr. _____

Overføres til punkt 15.6. med kr.

Omkostninger ved pantebrevets etablering, herunder tinglysningsafgift, betales af køber.

Standardvilkår

Eventuelle afvigelser i lånets provenu reguleres over den kontante udbetaling, idet der ændres i købesummens sammensætning således, at den samlede kontantværdi af de nye lån og udbetalingen efter ændringen bliver som forudsat. Hvis pantebrevet ikke afsættes, indgår det til den stipulerede kurs.

Sælgerpantebrevet udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A til sælger eller ordre, med oprykkende panteret i den solgte ejendom efter foranstående pantegæld. Sælgerpantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidig med endeligt skøde.

Ejerskifte

Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer. Pantebrevet kan fra debtors side indfries helt eller delvist når som helst. Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1% af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdrag, med heraf følgende konsekvenser.

Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de seneste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som ejerskifte. Dette gælder ligeledes overgang til tidligere ægtefælle i forbindelse med bodeling.

Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionist.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr.

Opdeling

Hvis det er en forudsætning for at opnå den stipulerede kursværdi, at sælgerpantebrevet opdeles i flere pantebrev, afholder køber udgifterne herved.

Omprioritering

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max. 30 år), dog ikke indeksregulerede lån, stående lån og lån i fremmed valuta, bortset fra lån i Euro, mod at nettoprovenuet i det omfang, det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på dette pantebrev. Hvis pantebrevet opdeles i sideordnede pantebrev, skal afdrag fremkommet ved omprioritering fordeles forholdsmæssigt på pantebrevene.

Ved opgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til tinglysning, eventuelle andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut og gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringsvederlag til medvirkende ejendomsmægler eller advokat. Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af rykningsklausulen, herunder vurderingshonorar til ejendomsmægleren og sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor, betales af debitor.

Rente af ekstraordinære afdrag

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.

Ydelsesnedsættelse

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, sådan at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.

Respekt

Hvis pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Særlige bestemmelser for ejerlejligheder

Hvis pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, påføres det bestemmelse, hvorefter kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelse i lejeperioden.

Bestemmelsen gælder dog, ikke hvis udlejning sker til familiemedlemmer i lige linie.

Om- og/eller tilbygning

Pantebrevet respekterer optagelse af lån i realkreditinstitut, dog ikke indeksregulerede lån, stående lån og lån i fremmed valuta, bortset fra lån i Euro, til dækning af udgifter til momsregistrerede virksomheder til dokumenterede, varige, værdiforøgende om- og/eller tilbygninger.

Udgifterne til om- og/eller tilbygning skal medføre en tilsvarende værdiforøgelse af ejendommen, og pantebrevet skal sikkerhedsmæssigt have samme placering i forhold til ejendommens handelsværdi, som det havde før påbegyndelse af om- og/eller tilbygningen.

Pantebrevets sikkerhedsmæssige placering kan af kreditor forlanges dokumenteret ved vurdering af ejendommens handelsværdi, foretaget af lokalkendt ejendomsmægler, som er godkendt af kreditor.

Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af rykningsklausulen, herunder vurderingshonorar til ejendomsmægleren og sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor, betales af debitor.

Kreditoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler for sælgerpantebrevet

Oplysninger pr. _____ . Hvis der ikke sker reguleringer af sælgerpantebrevets hovedstol efter købsaftalens underskrift, er oplysningerne endelige.

Det lånte beløb (sælgerpantebrevets hovedstol/pålydende)		kr.
- Kurstab (jf. nedenfor)	kr. _____	kr. _____
Lånebeløb		kr. _____

Lånebeløbet		kr.
+ Kurstab	kr.	
+ Stiftelsesomkostninger til andre:		
Tinglysningsafgift	kr.	
Udfærdigelses- og ekspeditionsgebyr	kr.	
+ Renter i lånets løbetid	kr. _____	
Samlede kreditomkostninger	kr. _____	kr. _____

Det samlede beløb, der skal betales _____ kr. _____

Hvis sælgerpantebrevet kan indfries hos kreditor (sælger), kan dette ske til kurs _____ indenfor den ovennævnte frist, hvorved køber kan frigøres ved betaling af kr. _____
Kreditors (sælgers) kurstab udgør herved kr. _____

Årlige omkostninger i % (ÅOP) _____

Det er en forudsætning for lånet, at ejendommen er brandforsikret.

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid ved et annuitetslån.

Første ydelse den _____	kr. _____	, ydelser à kr. _____
Sidste ydelse den _____	kr. _____	. Antal ydelser i alt _____
Ydelsernes forfaldsdato _____		Aftalens varighed _____

Opsigelsesbetingelser: (Opsigeligt når som helst - helt eller delvist- fra debtors side og uopsigeligt fra kreditors side.)

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Individuelle vilkår

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

22. Debitorgodkendelse af køber

Standardvilkår

Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsmægleren, realkreditinstituttet, pantebrevsformidleren og pantebrevserhververen kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold. Videregivelse af de indhentede oplysninger disse parter imellem kan ligeledes ske.

Køber er forpligtet til senest 3 dage fra sin underskrift på købsaftalen at fremlægge seneste årsopgørelse samt indkomstopgørelse/lønsedler for de seneste 3 måneder forud for købstidspunktet. Er køber selvstændig erhvervsdrivende, skal der i stedet fremlægges de seneste 2 års driftsregnskab og status samt seneste årsopgørelse.

Køber er herudover forpligtet til, på anfordring og for egen regning, at lade udarbejde budget i en form, som kan antages af pantekreditorerne/pantebrevserhververne, og at give eventuelle andre oplysninger krævet af samme. Disse skal afleveres senest 3 bankdage efter modtagelse af anfordringen.

Køber oplyser, at køber denne bekendt ikke er registreret i noget register som dårlig betaler.

Vedr. debitorgodkendelse for indestående lån, der overtages

Sælgers ejendomsmægler ansøger senest 3 bankdage efter, at købsaftalen er underskrevet af såvel køber som sælger, om at køber kan godkendes som debitor i henhold til de indestående lån, der overtages, i det omfang denne gældsovertagelse kræver kreditors samtykke. Hvis købers forhold bevirker, at der ikke kan opnås et sådant samtykke, bortfalder handlen. Køber kan dog inden 3 bankdage efter, at kreditors meddelelse om afslag er kommet frem til køber eller dennes rådgiver, fastholde handlen ved at deponere manglende provenu til sælger som yderligere udbetaling, og i øvrigt stille sælger økonomisk som forudsat ved handlens indgåelse. Dette beløb skal deponeres på det under punkt 15.1.2. anførte sted.

Hvis handlen ikke gennemføres i henhold til forannævnte bestemmelse, er ingen af parterne den anden part noget beløb skyldigt.

Vedr. anden finansiering og sælgerpantebrev

Sælgers ejendomsmægler undersøger senest den _____, om pantebrevet kan omsættes til en for pantebrevet sædvanlig kurs. Køber skal dog tåle en kursafvigelse, der skyldes købers forhold, på indtil 10 %. Hvis købers forhold bevirker, at pantebrevet ikke kan afhændes, kan sælger senest 8 dage efter denne dato hæve handlen. Køber kan dog inden 3 bankdage efter, at sælgers meddelelse om ophævelse er kommet frem til køber eller dennes rådgiver, fastholde handlen ved at deponere manglende provenu til sælger som yderligere udbetaling, og i øvrigt stille sælger økonomisk som forudsat ved handlens indgåelse. Dette beløb skal deponeres på det under punkt 15.1.2. anførte sted.

Hvis sælger hæver handlen i henhold til forannævnte bestemmelse, er ingen af parterne den anden part noget beløb skyldigt.

23. Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens Indgåelse

Standardvilkår

Reguleringsopgørelse vedr. købesummen

Når lånehjemtagelse/kurssikring og salg af anden finansiering og sælgerpantebreve er afsluttet, og købesummens endelige tilvejebringelse herefter er kendt, udarbejder den, der berigtiger handlen, en opgørelse over købesummens tilvejebringelse og de deraf følgende reguleringer. Denne opgørelse udarbejdes senest 8 dage efter at alle kurser og faktiske omkostninger er kendt, og betales samtidig med udbetalingen 15.1.2. eller hvis denne frist er passeret, når opgørelsen foreligger.

Betaling af saldo i sælgers favør i henhold til reguleringsopgørelsen udgør en del af købesummens berigtigelse og må derfor ikke medtages over refusionsopgørelsen. Sker betaling ikke efter påkrav, er det at betragte som misligholdelse af handlen.

Indgår der efterfølgende finansiering (anden finansiering eller sælgerpantebrev) i handlen, og overstiger ejerskiftelånets provenu det stiplede med mere end 2%, sker reguleringen ikke over udbetalingen, men reguleringsbeløbet indbetales efter købers valg på et eller flere af de nye lån som ekstraordinært afdrag. Denne bestemmelse sikrer kreditor i henhold til den efterfølgende finansiering, at køber har betalt den stiplede udbetaling kontant.

Aflysning af pantebreve

Sælger er pligtig at give køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af tinglysningsafgift og eventuelt kurstabsafdrag. Pantebreve vedr. prioritetsgæld, som sælger indfrier i forbindelse med handlen, må ikke, uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver, sendes til aflysning af tingbogen før det konstateres, at skøde til køber er indført i tingbogen.

