

KØBERVEJLEDNING



INDHOLD

4 Forløbet i en ejendomshandel

6 Dokumenter som indgår i en ejendomshandel

8 Huskeliste for købere

9 Fastsættelse af boligens pris

Finansiering

10 Realkreditlån

15 Restfinansiering

Forskellige Forhold

16 Mangler

17 Sælgers ansvarsfraskrivelse

17 Tilstandsrapporten

17 Ejerskifteforsikring

18 Ejendomsforsikring

19 Servituter og lokalplan

19 Forurening

20 Ejendomsværdibeskatning

20 Refusionsopgørelse

21 Tinglysning af skødet

21 Energimærke

21 Ejendomsavanceskat

22 Specielt om ejerlejligheder

22 Specielt om ideelle anparter

22 Specielt om andelsboliger

23 Fortrydelsesret og advokatforbehold

25 Ugifte samlevende

FORORD

København, 15. november 2016

Kære boligkøber

Denne købervejledning er udarbejdet for at skabe overblik over de mange forhold, som du som køber kan have behov for at gøre dig bekendt med, og for at sikre, at du modtager fyldestgørende information om alle relevante forhold i forbindelse med din beslutning om køb af en ejerbolig.

Vejledningen indgår som et supplement i vores rådgivning af købere i forbindelse med en ejendomshandel, og det er derfor en god idé at gennemgå vejledningen grundigt.

Såfremt du efter gennemgang af vejledningen har yderligere spørgsmål, er du naturligvis velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

VILSØE Boligadvokater

FORLØBET I EN EJENDOMSHANDEL

EJERBOLIGER

- 1.** Købsaftale underskrives af køber.
- 2.** Købers advokat gennemgår sammen med køber købsaftalen og andre dokumenter vedrørende ejendommen og godkender købsaftalen over for mægler, eventuelt med ændringer, som anføres i et godkendelsesbrev. Dette kan også ske, inden købsaftalen underskrives. Hvis køber underskriver købsaftalen, inden den er gennemgået af advokat, bør der indsættes et såkaldt advokatforbehold i købsaftalen. Dette kan formuleres således: "Handelen er fra købers side betinget af at købsaftalen kan godkendes i sin helhed af VILSØE Boligadvokater. Eventuelle indsigelser skal være ejendomsmægleren i hænde senest 3 hverdage fra købers underskrift." Med et advokatforbehold kan køber ansvarsfrit (dvs. uden at skulle betale erstatning/godtgørelse til sælger) træde tilbage fra handelen, hvis den ikke kan godkendes.
- 3.** Når købsaftalen er underskrevet af begge parter, deponeres udbetalingen, og købers bank stiller garanti for restkøbesummen.
- 4.** Køber tager i samråd med sit pengeinstitut og/eller advokat stilling til finansiering af ejendommen, herunder om der skal foretages kurssikring. Dette kan også ske på et tidligere tidspunkt.
- 5.** Købers advokat opretter skøde digitalt på www.tinglysning.dk til købers og sælgers signering (NemID) og derefter til tinglysning cirka 2-4 uger før overtagelsesdagen.
- 6.** Købers bank tinglyser og hjemtager købers lån, og sælgers bank indfrier og aflyser sælgers lån. Parternes banker koordinerer internt overførsel af tinglysningsafgift fra sælgers lån til købers lån.
- 7.** Køber og sælger foretager i fællesskab på overtagelsesdagen/dispositionsdagen aflæsning af vand, el, gas, olie mv. og meddeler ejerskifte til de relevante forsyningsselskaber. Resultatet af vand aflæsning og eventuel olie aflæsning meddeles købers advokat (gælder ikke for ejerlejligheder) til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelsen.
- 8.** Købers advokat udarbejder refusionsopgørelse, som sendes til købers og sælgers underskrift.
- 9.** Tinglyst skøde sendes til køber, og handelen frigives, eventuelt med tilbageholdelse af et mindre beløb til sikkerhed for en eventuel refusionssaldo i købers favør, hvis refusionsopgørelsen ikke er godkendt på dette tidspunkt.

Handelen kan forventes afsluttet ekspeditions-mæssigt cirka 4-6 uger efter overtagelsesdagen.

ANDELSBOLIGER

- 1.** Som 1-4 for ejerboliger. Dog med den tilføjelse, at andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende køber som andelshaver, inden handlen kan anses for endelig.
- 5.** Andelsboligforeningens bestyrelse udarbejder en overdragelseserklæring samt andelsbevis, der skal underskrives af køber.
- 6.** Senest 14 dage før overtagelsesdagen modtager køber opkrævning for betaling af købesummen fra andelsboligforeningens bestyrelse/administrator.
- 7.** Køber og sælger foretager i fællesskab på overtagelsesdagen/dispositionsdagen aflæsning af vand, el, gas m.v. og meddeler ejerskifte til de relevante forsyningsmyndigheder.
- 8.** Køber gennemgår lejligheden pr. overtagelsesdagen, idet krav om fejl og mangler i lejligheden skal være fremsat over for sælger og andelsboligforeningens bestyrelse inden for en meget kort frist på typisk 2-3 uger. Herefter frigives købesummen af andelsboligforeningens bestyrelse til sælger.