Omvalg

I overensstemmelse med Lov om omsætning af fast ejendom § 18 stk. 2 er køber berettiget til, efter handlens indgåelse, økonomisk at disponere om, dvs. at vælge en anden finansiering end den i købsaftalen aftalte. Dette kan ske, så længe det ikke er til væsentlig ulempe for sælger eller medfører tab for denne. Det fremgår af forarbejderne til loven, at kravet om, at sælger ikke må påføres tab, indebærer, at sælger skal stilles, som denne økonomisk er stillet efter den indgåede aftale på det tidspunkt, hvor køber meddeler at ville disponere om. Reglen om omvalg gælder dog ikke i det omfang, at det af købsaftalen fremgår, at et lån er krævet overtaget.

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Vedr. større kontant betaling

Hvis køber vælger at berigtige en større del af købesummen end oprindeligt aftalt kontant, er køber forpligtet til at underrette sælger/sælgers ejendomsmægler skriftligt herom og at stille garanti for betalingen eller foretage deponering af beløbet kontant. Deponering skal ske på det under punkt 15.1.2. anførte sted. Garanti eller deponering skal ske senest 5 bankdage efter omvalget. Stilles der garanti for beløbet, skal garantien opfylde kravene i afsnit 16.

Vedr. omvalg fra indestående realkreditlån

Hvis køber ønsker at finansiere de indestående overtagne realkreditlån på anden måde, skal der til sælger udredes kursværdien, indfrielsesgebyr og gebyr for indfrielsesopgørelse med fradrag af reservefondsrefusion, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån. Beløbet reguleres med evt. kontantregulering. Kursværdien opgøres efter kursen den første hverdag efter sælgers/sælgers ejendomsmægler modtagelse af købers bindende skriftlige meddelelse om den ændrede finansiering, på hvilken dag sælger har mulighed for at foretage kurssikring. Hvis kursværdien overstiger obligationsrestgælden med tillæg af differencerente i maksimumperioden, er køber berettiget til i stedet at indregne dette beløb i opgørelsen af det beløb, der skal betales til sælger. Der ses bort fra skattefradragsværdi af differencerente. Der anvendes altid "officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs" og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" fsv. angår lån optaget i fremmed valuta. For inkonverterbare realkreditlån kan anvendes den evt. kurs, som lånet kan indfries til via Finansstyrelsen.

Vedr. omvalg til indestående realkreditlån, der kan overtages på visse betingelser

Hvis køber ønsker at overtage indestående realkreditlån, indgår lånet i kontantomregningen med kursværdien, indfrielsesgebyr og gebyr for indfrielsesopgørelse med fradrag af reservefondsrefusion, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån.

Beløbet reguleres med evt. kontantregulering. Kursværdien opgøres efter kursen den dag, sælger/sælgers ejendomsmægler modtager købers bindende skriftlige meddelelse om den ændrede finansiering. Hvis kursværdien af lånet overstiger obligationsrestgælden med tillæg af differencerente i perioden fra omvalgstidspunktet til næste indfrielsestermin, indgår lånet i kontantomregningen med dette beløb i stedet for kursværdien. Der ses bort fra skattefradragsværdi af differencerente. Der anvendes altid "officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs" fsv. angår obligationskurser og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" fsv. angår lån optaget i fremmed valuta. Er der tale om indekslån, indekseres lånet frem til overtagelsesdagen, mens kursfastsættelsen sker på omvalgstidspunktet. For inkonverterbare realkreditlån anvendes dog max samme kurs, som ved en eventuel indfrielse til Finansstyrelsen.

Vedr. omvalg fra indestående private pantebrev

Hvis køber ønsker at finansiere de indestående overtagne private pantebrev på anden måde, skal der til sælger udredes restgælden reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, skal der betales kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, der fremkommer fra kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr. Sælgers ejendomsmægler rekvirerer omgående en indfrielsesopgørelse, når køber afgiver bindende meddelelse om den ændrede finansiering. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger.

Vedr. omvalg til indestående private pantebrev, der kan overtages på visse betingelser

Hvis køber ønsker at overtage indestående private pantebrev, indgår lånet i kontantomregningen med restgælden reguleret med evt. kontantregulering med fradrag af evt. ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, indgår det i kontantomregningen til kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, som sælger/sælgers ejendomsmægler har indhentet hos kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og med fradrag af evt. ejerskiftegebyr. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger.

Omvalg af realkreditlån fra kontantlån til obligationslån

Hvis køber efterfølgende ændrer den valgte finansiering til at være et obligationslån, skal køber omgående vælge, om der skal foretages kurssikring, eller om køber ønsker at stille bankgaranti for 20% af lånets kontantværdi. Stilles der garanti, skal denne være stillet senest 5 bankdage efter, at det er afklaret, om der kan opnås et ejerskiftelån, der opfylder kravene i handlen. Sker der omvalg efter denne dato, stilles bankgarantien senest 5 bankdage efter, at sælger/sælgers ejendomsmægler er underrettet skriftligt herom. Se i øvrigt afsnit 19, "Kurssikring, hvis der er aftalt obligationslån".

Omkostninger mv. ved realkreditlån i relation til omvalg

Hvis sælger og sælgers ejendomsmægler har aftalt, at sælgers ejendomsmægler bistår med hjemtagelse af ejerskiftelånet, afholder køber også i tilfælde af omvalg udgifterne til sælgers ejendomsmægler for disse ydelser, i det omfang ydelserne stadig er relevante og udføres af sælgers ejendomsmægler.

Vedr. omvalg fra anden finansiering

Hvis køber ønsker at finansiere på anden måde, skal der til sælger udredes lånets kontantværdi i overensstemmelse med afsnit 20.

Vedr. omvalg fra sælgerpantebrev

Hvis køber fravælger at udstede sælgerpantebrevet, er køber forpligtet til at foretage deponering af disse yderligere midler eller at stille bankgaranti for betalingen. Stilles der garanti for beløbet, skal garantien opfylde kravene i afsnit 16.

Vælger køber selv at afsætte pantebrevet, betragtes dette som indfrielse af sælgerpantebrevet suppleret med egenfinansiering, hvorfor der skal ske deponering eller stilles bankgaranti som ved fravalg af udstedelse af sælgerpantebrev.

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

24. Accept

Indtil såvel købers som sælgers underskrift på denne købsaftale foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder, hvis skriftlig accept ikke foreligger senest den hos sælgers ejendomsmægler.

Standardvilkår

Køber er specielt gjort opmærksom på, at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, indtil denne har accepteret tilbuddet. Sælger er ikke forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene. Indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter, er ejendomsmægleren forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger. Hvis der – inden en endelig aftale er indgået – viser sig flere interesserede købere, står det sælger frit at vælge at udbyde ejendommen i licitation, sådan at alle interesserede får lejlighed til, inden en bestemt frist, at afgive sit tilbud i en lukket kuvert.

25. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling på handelsvilkårene udarbejdet den Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling, der er vedhæftet denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af sider og "Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne". Herudover har køber modtaget (Oplysning om fortrydelsesret) (Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie)

Sælger bekræfter ved sin underskrift at have modtaget salgsprovenuberegning på handelsvilkårene.

26. Fravigelser

Købsaftalen er en standardformular. Vilkårene kan være fraveget i den individuelle tekst, i hvilket tilfælde fravigelsen er gældende. Al individuel tekst fremstår med afvigende typografi.

Der er under afsnit 15 og 19 sket afvigelse til kravene i bekendtgørelse om ejendomsformidling nr. 48 af 20.1.2000 til standardkøbsaftaler.

Underskrifter

Underskrivne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

Dato	Dato
Sælger	Køber
Navn	Navn

Cpr.nr.	Cpr.nr.
Sælger/sælgers ægtefælle	Køber
Navn	Navn

Cpr.nr.	Cpr.nr.
---------	---------

Sælgers ny adresse

Formular nr. 1073 JANUAR 2002

Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening – DEBO A/S COPYRIGHT

Bilag 1a

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Vitterlighedspåtegningen udfyldes kun, hvis købsaftalen skal tinglyses. Tinglysning kan kun ske som betinget adkomst eller som byrde.

Til vitterlighed om ægte underskrifter, rigtig datering og underskrivernes myndighed f.øv. angår sælger

(Bemærk at navn, stilling og adresse skal være læselig)

.....
Underskrift

Navn

Stilling

Adresse

.....
Underskrift

Navn

Stilling

Adresse

Bilag 1b

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

1. Tilbehør

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

Vedr. abonnemeter (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg o.lign.) er det aftalt:

Standardvilkår

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varme anlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehhus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener excl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet. Det er aftalt ovenfor om køber overtager evt. abonnemeter.

2. Ejendommens fysiske forhold

Særlige forhold vedr. vand/vej/kloak.....	:
Nye tilslutnings- og anlægsarbejder	:
Lokalplan/byplanvedtægter/varmeplan.....	:
Påbud eller verserende sager	:
Antenneforhold.....	:
Lejeforhold/lejeindtægter/deposita.....	:
Varmeinstallation	:
Olietank	:
Energimærke/energiplan.....	:
Er el-stikledninger overdraget til el-selskabet	:
Termoruder.....	:

Sælger oplyser

1. at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
2. at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
3. at der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpnet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb, medmindre andet er oplyst,
4. at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
5. at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen,
6. at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig,
7. at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet. Lovligheden af bygningsarbejder, der er omfattet af bygningsreglementet for småhuse, kan ikke forventes dokumenteret ved ibrugtagningstilladelse,
8. at der sælger bekendt ikke er skjulte fejl eller mangler ved ejendommen og at der er følgende kendte fejl og mangler ved ejendommen:

Bilag 1b

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

3. Oplysninger om offentlig vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig ejendomsvurdering kr. _____ heraf grundværdi kr. _____ pr. _____
Evt. ejerboligværdi kr. _____

Standardvilkår

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af sidst kendte offentlige vurdering. Hvis der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt en vurdering for købsåret, er ejendomsværdiskatten beregnet på baggrund af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsoptillingen.

4. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret Nej Ja. Hvis ja, er der udfærdiget et selvstændigt dokument herom.

Bygningens fysiske forhold

Er handlen omfattet af reglerne om muligheden for sælger via tilstandsrapport mv. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler Nej Ja.

Hvis ja, afgiver sælger hermed nedenfor erklæring om at have fravalgt denne ordning.

Da reglerne enten ikke har kunnet anvendes eller sælger har valgt ikke at anvende disse, er parterne gjort bekendt med, at der derfor gælder dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af ejendommens tilstand, herunder den sædvanlige 20-årige forældelsesregel vedrørende sådanne forhold.

Køber er udtrykkeligt opfordret til selv at lade ejendommen gennemgå med sagkyndig bistand.

Hvis sælger har fravalgt ordningen, bekræfter sælger ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med reglerne om tilstandsrapport, oplysninger om ejerskifteforsikring og tilbud om betaling af den halve forsikringspræmie i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1, efter hvilke regler jeg som sælger har mulighed for ved fremlæggelse af gyldig tilstandsrapport efter huseftersynsordningen, en forsikringsoplysning og en erklæring om at ville betale den halve forsikringspræmie at frigøre mig for det 20-årige ansvar for fysiske fejl ved bygningen, som normalt er gældende,

at sælger ikke har ønsket at bruge ordningen.

Endvidere oplyser sælger, om der sælger bekendt

1. tidligere er udarbejdet byggeteknisk rapport eller tilstandsrapport vedrørende ejendommen: Nej Ja
2. har været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen: Nej Ja

5. Forsikring

Nuværende brandforsikringsselskab _____ police nr. _____
Nuværende bygningskasko-/grundejerforsikringsselskab _____ police nr. _____
Forsikringstilbud _____

Bilag 1c

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

1. Tilbehør (grund)

Det er aftalt, at følgende løsøre medfølger:

Standardvilkår

Medfølgende løsøre afleveres i gældfri stand.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset af køber med de evt. på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, hegn, træer, beplantninger m.m.

Et eventuelt sælgerpantebrev respekterer nedrivning af evt. på grunden værende bygninger.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger flagstang, legehus, drivhus. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke.

2. Ejendommens fysiske forhold (grund)

Særlige forhold vedr. vand/vej/kloak.....:

Nye tilslutnings- og anlægsarbejder.....:

Lokalplan/byplanvedtægter/varmeplan.....:

Påbud eller verserende sager.....:

Antenneforhold.....:

Olietank.....:

Er el-stikledninger overdraget til el-selskabet.....:

Byggemodningsomkostninger.....:

Tilslutningsomkostninger.....:

Sælger oplyser

1. at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
2. at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering
3. at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
4. at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen.

Grunden skal være angivet med skelpæle, og såfremt disse ikke er til stede senest på overtagelsesdagen, kan køber anskaffe og etablere disse for sælgers regning, idet depositar er bemyndiget til at udbetale beløbet til køber.

Køber har modtaget oplysninger om bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, byggelinier og eventuel grundejerforening, som måtte gælde for ejendommen. Hvis disse ikke er endeligt vedtaget, skal køber respektere eventuelle ændringer i forhold til foreliggende forslag eller udkast, der er udleveret køber.

Hvis grunden er under udstykning, er handlen betinget af Kort- og Matrikelstyrelsens udstykningsapprobation. Sælger forpligter sig til at fremme udstykningssagen mest muligt. Hvis udstykning af grunden ikke er afsluttet på handelstidspunktet, har køber modtaget kopi af udstykningsplan.

Udgifter til udstykning, herunder honorar til landsinspektør, matrikelkort, statsafgift, skelpæle m.m. betales af sælger.

Køber skal tåle ulemper ved byggemodningens gennemførelse, herunder terrænregulering samt udlægning af eventuelle skråningsarealer.

Køber afholder alle tilslutningsafgifter og ledningsudgifter til tilslutningssted.

Køber respekterer de servitutter af offentligretlig karakter, som måtte blive pålagt ejendommen indenfor udstykningsplanens rammer.

Bilag 1c

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

Køber har ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrafundering (jf. SBI anvisning nr. 181)/pilotering. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrafundering/pilotering forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrafundering og/eller pilotering. Sælgers andel af udgifterne til ekstrafundering/pilotering kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10%, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10%, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrafundering og/eller pilotering.

Køber kan ikke hverken nu eller senere gøre andre krav gældende overfor sælger i anledning af eventuel manglende bæredygtighed.
Øvrige aftaler vedrørende grundens udstykning, bebyggelse m.v.:

3. Oplysninger om offentlig vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig ejendomsvurdering kr. _____ heraf grundværdi kr. _____ pr. _____
Evt. ejerboligværdi kr. _____

Standardvilkår

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af sidst kendte offentlige vurdering. Hvis der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt en vurdering for købsåret, er ejendomsværdiskatten beregnet på baggrund af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgssopstillingen.

4. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (grund)

Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret Nej Ja. Hvis ja, er der udfærdiget et selvstændigt dokument herom.

Bygningens fysiske forhold

Såfremt der på ejendommen findes bygninger, forudsættes disse at skulle nedrives af køber, da ejendommen sælges som byggegrund. Derfor yder sælger ikke nogen form for garanti for bygningerne, disses eventuelle hvidevarer, ledninger og installationer mv.

5. Forsikring

Nuværende brandforsikringselskab _____ police nr. _____
Nuværende bygningskasko-/grundejerforsikringselskab _____ police nr. _____

Bilag 2



Salgsopstilling

Adresse	Sag nr.
Beskrivelse	

Bilag 2

Adresse Kontantpris	Udbetaling	Brutto/md.	Sag nr. Netto/md.	Dato v/	%.
Ejendomsoplysninger					
Matr. nr.		Opført/ombygget år		Zonestatus ..	
Kommune:		iflg.:			
Må benyttes til.....:		heraf grundværdi		pr.....:	
Offentlig ejendomsværdi.....:		heraf vej.....m ² :		iflg.....:	
Ejerboligværdi				af dato	
Grundareal udgør..... m ² :		udnyttet tagetage.....m ² :		kælder ...m ² :	
Bygningsarealer iflg.:		Antal fulde etager		Antal etager incl. kælder:	
Hovedbyggn. bebyg. areal.m ² :		heraf gar./carp.....m ² :		udhus.....m ² :	
Boligareal i alt.....m ² :					
Andre bygninger..... m ² :					
Tilbehør					
Forsikringsforhold, og øvrige bemærkninger					
Forsikringsforhold:					
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på					
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes svamp:					
Kan ejendommen forsikres mod		svamp:	insekt:	rørskade:	
Forbehold, forsikringstilbud:			insekt:	rørskade:	
Bemærkninger:					
Oplysning om tilstandsrapport/byggeteknisk undersøgelse, energimærkning og væsentlige anvendelsesbegrænsninger					
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:					
Energimærkning:					
Væsentlige anvendelsesbegrænsninger:					
Kontantbehov ved køb			Kontantbehov	Finansiel hjælp	
Kontantpris /udbetaling					
Tinglysningsafgift af skødet					
Stiftelses-/og overtagelsesomkostninger, jf. finansieringsforslaget					
I alt					

Bilag 2

Adresse Kontantpris	Udbetaling	Brutto/md.	Sag nr. Netto/md.	Dato v/ %
Ejendomsoplysninger				
Matr.nr.			Ejerlejlighedsnr.:	
Kommune:		Opført/ombygget år.....:	Zonestatus.....:	
Må benyttes til.....:		iflg.:		
Offentlig ejendomsværdi.....:		heraf grundværdi.....:	pr.....:	
Tinglyst areal..... m ² :		heraf boligareal..... m ² :	Tinglyst ford.tal.:	
Arealer iflg. BBR..... m ² :		Boligareal..... m ² :	Andre arealer. m ² :	
Sikkerhed - ejerforening - kr.:		i form af:	Adm. fordelingstal:	
A conto fællesudgifter/år. kr.:		Varmebidrag/år..... kr.:	Andet..... kr.:	
Fællesudg. fordeles efter.....:		Brugsret til:		
Tilbehør				
Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger				
Forsikringsforhold:				
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på				
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes svamp:		insekt:	rørskade:	
Kan ejendommen forsikres mod	svamp:	insekt:	rørskade:	
Forbehold, forsikringstilbud:				
Bemærkninger:				
Oplysning om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang/ energimærkning og anvendelsesbegrænsninger				
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:				
Energimærkning:				
Væsentlige anvendelsesbegrænsninger:				
Kontantbehov ved køb			Kontanthandel	Finansieret handel
Kontantpris /udbetaling				
Tinglysningsafgift af skødet				
Stiftelses- og overtagelsesomkostninger, jf. finansieringsforslaget				
I alt				