DOKUMENTER SOM INDGÅR I EN EJENDOMSHANDEL

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

Antallet af dokumenter kan variere fra handel til handel, men omfatter sædvanligvis følgende:

ENFAMILIESHUSE

Købsaftalen regulerer aftalen mellem køber og sælger. Alle aftaler mellem parterne skal anføres i købsaftalen. Man bør som køber således ikke forlade sig på mundtlige tilkendegivelser fra sælger eller ejendomsmægleren, da det efterfølgende kan være svært at bevise, hvad der er aftalt mundtligt. Nogle gange fremgår det af et bilag til købsaftalen, fx tilstandsrapporten, at sælger vil foretage nogle arbejder på ejendommen. Dette er imidlertid anført før købsaftalens indgåelse, og hvis den endelige pris, som køber og sælger aftaler, er reduceret i f.t. udbudsprisen, kan det være sælgers opfattelse, at sælger ikke længere skal udføre de arbejder, der fremgår af tilstandsrapporten, og det bør derfor anføres i selve købsaftalen, hvis sælger fortsat skal udføre disse arbejder. Hvis et forhold derfor er vigtigt for dig som køber, skal det skrives ned i købsaftalen.

Tilstandsrapporten er udarbejdet af en bygnings sagkyndig beskikket af justitsministeriet og må maksimalt være 6 måneder gammel ved udleveringen til køber for at være gyldig.

Tillæg til tilstandsrapporten udarbejdes af de fleste ejendomsmæglerkæder under forskellige betegnelser (Sundhedsattest, Kvalitetsmærke mv.). Tillæggene er ikke omfattet af lovgivningen om tilstandsrapporter, og den juridiske betydning her af er derfor uklar.

Forsikringstilbud vedrørende ejerskifteforsikring og husforsikring.

Energimærke udarbejdet af en beskikket bygnings sagkyndig. Hvis dokumentet ikke foreligger, kan køber kræve det udarbejdet for sælgers regning, men det har ingen betydning for handelens gyldighed eller sælgers ansvarsfritagelse efter reglerne om tilstandsrapporter. Der skal ikke udarbejdes energimærke for sommerhuse.

Et energimærke er gyldigt i 10 år, hvis det er udarbejdet efter 1.2.2011, og i 7 år, hvis det er udarbejdet efter 1.9.2006.

Energiforbrugsoplysninger. Sælgers aktuelle energiforbrug bør være dokumenteret i form af de seneste årsopgørelser fra forsyningsværkerne.

Tingbogsattest er en oversigt over dommerkontorets registrering om ejendommen (ejerforhold, belåning, servitutter mv.).

Servitutudskrifter af relevante servitutter (mange servitutter er ikke længere aktuelle på handelstidspunktet).

BBR-udskrift er kommunens bygningsmæssige registrering af ejendommen (status, bygningsareal, antal bygninger, energiforhold mv.).

EDR

Forureningseskema er regionens oplysning om ejendommens forureningsforhold.

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

Skødet er et dokument, som skal registreres i Tinglysningsretten. Skødet udarbejdes af købers advokat på grundlag af købsaftalen og underskrives digitalt (NemID) af både køber og sælger.

Refusionsopgørelsen er en opgørelse over ejendommens indtægter og udgifter med overtagelsesdagen som skæringsdag, som købers advokat udarbejder efter overtagelsesdagen.

Lånedokumenter vedrørende finansieringen (pantebrev, garantierklæring omprioriteringsaftale mv.).

EJERLEJLIGHEDER

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

Derudover indgår følgende dokumenter:

Ejerforeningsdokumenter omfatter seneste generalforsamlingsreferat, årsrapport, budget, vedtægter, forsikringspolice, eventuel husorden, eventuel tilstandsrapport på hele ejendommen (ikke omfattet af den lovmæssige tilstandsrapportordning) samt administratorbesvarelse/ejerlejlighedsskema (administrators besvarelse af aktuelle forhold vedrørende ejerlejligheden og ejerforeningen).

Ejerlejlighedskort er et rids over ejerlejligheden udarbejdet af landinspektøren i f.m. opdeling af ejendommen i ejerlejligheder.

ANDELSBOLIGER

Der indgår de samme dokumenter som ved køb af enfamilieshus, idet der dog ikke udarbejdes tilstandsrapport ved salg af andelsboliger. Da husforsikring endvidere er tegnet gennem andelsboligforeningen og således ikke skal fornyes i f.m. handlen, foreligger der heller ikke tilbud på husforsikring.

Derudover indgår følgende dokumenter:

Andelsboligforeningsdokumenter omfatter seneste generalforsamlingsreferat, årsrapport med specifikation af andelsværdien, budget, vedtægter, forsikringspolice, eventuel husorden, eventuel tilstandsrapport på hele ejendommen (ikke omfattet af den lovmæssige tilstandsrapportordning), vurderingsrapport, administrationsbesvarelse (administrators eller bestyrelsens besvarelse af aktuelle forhold vedrørende andelsboligforeningen og andelsboligen) og udskrift af andelsboligbogen (hvoraf sælgers eventuelle belåning fremgår).