Bilag 2

Adresse Kontantpris	Udbetaling	Brutto/md.	Sag nr. Netto/md.	Dato v/	%
Ejendomsoplysninger					
Matr.nr.				Parcel nr.:	
Kommune:				Zonestatus:	
Må benyttes til		iflg.:		pr.:	
Offentlig ejendomsværdi		heraf grundværdi		iflg.:	
Grundareal udgørm ² :		heraf vej.....m ² :			
Byggeomdøtningsforhold og øvrige bemærkninger					
Byggeomdøtningsforhold:					
Vand:					
El:					
Kloak:					
Varme:					
Antenne:					
Bemærkninger:					
Oplysning om jordbundsforhold og væsentlige anvendelsesbegrænsninger					
Jordbundsforhold:					
Væsentlige anvendelsesbegrænsninger:					
Kontantbehov ved køb		Kontanthandel		Finansieret handel	
Kontantpris /udbetaling					
Tinglysningsafgift af skødet					
Stiftelses-/og overtagelsesomkostninger, jf. finansieringsforlaget					
I alt					

Bilag 2

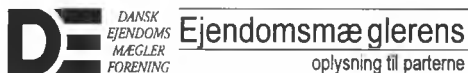
Adresse						Sag nr.			
Vilkår for køb ved finansieringsforslaget v/kontantpris						Dato			
Udbetaling		Brutto/md.		Netto/md.		v/ %			
Finansieringsforslagets Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP, brutto						(Handlen er betinget af overtagelse af prioritet nr.)			
Kontantprisen er udbudsprisen. Finansieringsforslaget er vejledende, idet brutto- og nettoudgiften kan ændre sig uvarslet.									
Finansieringsforslag (Alternativt forslag udarbejdet efter købers ønske)									
Prio.nr.	Långiver/art	Hovedstol	Restgældsdate	Restgæld	I. års ydelse	I. års afdrag	I. års fradrag		
	Udbetaling								
I alt									
Finansieringsforslaget fortsat									
Prio.nr.	Realkredit type	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdragsvilkår	Optaget i valuta	Renter Kont./pålyd. Vilkår	ÅOP, brutto	Terminer pr. år	Rest-løbetid
Finansieringsforslaget fortsat									
Prio.nr.	Stiftelses/overtagelsesomk. kontant	Saldo fradragkonto	Kontant-regulering	Fremtidige ejerskiftevilkår	Bemærkninger				
Finansieringsforslaget fortsat					Forkortelser				
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%	Afdragsvilkår				
1					Serie	Serielån			
2					Ann	Annuitetslån			
3					Mix	Mixlån			
4					Stå	Stående lån			
5					Knæk	Knæk lån			
10									
15									
20									
25									
30									
Finansieringsforslaget fortsat									
Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteprocenter, bidragssatser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler.									

Bilag 2

Alternative finansieringsmuligheder

Adresse	Sag nr.	Dato
Salgsopstillingens finansieringsforslag	Brutto/md.	Netto/md.
Kontantbehov:	heraf udbetaling:	Finansieringsforslagets ÅOP, brutto: v/ %
Bemærkninger	Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser	
	År	Restgæld
	Brutto	Netto
	v/%	
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	10	
	15	
	20	
	25	
	30	
Alternativt finansieringsforslag 1.	Brutto/md.	Netto/md.
Kontantbehov:	heraf udbetaling:	Finansieringsforslagets ÅOP, brutto: v/ %
Bemærkninger	Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser	
	År	Restgæld
	Brutto	Netto
	v/%	
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	10	
	15	
	20	
	25	
	30	
Alternativt finansieringsforslag 2.	Brutto/md.	Netto/md.
Kontantbehov:	heraf udbetaling:	Finansieringsforslagets ÅOP, brutto: v/ %
Bemærkninger	Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser	
	År	Restgæld
	Brutto	Netto
	v/%	
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	10	
	15	
	20	
	25	
	30	
<p>Brutto og netto er under forudsætning af kende skatteregler/skatteprocenter, bidragsats og rentesats. De nævnte forslag er udarbejdet ud fra kursniveauet den dag salgsopstillingen er udarbejdet, ændrer sig ved kursændringer.</p>		

Bilag 3



Sag nr./ref.:

Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have modtaget følgende oplysninger af ejendomsmægleren i henhold til Lov om omsætning af fast ejendom vedrørende:

Ejendommens forhold

Byggeteknisk gennemgang

Ejendomsmægleren anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet: Ja Nej

Sælger har i forbindelse med salget fået udarbejdet en byggeteknisk rapport: Ja Nej

Hvis ja: Rapporten vedlægges til orientering.

Hvis nej: Køber er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger Ja Nej

Hvis ja, skal der foreligge et Energimærke med tilhørende Energiplan, der ikke må være end mere 3 år gammel.

Der foreligger et Energimærke, med tilhørende Energiplan Ja Nej

Hvis ja, bekræfter køber at være blevet gjort bekendt med indholdet af ovennævnte.

Hvis nej: Ved salg af bl.a. en- og tofamiliar ejendomme og ejerlejligheder er sælger forpligtet til at lade udarbejde energimærkning, medmindre den findes i forvejen og ikke er mere end 3 år gammel på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Er ejendommen omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, er køber berettiget til, hvis energimærket ikke findes på købstidspunktet, eller hvis dette er for gammelt, at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, indenfor rimelig tid. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning af rapportens indhold.

Ejendomsmæglerens samarbejdspartnere

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftale med:

Realkreditinstitut Nej Ja Hvilke:

Pengeinstitut Nej Ja Hvilke:

Forsikringselskab Nej Ja Hvilke:

Andre Nej Ja Hvilke:

Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision for fremskaffelse af:

Finansiering Nej Ja

Forsikring Nej Ja

Andre Nej Ja

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens størrelse.

Partsrepræsentation

Parterne er gjort opmærksom på, at ejendomsmægleren ikke må være repræsentant for både køber og sælger i samme handel.

Køber er blevet rådgivet om behov og mulighed for at søge egen bistand. Samtidig er køber opfordret til at lade sig repræsentere af egen rådgiver i forbindelse med handlens gennemførelse.

Bilag 4



Aflæsning/ nøgleoverdragelse

Sag nr./ref.:

1. Parterne

Undertegnede: _____ udleverer herved nøglen til:

Navn:

Navn:

2. Ejendommen

Den ifølge købsaftale solgte ejendom beliggende:

3. Aflæsning

I forbindelse med købers dispositionsret over ejendommen er der foretaget følgende aflæsning:

Gasmåler nr. _____ aflæst til _____ m³ Dato _____

Elmåler nr. _____ aflæst til _____ kWh Dato _____

Vand nr. _____ aflæst til _____ m³ Dato _____

Oliebeholdning _____ opmålt til _____ l Dato _____

Fjernvarme aflæst til _____ m³/ _____ MWh _____ l/time Dato _____

Andet:

Underskrifter

Dato

Dato

Sælger:

Køber:

Navn

Navn

Navn

Navn

Sælgers nye adresse:

Indsendes af sælger i udfyldt stand til den, der berigtiger handelen, og som sender kopi til sælgers ejendomsmægler og køber.

Uddrag af købsaftalens afsnit 8 (af betydning for nøgleoverdragelse)

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer mv., i det omfang disse forefindes.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle bestemmelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- de køberen påhvilende handelsomkostninger være betalt eller deponeret
- køber have underskrevet skøde, pantebrev og gældsovertagelseserklæringer
- køber have tegnet forsikring for det købte; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring

Sælger eller dennes rådgiver

- sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der berigtiger handelen
- meddeler ejerskifte og måler aflæsninger til de respektive forsyningsværker
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsynings-selskaber.

1026 JANUAR 2002

Formulæren er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening - DEBO A/S COPYRIGHT

Bilag 6



Fravalg af tilstandsrapport

Undertegnede sælger

Stilling:

Stilling:

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:

Tlf.priv./arb.:

Tlf.priv./arb.:

Ejendommen

Matr. nr.:

Beliggende:

bekræfter herved

at jeg af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med reglerne om tilstandsrapport og oplysninger om ejerskifteforsikring i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvor jeg som sælger har mulighed for ved fremlæggelse af en tilstandsrapport efter huseftersynsordningen og en forsikringsoplysning for køber, at frigøre mig for det 20-årige ansvar for fysiske fejl ved ejendommen, som normalt er gældende,

at jeg ikke har ønsket at lade udarbejde en tilstandsrapport for den solgte ejendom,

at jeg i den forbindelse er gjort bekendt med, at konsekvensen af, at jeg ikke udleverer en tilstandsrapport og en oplysning om forsikring til køber, er den, at jeg overfor køber og evt. senere erhververe ved dom kan blive pålagt at skulle udrede erstatning eller forholdsmæssigt afslag for evt. fysiske fejl, f.eks. skjulte fejl, der måtte være ved ejendommen på handelstidspunktet. Dette gælder også skjulte fejl, som jeg ikke er bekendt med, men som siden måtte vise sig at være til stede på handelstidspunktet.

Underskrifter

Dato

Dato

Sælger:

Sælger/sælgers ægtefælle.

Navn.....

Navn

Bilag 7



Oplysning om fortrydelsesret

Køber

Stilling:

Stilling:

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:

Tlf. priv./arb.:

Tlf. priv./arb.:

Ejendommen

Matr. nr.:

Evt. andel nr./lejlighed nr.:

Beliggende:

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag. De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen.

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den afslatte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug.

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskædiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskædigen eller forringelsen er hændelig.

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har søgt for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

Underskrifter

Dato

Dato

Køber:

Køber:

Navn

Navn

Bilag 8



Forespørgsel vedrørende ejerlejlighed

Sag.nr./ref.:

Dansk Ejendomsæglerforening - side 1

Administratør	Ejerlejligheden (evt. uoverensstemmelser bedes korrigeret)	
	Matr.nr.	
		ejerlejligheds nr.
	Adresse	
	Ejer	
	Tinglyst fordelingstal	Administrativt fordelingstal

Oplysninger

Som led i sælgers positive oplysningspligt beder vi, efter aftale med denne, venligst om besvarelse af de nedenfor afkrydsede spørgsmål:

1. Oplysninger fra sælger/administratør

1.1 Betales fællesudgifter i forhold til _____ tinglyst fordelingstal _____ administrativt fordelingstal
Er der udgifter der fordeles på anden måde _____ Nej _____ Ja Hvis ja, hvilke: _____
og, hvordan: _____
Hvilke fællesudgifter m.v. opkræves af ejerforeningen:

Fællesudgifter	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____
Antenne	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____
Vand	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____
Vandafledning	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____
Varme ø/c	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____
Elforbrug	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____
Ydelse på fælles lån	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____
	kr.	pr. md.	_____	pr. kvartal	_____

1.2 Er ejeren i restance til ejerforeningen _____ Nej _____ Ja, med kr. _____ pr. _____

1.3 Sikkerhed til ejerforeningen: Skal eksisterende sikkerhed forhøjes eller ny oprettes _____ Nej _____ Ja
Hvis ja, fra kr. _____ med kr. _____ til kr. _____ art. _____
Skal der udarbejdes dokumenter vedr. ny eller eksisterende sikkerhed _____ Nej _____ Ja
Hvis ja, hvilke dokumenter og hvem skal udarbejde disse: _____ evt. gebyr til ejerfor. herfor kr. _____

1.4 Påhviler der ejerforeningens medl. fællesgæld (med solidarisk hæftelse) _____ Nej _____ Ja, i alt kr. _____ pr. _____
Hvis ja, hvad udgør lejlighedens andel af gælden _____ kr. _____ pr. _____
Opkræves der særskilt ydelse i forbindelse med gælden _____ Nej _____ Ja, beløbet er anført under pkt. 1.1.
Kan gælden indfries individuelt _____ Nej _____ Ja, med kr. _____ pr. _____
Evt. specielle indfrielsesvilkår: _____
Er der tale om tidsbegrænset ekstraopkrævning _____ Nej _____ Ja, ophører med sidste betaling den _____
Har ejerforeningen en kassekredit _____ Nej _____ Ja, maks. kr. _____

1.5 Antenne, type: _____ Hybridnet _____ Fælles _____ Andet: _____
Antenneforening _____ Nej _____ Ja
Hvis ja, er der medlemspligt: _____ Nej _____ Ja, evt. overtagelsesgebyr kr. _____

1.6 Er der brugsret for ejerlejligheden til _____ kælderrum og/eller _____ lofttrum, _____ p-plads, andet: _____
Evt. betaling: _____

1.7 Er der brugsrettigheder for ejerlejligheden til fællesfaciliteter, såsom cykelkld., tørrerum mv.: _____

1.8 Er der fællesvaskeri i ejendommen _____ Nej _____ Ja. Hvis ja, hvordan betales for evt. benyttelse heraf: _____

1.9 Er der aftalt arbejdsforpligtelse (arbejdsweekends el. lign.) _____ Nej _____ Ja
Hvis ja, hvilke: _____
Andre forhold af betydning for køber: _____

5001 JUNI 1999

Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsæglerforening - DEBO A/S COPYRIGHT

Bilag 8

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 2

1.10 Varmeforsyning: Fjernvarme Centralvarme med gas olie fjernvarme Andet: _____

1.11 Må der holdes husdyr i ejerlejligheden Nej Ja
Evt. vilkår: _____

1.12 Hvem er vicevært for ejendommen: _____ Tit: _____
Træffetid: _____

2. Reparationer/Forbedringer/Ændringer i udgifter

2.1 Foreligger der for Dem oplysninger om forventede ekstraordinære udgifter for indeværende år, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens seneste budget Nej Ja, anslået kr.: Hvorledes forventes det finansieret: _____

2.2 Ved De, om der er istandsættelsesarbejder eller andet, som i de kommende år må forventes at medføre udgifter, der ikke med rimelighed kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget Nej Ja, følgende: _____

3. Forsikring

3.1 Brandforsikring Selskab: _____ Police nr.: _____
Fuld- og nyværdi Nej Ja

3.2 Hus og grundejerforsikring Selskab: _____ Police nr.: _____
Dækker denne angreb af svamp og insekt Nej Ja

Øvrig dækning: _____
Er der forbehold i policen Nej Ja. Hvis ja, hvilke: _____

3.3 Andre forsikringer: _____

3.4 Har der været konstateret angreb af svampe og insekter på ejendommen Nej Ja Hvis ja, hvornår: _____

4. De bedes fremsende kopi af

- Seneste generalforsamlingsgodkendte regnskab og budget for ejerforeningen
- Referat af de seneste afholdte ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger i ejerforeningen
- Ejerforeningens vedtægter Evt. energimærke og -plan (ELO)
- Forsikringspolice(r) incl. evt. forbehold Evt. tilstandsrapport for hele ejendommen
- Evt. vedligeholdelsesplan Evt. husorden
- _____
- _____

5. Supplerende bemærkninger

Gebyr / underskrifter

Deres ekspeditionsgebyr i forbindelse med besvarelsen bedes oplyst her kr. _____
Beløbet vil blive fremsendt til Dem, når besvarelsen er modtaget af os.

Dato: _____
Forespørgeren

Dato: _____
Administrator/ejerforeningen

Forkortelser

Bkg.: Bekendtgørelse

FED: Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling

HD: Højesterets dom

T:BB: Tidsskrift for Bolig og Byggeret

TfS: Tidsskrift for skatter og Afgifter

UfR: Ugeskrift for Retsvæsen

VLD: Vestre Landsrets dom

ØLD: Østre Landsrets dom

ØLK: Østre Landsrets kendelse

Stikordsregister

20-årig forældelse 52

20-årigt ansvar 52

A

á contovarme 58

á meta regler 83

Abonnementer 22

Accept 153, 167

Acceptfrist 50, 167

Adkomsthaver 16, 128

Administrativt fordelingstal 56, 57

Administrator 56, 57, 58, 59

Administratorforespørgsel 90

ADSL-installation 23

Advokat 82, 93, 95

Afdragsbeløb 164

Afdragsbyrde 162

Afgiftsbegunstigelse 125, 126

Afgiftsfri beløb 126

Afgiftsgrundlag 125

Afgiftskasse 126, 127

Aflevering 64

Afløsning pantebreve 129, 156

Afløsning 65

Afregningsbeløb 94, 103

Afslag gældsovertagelse 151

Afsætning 41

Afsætningsmulighed 153

Aftageforpligtelser 42

Aftaler 90

Afvigelse 131, 134, 135

AJVA 34

Aktieselskab 16, 118

Alarmselskab 23

Allonge 57

Alternativt lånetilbud 130

Andelsboliger 13

Anden finansiering 98, 135, 139, 151,
154, 155

Anlæggsgæld 36, 38, 41

Anmeldelse 156

Anmelder 86

Anmærkningsfrit 101

Anmærkningsfrit skøde 107, 109

Annuitetslån 139, 142

Anpartsselskab 16, 118

Ansvarsforsikring 86, 104

Ansvarsfraskrivelse 69

Ansvarsfrihed 48, 49, 73

Ansøgning 118

Ansøgningsfrist 111

Antenne 31

Antenneanlæg 30

Antennebidrag 57

Antenneforening 31, 40, 57

Antenneforhold 31

Antennetilslutning 40

Anvendelsesbegrænsninger 31, 60, 77

Anvendelsesudgifter 30

Arbejdsløshedsforsikring 149

Arealoplysninger 55

Arealstørrelse 43

Arealvægtning 52

Arkitekt 82, 87

Auktion 47

B

Badeværelsesudstyr 24

Bankgaranti 99, 106, 142, 166

BBR-register 18, 45, 55

Beboelse 51

Bebyggelse 41, 43

Begrundelse 130

Beliggenhed 18

Stikordsregister

- Beliggenhedskommune 19, 45
Belåningsgrænse 27, 113, 140
Benyttelse 41, 43
Beplantning 24, 27
Berigtigelse 79, 84, 86, 94
Berigtigende 109, 110, 153, 155
Bestallingshavende advokat 86, 88
Bestyrelse 56, 58, 59
Betaling 67
Betalingedygtig 132
Betalingsevne 165
Betalingforpligtelse 106
Betalingsskiftegebyr 80
Betinget adkomst 84, 174
Betinget skøde 84
Betroede midler 93, 95, 103, 105, 143
Bidrag 123
Bilag 169
Billedlegitimation 174
Bindende lånetilbud 130
Bindende tilbud, købsaftale 167
Bistand, låneoptagelse 165
Blandet bolig/erhverv 46, 51
Bobestyrer 172
Bodeling 145
Bolig 51
Boligareal 55
Boliglandbrug 46
BoligXlån 123
Brandforsikring 53
Brandsikring 60
Brandskade 66
Bristet forudsætning 155
Brugsanvisninger 65
Brugsret 59
Brugsret, eksklusiv 59
Brugsret, fælles 59
Bruttoetageareal 55
Budget 56, 60, 150
Byggefelter 42, 43
Byggegrund 26
Byggematerialer 42, 65
Byggemodning 42
Byggesagsmappe 55
Bygningens fysiske forhold 48
Bygningsareal 45
Bygningsarealer, vægtede 45
Bygningsmyndigheder 55
Bygningsreglement 38
Bygningsrådgiver 50, 82
Byplanvedtægter 31
Byrde 77, 174
Byrdefulde servitutter 78
Bæredygtighed 42, 43
- C
Centralvarme 33
CIBOR-lån 120, 121
CIBOR-rente 120, 122
CPR-nummer 172, 173
CVR-nummer 16
Cykelkælder 59
- D
Dagspris 72
Dansk Landbrugs Realkreditfond 125
Datering 174
Debitorgodkendelse 67, 110, 118, 150, 152, 173
Debitorskifte 110, 118, 141
Debitorterminer 123
Debitorundersøgelse 173
Debitorvurdering 152
Deklarationer 77
Deponerede beløb 105
Deponering 84, 93, 95, 97, 99, 108, 166
Deponeringskonto 94, 95, 97, 103
Deponeringskvittering 94, 103
Deponeringsregler 103
Deponeringsrente 96
Deponeringstidspunkt 94
Deposita 32
Depositær 96, 97, 101, 108, 129
Depositum 32
Depotrente 96
Depotrum 59
Difference, restgæld 119
Differencerente 115, 116, 158, 159
Diskonto 94
Disposition 84, 95, 108