HUSKELISTE FOR KØBERE

INDEN OVERTAGELSEN

Finansiering - Tag i samråd med pengeinstitut og/eller advokat stilling til finansiering af handlen.

Kurssikring - Tag i samråd med pengeinstitut og/eller advokat stilling til, om ejerskiftelånet skal kurssikres.

Ejerskifteforsikring Tag stilling til, om der skal tegnes ejerskifteforsikring (NB! Sædvanligvis tilbydes ejerskifteforsikringer ikke ved salg af ejerlejligheder/andelslejligheder). Bemærk eventuelle acceptfrister i forsikringstilbuddet. Ejerskifteforsikring kan ikke tegnes, efter at man har opnået dispositionsret over ejendommen.

Ejendomsforsikring (NB! Gælder ikke ejerlejligheder/andelslejligheder og ideelle anparter, der er forsikret gennem ejerforeningen/samejet) – Tegn ejendomsforsikring pr. overtagelsesdagen eller dispositionsdagen, hvis denne ligger før overtagelsesdagen. Sælger kan nægte at udlevere nøglerne, hvis køber ikke har tegnet ny forsikring.

VED OVERTAGELSEN

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

Check umiddelbart efter dispositionsdagen/overtagelsesdagen, at **ejendommen** svarer til, hvad der er beskrevet i salgsoptilling, tilstandsrapport mv., og at sælger har foretaget eventuelle aftalte udbedringsarbejder mv. Eventuel reklamation bør ske skriftligt hurtigst muligt.

Hårde hvidevarer - Check at de hårde hvidevarer er i funktionsdygtig stand. Reklamation skal ske skriftligt hurtigst muligt og kan som udgangspunkt kun ske på selve overtagelses- eller dispositionsdagen, idet det herefter kan være svært at bevise, at skaden var til stede på dette tidspunkt.

Ejendomsskat - Når skødet er tinglyst, bør kommunen fremsende ejendomsskattebillet inkl. opkrævning direkte til købers E-boks. Bemærk, at det er købers ansvar at betale rater, som forfalder på eller efter overtagelsesdagen, selvom opkrævningen evt. ikke modtages. Kontakt evt. kommunen herom.

Forskudsregistrering – Husk at få ændret forskudsregistreringen hos SKAT, således at skattekortet passer til de nye fradragsforhold.

FASTSÆTTELSE AF BOLIGENS PRIS

Private boliger handles på grundlag af en kontantpris, men for køber vil de gældende finansieringsvilkår, der tilbydes i markedet, herunder renteniveauet, ofte være afgørende for, hvor meget køber er villig til at betale for en ejendom, idet køber ofte vil se på sin løbende boligudgift, når køber vurderer, hvad man vil give for en ejendom. Den månedlige nettoydelse er således af stor betydning for køber.

Prisen på en konkret ejendom afhænger af en lang række forskellige forhold, hvor ejendommens beliggenhed er den væsentligste parameter, men ejendommens stand, areal, indretning, størrelse af løbende driftsudgifter, mv. spiller naturligvis også en vigtig rolle.

Vi anbefaler, at man inden køb af ny bolig foretager en undersøgelse af prisniveauet i det område, man ønsker at bo i, så man kan danne sig et indtryk af, hvad man kan "få for pengene". Undersøgelsen af prisniveauet kan bestå i indhentelse af oplysninger fra internettet, www.boligsiden.dk eller www.boliga.dk, men bør suppleres med besigtigelse af flere udbudte boliger i området, idet man kun ved besigtigelse af ejendommene kan danne sig et sikkert indtryk af prisniveauet.

Da enhver ejendom principielt er unik, er prisdannelsen ikke eksakt, men afhænger som nævnt af, hvad forskellige boligkøbere vil være villige til at betale i løbende boligudgift for ejendommen. Opmærksomheden henledes på, at selv mindre forskelle i den nettoudgift, som forskellige boligkøbere vil acceptere for en ejendom, ved et givent renteniveau vil bevirke store forskelle i den kontantpris, som de forskellige købere vil være villige til at betale.

Muligheden for at købe til en pris under udbudsprisen afhænger - ud over naturligvis af antallet af interesserede køberemner til en ejendom - først og fremmest af sælgers forhold. I tilfælde, hvor en ejendom sælges af et dødsbo, i forbindelse med en separation eller skilsmisse, hvor sælger allerede er fraflyttet ejendommen eller har haft den til salg igennem længere tid, er der større sandsynlighed for at opnå en prisnedsættelse i forhold til udbudsprisen.

Andelsboliger er underlagt maksimalprisbestemmelser i andelsboligforeningsloven. Der kan anvendes én af tre prisfastsættelser: 1) Den offentlige vurdering, 2) valuarvurdering eller 3) anskaffelsessummen. I alle tre tilfælde tillægges værdien af individuelle forbedringer i lejligheden.

FINANSIERING

I henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale, som alle ejendomsmæglere bruger, handles boliger til private på grundlag af en kontantpris, således at køber skal sammensætte sin finansiering, så sælger får den aftalte kontantpris for ejendommen/lejligheden.