- Dispositionsdag 19, 50, 64, 66, 67, 68, 90
 Dispositionsret 49
 DLR 125
 Dokumentation 78
 Dokumenter, udleverede 78, 169
 Dom 108
 Drivhus 24, 27
 Dækningsomfang 53
 Dødsbo 172
 Dødsbosalg 16
 Dårlig betaler 150, 153
- E**
- Efterbetaling, ejerforening 58
 Efterregning, varme 58
 Eget køkken 32
 Ejendomsavancebeskatning 26
 Ejendomsrådgiverens oplysninger 13
 Ejendomsrådgiversalær 82
 Ejendomsnummer 18
 Ejendomsomsætningsudvalget 91, 111, 131, 165
 Ejendomsoplysningskema 90
 Ejendomsret 12
 Ejendomsskattebillet 62, 74
 Ejendomsskatter 74
 Ejendomstype 18
 Ejendomsvurdering 38, 40, 45, 46
 Ejendomsvurdering, klage 36
 Ejendomsværdipåtegning 85, 173
 Ejendomsværdiskat 45, 46
 Ejerandel 17
 Ejerbolig 126
 Ejerboligværdi 45, 46
 Ejerfordeling 17
 Ejerforening 31, 59, 63, 68
 Ejerforeningsregnskab 62
 Ejerforeningssikkerhed 56
 Ejerforeningsvedtægter 56
 Ejerlejlighed 36, 55, 73
 Ejerlejlighed, tilstandsrapport 49
 Ejerlejligheder, udlejning 147
 Ejerlejlighedskort 55
 Ejerlejlighedsnummer 18
 Ejerlejlighedsskema 59
 Ejerpantebrev 56, 57
 Ejerperiode 58, 71
 Ejerskifte 65, 140, 144
 Ejerskifteafdrag 80, 81, 119, 120, 140
 Ejerskifteforsikring 48, 49, 67, 72
 Ejerskifteforsikring, afslag 49
 Ejerskifteforsikringspræmie 73
 Ejerskifteforsikringstilbud 49
 Ejerskifteforsikringsvilkår 49
 Ejerskiftegebyr 80, 120, 121, 140, 144, 162
 Ejerskiftelån 98, 102, 123
 Ejerskiftelån i sælgers navn 104
 Ejerskiftelånets provenu 128
 Ejerskiftelånets størrelse 131
 Ejerskiftevilkår 120
 Ejertid 58, 71
 Ejerudgift 23, 29, 31, 33, 62
 Ekspeditionsgebyr 166
 Ekstinktion 86
 Ekstrafundering 42, 43
 Ekstraordinære afdrag 140, 147
 Ekstraordinære udgifter 60
 Ekstraregning, tilslutningsbidrag 30
 Ekstraudgifter, fordring 42
 El 65
 Elforsyning 40
 Elleverandør 40
 El-radiator 25
 Elstikledning 36
 Elvarme 33
 Endelig adkomst 102
 Endelig refusionsopgørelse 75
 Endelige kreditoplysninger 141, 148
 Endeligt skøde 84, 85
 Energimærke 35
 Energiplan 35
 Engangsbeløb 59
 Enkeltindvindingsanlæg 28
 Entreprenør 43
 Erhvervsjendom 126
 Erhvervslejemål 32
 Erhvervsvirksomhed 173
 Erklæring fra køber 108
 Erstatningsansvar 109

Stikordsregister

- Erstatningsfond 94
Erstatningskrav 106, 108
EU-borger 26
Eurolån 101, 146, 161
EØS-borger 26
- F**
Faktisk indfrielseskurs 159
Faktiske udgifter 135, 136
Familie i lige linie 147
Fejl, kendte 38
Fejl, skjulte 38
Finansiel risiko 12, 100
Finansieret handel 91, 92
Finansieret købesum 100
Finansieret pris 92
Finansiering, afgørende 12, 131, 151
Finansstyrelsen 101, 114
Fjernvarme 33
Fjernvarmeanlæg 30
Fjernvarmeselskab 40, 63
Flagstang 24, 27
Flytteaflysning 58
Fondsbørsen 114, 125
Forbedring 38
Forbehold 53
Forbrug 63
Forbruger 51, 94
Forbrugerbeskyttelse 47
Forbrugeretiske regler 168
Forbrugsmålter 65
Fordelingsnøgle 56, 57
Fordelingstal 56
Fordelingstal, administrativt 56
Fordelingstal, tinglyst 56
Fordringshaverens samtykke 110
Forfaldsdag 66, 70
Forfaldstidspunkt 75
»Forhandle færdig« 168
Forholdsmæssigt afslag 37, 43
Forhøjelse sikkerhed 56
Forhåndsgodkendelse 110
Forhåndssamtykke 110, 118
Forlig 108
Forlængelse fristdato 152
Formidlingsaftale 82
Formidlingsprovision 139
Forrentning 94, 95, 103
Forsikring 53, 66, 73
Forsikringsbetaling 50
Forsikringsdækning 67
Forsikringsfortrydelse 73
Forsikringsgaranti 106
Forsikringspræmie 50
Forsikringselskab 49, 53, 73, 107, 151
Forsikringstager 73
Forsikringstegning 65
Forsikringstilbud 53
Forsikringsvilkår 49
Forsyning 61
Forsyningselskab 65
Fortrydelse, købers 167
Fortrydelsesret 12, 13, 47, 48, 133
Forudbetalt husleje 32
Forudsat afgørende finansiering 12, 131, 151
Forudsat udbetaling 155
Fradragskonto 112, 117, 123
Fravalg 52, 111, 119, 157, 162
Fravalgserklæring 52
Fravigelse 14, 51, 90, 94, 171
Fremmed valuta 101, 146
Fremregning, afdrag indtil overtagelsen 112, 119
Fremvisning 166
Frigivelse 102, 105, 107
Frigivelsesinstruktion 102
Frigørende virkning 95
Frist for accept 167
Frister 84
Fristforlængelse 152
Fuld- og nyværdiforsikret 65
Fuldmagt 68, 142, 152, 172
Funderingsskader 69
Fælles bolig 16
Fælles gæld 63
Fællesarealer 60
Fælleseje 173
Fællesejendom 59
Fællesforsikring 73

Fællesudgifter 57, 73
 Første års afdrag 123
 Første års fradrag 123
 Førtidig indfrielse 120

G

Gadeservitut 18
 Garage 52
 Garant 107, 108, 109, 113
 Garanti 37, 93, 103, 109, 113, 133, 165
 Garantibeløb 106
 Garantierklæring 109
 Garantikrav 108
 Garantirente 97
 Garantistillelse 67, 93, 96, 103, 113, 124, 127, 132, 134
 Garantistiller 107, 108, 109, 113
 Gasanlæg 30
 Gasselskab 40
 Gebyr deponeringskonto 95, 103
 Gebyr omprioritering 146
 Generalforsamling 68
 Generalforsamlingsreferat 60, 62
 Gennemsnitskurs 135
 Geotekniker 82
 Geoteknisk rapport 42
 Geoteknisk undersøgelse 42
 Godtgørelse 167
 Grund 13, 39, 52, 53, 54
 Grund, løsøre 26
 Grund, tilbehør 26
 Grundareal 18
 Grundejerforening 68
 Grundfond 58
 Grundkøb 39
 Grundsalg 48
 Grundskyldspromille 19
 Grundværdi 45
 Gulvbelægning 25
 Gæld udenfor købesummen 59, 61, 62
 Gældsøvertagelseserklæring 67, 129
 Gældsøvertagelsesgebyr 80

H

Halv ejerskifteforsikringspræmie 169
 Halvårsdag 74
 Handelsomkostninger 67, 79
 Handelsværdi 148
 Haveanlæg 59
 Haveskulpturer 24, 27
 Hegn 27
 Hjemfaldsforpligtelser 77
 Hjemtagelse 89, 166
 Hobbyrum 59
 Honorar 82
 Honorar, ejerdomsformidler 82
 Honorar, opdeling af pantebrev 143, 145
 Hovedaktionær 118
 Hovedstol 99, 112, 123, 139, 143
 Hus- og grundejerforsikring 53, 73
 Husleje 32
 Huslejenævn 31
 Huslejenævnsager 33
 Hvidevarer 21
 Hvidevarer, lejet 21
 Hybridnet 31
 Hypotekbanken 101
 Hænge sammen 104, 115
 Hæve handlen 152, 155
 Hæveadgang 71
 Hævebegrundende retsanmærkninger 129
 Højtforrentet 121
 Høringsfasen 31
 Håndpant sætningserklæring 56
 Håndpenge 93
 Håndværker 87

I

Ibrugtagningstilladelse 38
 Ideel anpart 73
 Identifikation 87
 Ikke tilstandsrapport 51
 Indeholdsfortegnelse 14
 Indeks lån 112, 113, 120, 123, 146
 Indeksregulering 121
 Indeståelse 102, 103, 108
 Indestående lån 118, 151
 Indfrielse 165

Stikordsregister

- Indfrielsesbestemmelse 141
Indfrielsesgebyr 116, 158, 160
Indfrielseskurs 163
Indfrielsesomkostninger 116
Indfrielsesopgørelse 162
Indfrielsesperiode 115
Indfrielsesudgifter 146
Indfrielsesvilkår 112, 120
Indholdsfortegnelse 20
Individuelle vilkår 90, 140, 149
Indkaldelse til generalforsamling 68
Indlevering til tinglysning 85
Indlånsrente 97
Indlånsningseffekt 101, 112, 114
Indskud 146
Indskydergarantifond 95
Ingeniører 82
Inkasso 71
Inkonverterbar 101, 112, 114, 124, 164
Instruktionsbeføjelse 103, 127
Interessemodsatning 87
Investeringselskab 151
Investor 151
ISDN-installation 23
- J**
Jordbundsundersøgelse 43
- K**
Kabel-tv 22, 23
Kernekunde 128
Klientkonto 95
Kloak 29
Kloakering 40
Kloakgæld 62
Knæklån 119
Kollegial regel, realkreditinstitutter 137
Kommanditselskab 118
Kommunalt oplysningsskema 55, 90
Kommunennummer 19
Kommuner, beliggenheds- 19, 45
Kompensation 121
Kontantbehov 139, 143
Kontantbehovsopgørelse 79, 83
Kontantbetaling større end aftalt 157
Kontanthandel, omkostninger 81
Kontantlån 112, 113, 114, 123, 132
Kontantlån, kurssikring 132
Kontantlånshovedstol 132
Kontantlånsrente 112, 123
Kontantomregning 81, 111, 114, 120, 124, 139, 165, 166
Kontantomregningsprincip 114
Kontantpris 19, 91, 101
Kontantprisprincip 101
Kontantregulering 114, 117, 121, 158, 160, 162
Kontantværdi 81, 97, 98, 99, 111, 114, 116, 118, 120, 124, 134, 137, 139, 142, 143, 160, 163, 166
Kontantværdiomregning 91
Kontrol garantitekst 109
Kontrol, forhåndssamtykke 110
Kopi til rådgiver 85
Korrigeret salgsoptilling 169
Kreditaftaleoplysninger 136, 141, 148
Kreditor (realkreditinstitut) 123
Kreditorterminer 115
Kræves overtaget 120
Kuponrente 113, 124, 137
Kursafvigelse 152
Kurser over pari 137
Kursfald 132
Kursfradrag 135
Kursgevinst 136
Kursrisiko 81, 92, 100, 101, 151
Kurssikring 92, 102, 113, 127, 132, 133, 135, 136, 165
Kurssikring 126
Kursspekulation 132
Kursstigning 132
Kursudsving 132, 136, 152
Kursudvikling 100, 101, 113, 169
Kursværdi 121, 158, 160, 162
Kursændring 135
Kurtage 116, 126, 146, 158, 160
Kutyme 100
Kvadratmeterpris 45
Kvartalsdag 74
Kælderrum 59

- Køber 17, 173
Købererklæring 50
Købermægler 83
Køberrådgiver 83, 87
Købers betalingsevne 165
Købers forhold 151
Købmandsstandens Oplysningsbureau A/S 150
Købsaftalens indgåelse 100
Købsaftalens udarbejdelse 100
Købsaftaletidspunkt 157
Købstilbud 167, 168
- L
- Lamper, faste 24
Lamper, udvendige 24
Landbrug, nedlagt 52
Landbrugspligt 39, 47, 51
Landbrugspligtophævelse 51
Landsarkivet 77
Ledninger 24
Legehus 24, 27
Legitimation 85, 172
Lejeaftale 32
Lejeforhold 32
Lejeindtægt 32, 33
Lejererklæring 33
Licitationssalg 168
Livsarving 144
Loftsrum 59
Lokalkendt ejendomsmægler 148
Lokalplan 31
Lovliggørelse 130
Lovliggørelsesarbejder 129
Lovligt opført 38
Lukket budrunde 168
Løbetid 117, 119, 123, 125, 139
Lønsedler 150
Løsøre 24, 27
Låneanmodning 129
Låneansøgning 129
Lånehjemtagelse 128
Låneomkostninger, afgiftfrie 126
Låneomlægning 146
Låneoptagelse 111, 128
- Låneoverførsel 113
Låneprovenu 129
Lånesagsgebyr realkreditinstitut 128
Lånestørrelse 134
Lånetilbud 130
Lånetilbudstidspunkt 131
Lånetype 139
Låneudmåling 135
Lånovertagelse 91
- M
- Maksimumperiode 115, 158
Mangelsindsigelse 69, 72
Mangelskrav 72
Markise 24
Matrikelbetegnelse 18
Matrikelkort 41
Matrikelnumre, flere 18
Medejer 144
Medlemspligt, antenneforening 31
Medlemspligt, ejerforening 59
Mellemlfinansiering 96, 97, 104, 140
Merarbejder 30
Miljøafgifter 74
Mindsterente 136
Minimumskrav, standardkøbsaftale 11
Minimumsstørrelse 134, 143
Misligholdelse, købers 72, 106, 108, 155
Mixlån 112
Modregning 71, 72, 108
Muld 43
Myndighed 174
Myndighedskrav 60
Målertal 65
- N
- Naturklagenævn 31
Nedlagte landbrug 39
Nedrivning 26, 27, 52, 56
Nedrivning, sælgerpantebrev 27
Nettokurs 142, 143, 144, 166
Nettoprovenu 128, 146
Nominel købesum 99
Nominel rente 112, 139
Nominel restgæld 97, 98

Stikordsregister

- Nuværende realkreditlån 110
Nykredit 116
Nyopført 123
Nytegning 74
Nøgleoverdragelse 65, 67
Nøgler 65
- O**
Obligationskurser 92
Obligationslån 112, 113, 114, 123, 132, 165
Obligationsrestgæld 114, 124
Obligationsserie 115
Offentlig vurdering 45
Officiel børskurs 101, 114, 124, 135
Oliebeholdning 72
Olieforening 34
Olieforeningsforsikring 34, 35
Olieoprensning 34
Olietank 34, 36, 38, 72
Ombygning 148
Ombygningsklausul 141
Omkostninger realkreditlån 165
Omkostninger til lånehjemtagelse 126, 127
Omkostningsbeløb 135, 136
Omprioritering 145, 148
Omprioriteringsgebyr 146
Omprioriteringsklausul 141, 145
Omprioriteringssalær 146
Omregningskurstabeller 120, 163
Omregningsprincip 115
Omvalg 91, 101, 111, 142, 156, 157, 159, 160, 162, 165, 166
Omvalgstidspunkt 157, 159
Opdeling 99, 145, 146
Opdelingskrivelse 55
Ophævelse 152, 155
Oplysning om ejerskifteforsikring 49
Oplysning om fortrydelsesret 169
Opsigelsesvarsel, kreditforeningslån 115
Opsigelsesvarsel, lejeaftale 64
Opsigelsesvarsel, privat pantebrev 120
Opvarmning 33
Overbelåning 113
Overfyldningsalarm 34
Overførsel af overskud 58
Overkurs 121, 122
Overslagsbeløb 42
Overtagelse sikkerhed 56
Overtagelse, ejendom 64
Overtagelse, lån 151, 157, 162
Overtagelsesdag 12, 19, 50, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 94, 96
Overtagne lån 91, 97, 98
- P**
Pantebrev 118
Pantebreve, private 118
Pantebrevsgenpart 118
Pantebrevshovedstol 99
Pantebrevslevering 152
Panthaverkonflikt 21
Pantstiftende sikkerhed 56
Parabolanlæg 31
Parabolantenne 22
Pariindfrielse 137, 146
Parikursværdi 115
Parkeringskælder 59
Pejs 25
Pengeinstitut 82, 89, 107, 129, 151
Pengeinstitutankenævnet 146
Pengeinstitutfinansiering 139
Pengeinstitutgaranti 106, 113
Pengeinstitutlån 118, 119, 125
Pengeinstitutpraksis 96
Pengekrav 93
Pensionskasse 135, 151
Personlig interesse 86
Personskatteprocent 19
Pilotering 42, 43
Placering, anden finansiering 139
Placeringsrente 116, 158
Planter 24
Policenummer 53
Postkasse 24
Prioriteringssalær 165
Prioritetskunde 128
Prioritetsrækkefølge 111, 119, 123
Prioritetsydelse 100