Finansieringen sker traditionelt ved, at køber optager størst muligt kreditforeningslån samt et banklån eller et sælgerpantebrev, mens resten af købesummen betales kontant.

Finansieret handel eller kontanthandel?

Ved en finansieret handel forstås en handel, hvor kreditforeningslånet optages i sælgers navn, hvorefter køber overtager lånet ved at underskrive en gældsøvertagelseserklæring. Selv om lånet optages i sælgers navn, bestemmer køber fuldt ud, hvilket lån der skal optages. Ved en **kontanthandel** forstås en handel, hvor køber gennem sin bank stiller garanti for, at den del af købesummen, som ikke betales som kontant udbetaling, deponeres i sælgers bank på overtagelsesdagen. Køber aftaler herefter med sin bank, hvordan handelen skal finansieres, og kreditforeningslånet og eventuel anden finansiering optages i købers navn.

Der kan være forskel på de samlede omkostninger ved de to måder at gennemføre finansieringen på, idet kontanthandlen indeholder to yderligere omkostningskomponenter, nemlig omkostninger til garantistillelse og omkostninger til eventuel mellemfinansiering (mellemfinansiering er et kortvarigt banklån, som afløses af kreditforeningslånet, når dette udbetales). Mange banker har dog fastsat deres omkostninger, således at det for køber er neutralt, om handelen gennemføres som en finansieret handel eller som en kontanthandel, men dette bør undersøges konkret i det enkelte tilfælde. Vi anbefaler, at man altid får et tilbud fra sin bank, hvor alle omkostninger og gebyrer ved en eventuel kontanthandel fremgår, således at man kan sammenligne prisen med det finansieringsforslag, som ejendomsmægleren har angivet i købsaftalen. Ved sammenligningen skal man endvidere være opmærksom på, om bankens forslag til restfinansiering indeholder et variabelt forrentet eller et fast forrentet lån, idet den af ejendomsmægleren foreslåede sælgerpantebrevsfinansiering er baseret på en fast rente. For yderligere information henvises til vores notat om kontanthandler, www.vilsoe.dk, "Gode råd om ...", "Kontanthandler".

Ved en finansieret handel er der fastsat forholdsvis korte frister til at få finansieringen på plads, således at sælger på et tidligt tidspunkt er sikret købesummen. Ved en kontanthandel er sælger sikret i form af garantien fra købers bank, og køber har derfor som udgangspunkt længere tid til at vælge finansieringen i ved en kontanthandel. Ved en finansieret handel har køber i forhold til sælger endvidere pligt til at kurssikre et eventuelt obligationslån for at sikre sælgers provenu, mens dette ikke er tilfældet med en kontanthandel, medmindre købers bank kræver det. Kontanthandlen indebærer derfor større fleksibilitet vedrørende finansieringen end en finansieret handel.

REALKREDITLÅN

Belåningsgrad

Der kan lånes op til 80% af købesummen opgjort på kontantbasis; for sommerhuse dog kun 60%.

Valg af låntype

Der findes to typer lån, nemlig **obligationslån** og **kontantlån**. Begge lån er som hovedregel

fastforrentede lån. Ved kontantlån opnås ud over skattemæssigt fradrag for renter tillige fradrag for kurstab, og nettoydelsen er derfor lavere på et kontantlån end på et obligationslån. ”Prisen” for denne lavere nettoydelse er, at en eventuel kursgevinst ved omprioritering af et kontantlån, bortset fra i tilfælde af salg af ejendommen, er skattepligtig som positiv kapitalindkomst. Hvis man derfor ønsker at foretage aktiv gældspleje, jf. nedenfor under afsnittet ”Valg af kuponrente - aktiv gældspleje”, skal man ikke vælge et kontantlån. Hvis ens ejer-tidsperspektiv er forholdsvis kort (under 5 år), bør man heller ikke vælge et kontantlån, idet denne låntype kan vise sig at være dyrere end et obligationslån ved efterfølgende rentefald og førtidig indfrielse (fx i forbindelse med salg).

En anden væsentlig forskel på obligationslån og kontantlån er, at låneprovenuet ligger fast for kontantlån, mens det endelige provenu ved et obligationslån afhænger af, hvilken kurs obligationerne sælges til. Denne kurs kan være forskellig fra den kurs, som er lagt til grund i lånetilbuddet. Køber bærer kursrisikoen på ejerskiftelån, men kan sikre sig mod kursændringer ved at foretage kurssikring, jf. nedenfor under afsnittet ”Kurssikring eller ej”. Kursændringer reguleres som regel kontant over refusionsopgørelsen, således at køber skal betale et beløb, hvis kursen falder i perioden indtil hjemtagelse af lånet, mens sælger skal betale, hvis kursen stiger. Et obligationslån kan derfor indebære, at køber skal have flere penge ”op af lommen” end forventet (medmindre der foretages kurssikring).

En undertype af kontantlån er **rentetilpasningslån**, som er et inkonverterbart lån baseret på korte obligationer. Det betyder, at lånet rentetilpasses løbende, og man kan derfor betragte det som et variabelt forrentet lån.

Rentetilpasningslån ydes med forskellige rentetilpasningsintervaller fra 1-10 år, hvor de mest udbredte er rentetilpasningslån med enten 1-årig eller 3-årig rentetilpasning; dvs. renten ligger fast i enten ét eller tre år. Ved udløb af rentetilpasningsperioden fastsættes renten på ny for den valgte rentetilpasningsperiode. Denne rentetilpasning er gebyrfri, og mod et mindre gebyr kan man ændre rentetilpasningsperioden fra fx ét til tre år. Man kan også ved udløbet af en rentetilpasningsperiode omlægge lånet til en anden låntype, fx et obligationslån, men dette indebærer, at man skal betale sædvanlige omkostninger ved omprioritering. Et rentetilpasningslån kan også omlægges uden for rentetilpasningsperioden, men kun mod levering af de underliggende obligationer, hvilket kan betyde, at omlægning kun kan ske til overkurs (mere end 100). Man kan også vælge alene løbende at få tilpasset en del af rentetilpasningslånet fra 10-50% helårlig rentetilpasning. Ved 10% rentetilpasning forstås, at 10% af lånet rentetilpasses hvert år. Jo højere rentetilpasningsandel, jo lavere er renten. Et rentetilpasningslån kan også fås med en fast ydelse i hele lånets løbetid, idet løbetiden tilpasses ud fra renteutviklingen. Ikke alle realkreditinstitutter tilbyder alle varianter af rentetilpasningslån.

Renten på et rentetilpasningslån er lavere end renten på et traditionelt kontant- eller obligationslån, fordi rentetilpasningslånet er baseret på korte obligationer, der ved traditionel rentestruktur har lavere rente end lange obligationer. I øjeblikket (september 2011) er rentespændet mellem et rentetilpasningslån med 1-årig rentetilpasning (FIK) og et 30-årigt 4% obligationslån cirka 3 %-point. ”Prisen” for den lavere rente er en større risiko, idet et rentetilpasningslån som nævnt er variabelt forrentet, således at lånet bliver dyrere ved en rentestigning, mens renten ligger fast ved et almindeligt obligations- eller kontantlån. Rentetilpasningslån bør kun vælges, hvis man har ”luft” i sin økonomi, og hvis man kan ”leve med” risikoen for, at ens husleje stiger i tilfælde af en rentestigning. En tommelfingerregel siger, at man brutto skal tjene et beløb svarende til fire gange bruttohuslejen fastsat ud fra et fastforrentet lån for at have en fornuftig økonomi, men dette er individuelt fra familie til familie. Hvis man alene forventer at eje en konkret ejendom i en kortere periode (under 3-5 år), kan man også overveje at optage et rentetilpasningslån med en rentetilpasningsperiode

tilpasset efter den forventede ejertid (fx et 3-årigt rentetilpasningslån, hvis man forventer en ejertid på 3-5 år). Det er vigtigt, at rentetilpasningsperioden er kortere end den forventede ejertidsperiode, idet indfrielse af et rentetilpasningslån uden for en rentetilpasningstermin som nævnt kan vise sig at være dyr (hvis obligationskursen er over 100). Det er muligt at få et rentetilpasningslån med **rentegaranti**. Totalkredit tilbyder således fx et BoligXlån med renteloft, som er et rentetilpasningslån med halvårlig rentetilpasning og rentegaranti i 5, 10, 20 eller 30 år. Andre realkreditinstitutter har tilsvarende lån med rentegaranti i forskellige varianter.

Det er også muligt at optage **lån i euro**, herunder som rentetilpasningslån. Der gælder særlige skatteregler for euro-lån, ligesom der ud over renterisikoen består en valutakursrisiko. Der bør udvises særlig forsigtighed med valg af lån i euro, navnlig hvis man ikke har indtægter i euro, der kan reducere valutakursrisikoen.

Alle låntyper fås tillige som **afdragsfri lån**, hvor den afdragsfri periode kan vare op til 10 år. Ved fastforrentede lån kan afdragsfrihed vælges til og fra for hvert kvartal, mens der for rentetilpasningslån skal vælges mellem afdragsfrihed og afvikling for en rentetilpasningsperiode ad gangen. Renter og bidrag skal betales løbende på et afdragsfrit lån. Renten på et afdragsfrit lån er en smule højere end på et lån, der afvikles. Dette skyldes, at varigheden (finansieringsteknisk begreb) er længere for et afdragsfrit lån. Ved udløbet af en 10-årig afdragsfri periode kan et 30-årigt lån omlægges, således at der vælges en ny 10-årig afdragsfri periode for det nye lån. Afdragsfrihed kan være en god idé, hvis likviditetsbesparelsen bruges til at nedbringe højere forrentet gæld, fx et boliglån, hurtigere end ellers. Ved forældrekøb vælges endvidere ofte et afdragsfrit realkreditlån for at reducere forældrenes likviditetsbelastning.

Ud over renter og afdrag betaler man som låntager løbende et såkaldt **bidrag** på cirka 0,5%-point (varierer en smule fra realkreditinstitut til realkreditinstitut) af lånets restgæld. Bidraget er i princippet en rente og er ligesom renteudgifter fradragsberettiget.