- Privat pantebrev 98, 119, 162
 Privatskiftende arvinger 172
 Professionel berigtiger 87
 Provenu 132
 Provenuberegning 41
 Præjudicerende pantegæld 96
 Præjudicerende retsanmærkninger 107, 129
 Præmien 72
 Punkterede termoruder 37
 På hånden 168
 Påbud 31
 Påfyldningsstuds 35
- R**
- Realkredit Danmark 116
 Realkreditbelåningsgrænsen 135
 Realkreditinstitut 110, 123, 129, 130
 Realkreditinstitut, valg af 12
 Realkreditlån 97
 Realkreditrådet 120
 Receiver 22
 Reduktion, tinglysningsafgift 125
 Referat, ejerforeningsgeneralforsamling 60
 Refinansieringsprincip 138
 Refusion 57, 58
 Refusionsopgørelse 66, 70, 71, 79, 95, 104
 Refusionsopgørelse, frist 75
 Refusionsposter 74
 Refusionssaldo 104
 Refusionssaldo, forrentning 76
 Refusionstilsvær 75, 106
 Registreret partner 144
 Regnskab 56, 60
 Regnskabsår 58
 Regulering 102, 134, 135, 143, 159
 Reguleringsberegning 135, 136
 Reguleringsopgørelse 71, 112, 127, 135, 136, 143, 154, 155, 163
 Rejste krav 36, 38, 40
 Relaksation 156
 Rengjort 65
 Renovation 74
 Renovationsstativ 24
 Rensningsanlæg 29, 30, 40
 Rente 123
 Rentebeløb 95
 Rentedage 74
 Rentefradragsret 115
 Rentekonvention 74
 Renter 94
 Renterefusion 75
 Rentesats 75, 94, 119
 Rentetilpasningslån 112, 113, 117, 123, 138, 156
 Rentetilpasningstidspunkt 112, 117, 138
 Rentetilskrivning 95, 106
 Renteudgift 96
 Renteændringer 140
 Reservefondsandel 116, 117
 Reservefondsrefusion 158
 »Reserveret« 168
 Respekt 147
 Restancer 59
 Restdeponering 95
 Restgæld 112
 Restgælddato 119
 Restkøbesum 93
 RetSANmærkninger 96, 97
 Retsvister 31
 Returledning, olietank 34
 Revisor 82
 Risiko 132, 152
 Risikoovergang 64, 65, 68, 69, 152
 Ristorno 73, 74
 RKI Kreditinformation A/S 150
 Rottebekæmpelse 74
 Rumafgift 63
 Ryddeliggjort 64
 Rykningspåtegning 146, 148
 Rådgiver, køber 87
 Rådgiver, sælger 87
 Rådgivere, vederlag 82
 Rådgivning 82, 84
 Rådgivning, teknisk 87
 Rådgivningsbehov 87

Stikordsregister

S

- Sagkyndig bistand 52
- Sagsbehandlingstid 132
- Salgsfuldmagt 153
- Salgskurs 153
- Salgsomkostninger 139
- Salgsopstilling 13, 31, 60, 62, 79, 83, 92, 169
- Salgsprovenu 115
- Salgsprovenuberegning 63, 79, 82, 165, 170
- Salgstilbud 167
- Salær, rådgivere 82
- Samadministration 56
- Samboende 17
- Sameje 17
- Samletank 29
- Samlever 144
- Sanitet 24
- SBI-anvisning 42
- Selskab 16, 140, 172
- Selvskyldnerkaution 118, 130, 140
- Selvstændig deponering 143
- Septiktank 29
- Serielån 139
- Servitut 42, 43, 44, 77
- Sideantal 169
- Sideordnede pantebreve 146
- Sidste rettidige betalingsdag 70
- Sikkerhed 56, 157
- Sikkerhed, forhøjelse 56
- Sikkerhedsgrænse 113
- Sikkerhedsmæssig placering 148
- Sikkerhedsstilling 57, 58, 84, 93, 103
- Skadesløsbrev 56
- Skatteværdi 115
- Skelpæle 41
- Skiftefuldmagt 172
- Skifteretsattest 172
- Skjulte mangler 69
- Skråningsarealer 42
- Skuffeselskab 16
- Skyldnerskifte 110, 151
- Skæringsdag 70
- Skøde 67, 79, 84
- Skøde, betinget 84
- Skøde, endeligt 84
- Skødefrist 85
- Småhusreglement 38
- Solidarisk hæftelse 62
- Spånpladegulv 25
- Standardbestemmelser 143
- Standardkøbsaftale, minimumskrav 11
- Standardvilkår 14, 15, 140
- Stiftelsesgebyr 139
- Stiftelsesomkostninger 139
- Stiftelsesprovision 126, 146
- Stikledning 36
- Stipulerede lån 92
- Stuehusværdi 45
- Større kontant betaling 157
- Stående lån 146
- Supplerende oplysninger 117, 121
- Svampe- og insektangreb 36, 38
- Sygeforsikring 149
- Sædvanlig kurs 151
- Sælger 15, 172
- Sælgerpantebrev 67, 79, 86, 99, 134, 139, 142, 151, 152, 155
- Sælgerpantebrevsformular 80
- Sælgerpantebrevskurs 99
- Sælgerrådgiver 87
- Sælgers betalingsløfte 50
- Sælgers interesse 111
- Sælgers loyale oplysningspligt 37
- Sælgers ægtefælle 173
- Særhæften 17
- Særlige indfrielsesbestemmelser 122
- Særlige indfrielsesvilkår 112, 120, 124, 140
- Særråden 17

T

- Tabelkurs 120, 163
- Tankattest 35
- Tegningsudskrift 16, 172
- Telekommunikationstilslutning 40
- Terminsmåned 70
- Termoruder 37
- Tidsfrist, fremsendelse af skøde 85

- Tilbagebetaling, ejerforening 58
 Tilbagebetaling, tilslutningsbidrag 30
 Tilbagekalde 167
 Tilbagetrædelse 132
 Tilbehør 21
 Tilbehør, grund 21
 Tilbehør, bolig 21
 Tilbud 167, 168
 Tilbygning 148
 Tilslutningsafgift 30, 40, 63
 Tilslutningsarbejder 30
 Tilslutningspligt 33, 42
 Tilstandsrapport 36, 37, 48
 Tilstandsrapport, udlejning 51
 Timeshare 47
 Tingbogen 31
 Tingbogsattest 77
 Tingbogsoplysning 78
 Tingbogsudskrift 77
 Tinglysningsafgift 79, 85, 125, 139, 143, 145, 146
 Tinglysningsafgift, vejledning 125, 126
 Tinglyst areal 55
 Tinglyst ejer 15
 Tinglyst fordelingstal 57
 Tinglyst sikkerhed 56
 Tjent til bolig 173
 Tofamiliesejendom 32
 Topdanmark 34
 Transport i tilgodehavende
 hos ejerforening 58
 Træde tilbage 132
 Træer 27
 Tvangsauktion 47
 Tv-antenne 24
 Tvist 31
 Typografi 15
 Tyverialarm 22, 23
 Tæpper 25
 Tømmetank 30
 Tørrerum 59
- U
- Udbedningsarbejder 129
 Udbedningsomkostning 105
 Udbetaling 93, 107
 Udbetaling, forrentning 94
 Udbetalingstidspunkt 128, 137
 Udbudsvilkår 168
 Udbygninger 52
 Udhus 52
 Udlejning 32, 51
 Udlejningsperiode 147
 Udlæg 85
 Udsiftningsudgift, fordeling 38
 Udstykning 41, 43
 Udstykningsapprobation 41
 Udstykningsomkostninger 41
 Udsving, låneudmåling 102, 135
 Uigenkaldelig garanti 107
 Underskriftens ægthed 174
 Underskrifter 85, 127, 172
 Undersøgelsesfrist 152
 Underretningspligt, berigtigende 68
 Uopsigelighed, pantebreve 118, 120
 Uopsigeligt 120
 Usædvanlige vilkår 130
 Utinglyst adkomst 18
 Utinglyst pr. 112
 Utinglyste rettigheder 36, 38, 40
 Udnyttet tagetage 56
 Uvildig rådgivning 87
- V
- Valutakurs 101
 Vand 28, 61, 63, 65, 74
 Vandafgift 63
 Vandafledning 74
 Vandafledningsafgift 30
 Vandanalyserapport 28
 Vandboring 28
 Vandforsyning 40
 Vandindving, fælles 28
 Vandvarmer 25
 Vandværk 28, 30, 40, 63
 Variabel rente 119, 121, 139
 Variabelt forrentede lån 112
 Varighed, garanti 107
 Varme 61, 63, 65
 Varmeanlæg 25

Stikordsregister

- Varmeforsyning 40
Varmeinstallation 33
Varmekilde 33
Varmeplan 31
Varmeregnskab 58
Vaskeforening 22
Vaskekælder 59
Vaskeriforening 57
Vederlag, rådgivere 79, 82
Vedligeholdelse 66, 68, 104
Vedtægter, ejerforening 56, 60
Vej 29, 40
Vej, offentlig 29
Vej, privat 29
Vejareal 18
Vejbidrag 29
Vejgæld 62
Vejvedligeholdelse 29
Verserende sager 31
Videreponering 94, 95, 103, 105
Videregivelse 150
Vielsesattest, tinglysning 16
Vilkår 92
Villaforsikring 53
Vinkelskriver 86
Vinkelskriverklausul 87, 88
Vitterlighedspåtegning 174
Vitterlighedsvidne 174
- VP-depot 135
Vurderingsmeddelelse 45
Væg-til-væg tæppe 25
Vægtning, arealer 46
Vægtværdi, ejerskiftelån 163
Værdiansættelse 148
Værelseslejemål 32
- Y**
Ydelsesmaksimering 100
Ydelsesnedsættelse 147
- Æ**
Ægtefælle 144
Ægtefællesamtykke 16
Ændret rente 112, 119
Ændret ydelse 112, 119
Ændring fordelingstal 56
- Ø**
Økonomiske forudsætninger 152
Økonomiske oplysninger 150
- Å**
ÅOP 141
Årsopgørelse 150
Årsregnskaber 150