En række banker tilbyder også såkaldte **prioritetslån**, som er et alternativ til realkreditlån. Der er i princippet tale om et almindeligt banklån. Renten er variabel og er som regel højere end renten på et 1-årigt rentetilpasningslån. Lånet fungerer som en kassekredit og er således meget fleksibelt. Hvis man imidlertid ikke har brug for fleksibiliteten eller ikke har meget svingende likviditet, vil et prioritetslån normalt være dyrere end et 1-årigt rentetilpasningslån.

Valg af nominel rente – aktiv gældspleje

Realkreditlån tilbydes med forskellige nominelle renter. I øjeblikket (september 2011) tilbydes 30-årige lån på grundlag af 3% eller obligationer. Den effektive debitorrente (den rente låntager skal betale) er lavere, jo lavere den nominelle rente er. Lån baseret på 3% obligationer er således billigst. Umiddelbart skulle man derfor tro, at det ville være bedst at vælge lånet med den laveste nominelle rente. Dette er imidlertid ikke tilfældet. Forklaringen er følgende: Kursværdien af obligationer afhænger blandt andet af størrelsen af den nominelle rente. Jo højere nominel rente, jo højere er kursværdien. 4% obligationerne har således en højere kursværdi end 3% obligationerne. Med andre ord er kurstabet størst på 3% obligationerne. Med børskurserne 21. september 2011 så forskellen således ud:

	3% obligationer		4% obligationer	
Nominelt beløb:	kr.	1.500.000	kr.	1.500.000
Kurs		96,77		97,78
Kursværdi	kr.	1.451.550	kr.	1.466.700
Kurstab	kr.	48.450	kr.	33.300
Effektiv debitorrente	%	4,40	%	5,00

Forskellen i kurstab får betydning, hvis man ønsker at indfri obligationerne ekstraordinært, eventuelt til kurs 100. En sådan ekstraordinær indfrielse kan blive aktuel, hvis renten falder så meget, at det kan betale sig at konvertere til et nyt lavere forrentet lån, en såkaldt nedkonvertering. Ofte vil det også være nødvendigt at foretage en ekstraordinær indfrielse i forbindelse med salg af ejendommen. En ekstraordinær indfrielse indebærer, at kurstabet realiseres helt eller delvist, hvis indfrielse sker til en højere kurs end afregningskursen. Ved den oprindelige beregning af den effektive debitorrente er kurstabet "spredt ud" på lånets løbetid. Ekstraordinær indfrielse indebærer, at kurstabet reelt fordeles over færre år, hvorved den effektive debitorrente bliver højere end oprindeligt beregnet. Da kurstabet på 3% obligationer som nævnt er højere end kurstabet på 4% obligationer, kan det betyde, at 3% lånet viser sig at være dyrere (den effektive debitorrente højere) end 4% lånet ved ekstraordinær indfrielse. Som en tommelfingerregel bør man ikke optage et lån, hvis kursen er mindre end 95.

Kontantlån er som regel baseret på obligationer med lav rente (fx 3% obligationer), hvilket som nævnt indebærer et større kurstab. Førtidsindfrielse af kontantlån kan derfor vise sig at være forholdsvis "dyrt", hvis de bagvedliggende obligationer skal indfries til en højere kurs end afregningskursen. Hvis man derfor ikke forventer at beholde kontantlånet til udløb, vil et obligationslån som udgangspunkt bedst kunne betale sig. Nettoydelsen på et obligationslån er i øvrigt ikke meget højere end nettoydelsen på et tilsvarende kontantlån, idet skatteværdien af kontantlånets kursfradrag kun er cirka 32%.

Hvis man derfor forventer at sælge ejendommen, inden lånet udløber, eller såfremt man ønsker at udnytte muligheden for at konvertere til et lavere forrentet lån i tilfælde af rentefald (nedkonvertering), kan det alt afhængigt af de konkrete omstændigheder bedst betale sig at optage et lån med en højere nominel rente.

Aktiv gældspleje kan også bestå i **opkonvertering**, hvorved man indfrier det eksisterende lån ved køb af obligationer og optagelse af et nyt lån med en højere nominel rente. Dette kan være aktuelt i tilfælde af en rentestigning, idet kursen på obligationerne for det oprindelige lån da vil være faldet, og det bliver således "billigere" at indfri lånet. Det nye lån med den højere nominelle rente optages til en kurs nær pari. Dette medfører, at hovedstolen reduceres i forhold til det oprindelige lån. Ydelsen på det nye lån vil være en smule højere end på det gamle lån. Fordelen ved en opkonvertering indtræder derfor først i tilfælde af et efterfølgende rentefald, hvor man kan foretage en nedkonvertering som beskrevet ovenfor. En opkonvertering med en efterfølgende nedkonvertering indebærer en reduktion af hovedstolen og en nominel rentesats svarende til eller eventuelt lavere end den oprindelige rentesats. For opkonvertering er det som udgangspunkt uden betydning, hvilken nominel rente der oprindeligt er valgt.

Aktiv gældspleje bør alene ske i samråd med et pengeinstitut eller et realkreditinstitut.

Opsummering – aktiv gældspleje

Mulighed for senere at:	Så bør man vælge:
Konvertere til højere rente	Obligationslån med lav obligationsrente
Konvertere til lavere rente	Obligations- eller kontantlån med høj obligationsrente
Sætte lavest muligt loft over obligationsrestgælden	Obligations- eller kontantlån med høj obligationsrente
Løbende udnytte konverteringsmuligheder	Obligationslån med høj obligationsrente
Beholde lån til udløb	Kontantlån med lav obligationsrente/FlexGaranti

Valg af løbetid

Realkreditlån udbydes med løbetider fra 10-30 år. Jo længere løbetiden er, jo lavere er den årlige ydelse. Til gengæld er den årlige opsparing lavere (afdragsdelen er mindre). I forbindelse med valg af løbetid bør man overveje, hvorledes ens økonomi vil udvikle sig i løbet af den påtænkte løbetid. Hvis man køber en bolig som 50-årig, bør man fx overveje at vælge et lån med en kortere løbetid end 30 år, således at lånet er betalt ud, når man går på pension.

Kurssikring eller ej

Ofte vil der gå 1-2 måneder fra man modtager et lånetilbud, og indtil lånet hjemtages (obligationerne sælges). Obligationskursen kan have ændret sig meget i denne periode. Hvis kursen er faldet, betyder det, at man skal optage et større lån, og huslejen bliver derfor dyrere, end man havde regnet med. Hvis der er tale om et obligationslån, skal et eventuelt kursfald betales kontant over refusionsopgørelsen (1 kurspoints fald på et lån med en hovedstol på kr. 1.000.000 svarer til kr. 10.000). Hvis der er tale om et kontantlån, medfører kursfaldet blot en højere kontantlånsrente, men uændret låneprovenu, hvorfor der ikke skal ske regulering over refusionsopgørelsen. Man kan imidlertid indgå en fastkursaftale (kurssikring), således at kursværdien af lånet "låses fast" med det samme, hvorved man ikke risikerer, at huslejen bliver dyrere end forventet, eller at man skal betale et større kontant beløb over refusionsopgørelsen. Man betaler et mindre gebyr for at indgå en fastkursaftale (i form af en lidt lavere kursværdi - 0,25-0,50 kurspoint afhængig af fastkursaftalens løbetid og forskellen mellem pengemarkedsrenten og obligationsrenten). Fastkursaftale kan indgås, så snart der foreligger et accepteret lånetilbud. Såfremt fastkursaftale indgås før udløb af 6 dages-fortrydelsesfristen, skal køber stille garanti over for sælger for omkostningerne ved ophævelse af fastkursaftalen.

Man bør indgå en fastkursaftale:

- hvis man ønsker at fastlægge størrelsen af sin husleje med det samme (dette bør ske, hvis ens økonomi er "stram" - en tommelfingerregel siger, at man brutto skal tjene fire gange bruttohuslejen),
- hvis man forventer, at renten vil svinge, men ikke ved hvilken vej, i perioden indtil lånets hjemtagelse, eller
- hvis man forventer, at renten vil stige i perioden indtil lånets hjemtagelse

Indgåelse af fastkursaftale sker ved henvendelse til ejendomsmægleren, kreditforeningen eller berigtigende advokat.

Ved indgåelse af en fastkursaftale får man ikke glæde af en eventuel kursstigning i perioden fra lånetilbuddets udstedelse til hjemtagelse af ejerskiftelånet.

RESTFINANSIERING

Kontant udbetaling

Den kontante udbetaling udgør som regel cirka 5% af købesummen.

Sælgerpantebrev/bankfinansiering

For restkøbesummen på cirka 15% (35% for sommerhuse) kan man enten udstede et sælgerpantebrev eller optage bankfinansiering.

Ved valget mellem sælgerpantebrev og bankfinansiering bør følgende indgå i overvejelserne:

- hvilken finansieringsform der er billigst.
- løbetiden på en bankfinansiering er som regel kortere end løbetiden på et sælgerpantebrev, hvilket betyder, at den årlige ydelse på bankfinansieringen er højest.
- om bankfinansiering kan ydes som et fastforrentet lån.
- bankfinansiering kan oftest opsiges med tre måneders varsel af banken, mens et sælgerpantebrev er uopsigeligt fra kreditors side.
- et sælgerpantebrev rykker som oftest for omprioritering af foranstående lån eller optagelse af tillægslån i forbindelse med forbedringer (nyt køkken, badeværelse mv.), mens dette som udgangspunkt ikke er tilfældet med bankfinansiering.

Hvis man har frie midler, kan man endvidere vælge at forhøje den kontante udbetaling i stedet for at udstede et sælgerpantebrev, eller man kan reducere størrelsen af sælgerpantebrevet. Hvorvidt det er en god idé at indfri eller reducere sælgerpantebrevet afhænger af, hvilken forrentning man alternativt kan opnå på de midler, som kan anvendes til indfrielse af sælgerpantebrevet, og hvor likvid man ønsker at være.

FORSKELLIGE FORHOLD

MANGLER

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

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

Kun i tilfælde af væsentlige mangler - hvilket efter retspraksis typisk er mangler, hvor værdiforringelsen udgør mere end 5% af købesummen - vil der kunne rejses krav om godtgørelse hos sælger i form af et **forholdsmæssigt afslag** i købesummen uanset sælgers manglende viden om manglen.

Baggrunden for, at der kun i disse tilfælde kan rejses krav over for sælger, er, at en fast ejendom er en brugt unik genstand, købt som beset, hvor prisdannelsen ikke er eksakt. Prisen afhænger af forskellige køberemners vurdering af ejendommens egnethed til at opfylde deres boligbehov. Små ændringer i den månedlige nettoudgift som følge af køberemners forskellige vurderinger giver således anledning til store forskelle i den købesum, som man er villig til at betale for ejendommen.

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

Det er derfor vigtigt at undersøge ejendommen grundigt, forinden man underskriver købsaftalen, eventuelt ved en af køber antaget byggesagkyndig.

Sælger hæfter for mangler i maksimalt 10 år fra indgåelse af købsaftalen med de begrænsninger, som fremgår ovenfor. Forældelsen er dog 3 år fra det tidspunkt, hvor man bliver eller burde blive opmærksom på manglen.

Ved andelsboliger gælder særlige mangelregler og forældelsesregler.

SÆLGERS ANSVARSFRASKRIVELSE

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

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

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

TILSTANDSRAPPORTEN

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

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

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

En tilstandsrapport er gyldig i 6 måneder og skal blot være udleveret til køber inden udløbet af 6-månedersfristen, for at sælger kan fraskrive sig ansvaret efter forbrugerbeskyttelsesloven. Tidspunktet for underskrivelse af købsaftalen er således ikke relevant i relation til 6-månedersfristen.

Hvis den bygningsagkyndige har overset en mangel, som han burde have konstateret efter den foreskrevne besigtigelsesmetode, eller har beskrevet manglen åbenlyst forkert, kan man klage til Ankenævnet for Huseftersyn ved brug af et klageskema, som kan hentes på www.husanke.dk.

EJERSKIFTEFORSIKRING

Hvis der ved købsaftalens indgåelse forelå en tilstandsrapport og et tilbud på ejerskifteforsikring med sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, kan sælger som udgangspunkt ikke gøres ansvarlig for fysiske mangler ved ejendommen. Man kan i et vist omfang sikre sig mod fysiske mangler ved at tegne en ejerskifteforsikring.

Ejerskifteforsikringen dækker dog normalt ikke følgende:

- Forhold anført i tilstandsrapporten.
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen mv. (kan meddækkes under en udvidet ejerskifteforsikring).

- Forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed (kan meddækkes under en udvidet ejerskifteforsikring).
- Konkrete forhold som køber har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger (fx ulovlige trælofter).
- Forhold som forsikringselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet.
- Bagatelagtige forhold, som er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber.
- Forhold der alene består i udløb af bygningsdele, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
- Forhold der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.
- Skader i bygningsdele, som normalt er let tilgængelige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er dog en forudsætning, at det fremgår af tilstandsrapporten, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige.

Hertil kommer, at der er en selvrisiko på cirka kr. 30.000 pr. skade.

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

Da forsikringselskaberne generelt **ikke** tilbyder **ejerskifteforsikring for ejerlejligheder**, fraskriver sælger sig sædvanligvis ikke ansvaret for mangler ved salg af ejerlejligheder, og her gælder det almindelige mangelansvar i stedet.

EJENDOMSFORSIKRING

Køber skal inden overtagelsesdagen sørge for at tegne en ejendomsforsikring i sit navn, så sælger kan få opsagt sin forsikring på grundlag af salget. Sælger kan i henhold standardkøbsaftalen nægte at udlevere nøglerne, før forsikringen er tegnet!

Ejendomsforsikringen omfatter – udover den lovpligtige bygningsbrandforsikring – sædvanligvis dækning mod stormskade og anden bygningsbeskadigelse samt svampe- og insektskader. Herudover kan der ofte tegnes dækning for rørskader, herunder skade på stikledninger, og råds-kader.

Ejerlejligheder er forsikret gennem ejerforeningen, jfr. afsnittet nedenfor om ejerforeninger, og køber skal derfor ikke tegne en ejendomsforsikring for lejligheden. Tilsvarende gælder for **andelslejligheder**.

Da der ved salg af **ideelle anparter** (villalejligheder), jfr. afsnittet herom nedenfor, kun sker overdragelse af en del af ejendommen, vil den eksisterende ejendomsforsikring sædvanligvis blive fortsat på ejendommen. Ændring af forsikringsforholdene kræver således enighed mellem ejerne af anparterne.

Fælles for alle ejendomstyper gælder det, at køber særligt skal være opmærksom på dækningsomfanget af den forsikring, som køber kan få/overtager på ejendommen, herunder navnlig om forsikringen har dækning for svampe- og insektskadedækning, og om der er knyttet forbehold til forsikringen. På ejendomme med skjulte rør eller gulvvarme bør man overveje at tegne ejendomsforsikringen med udvidet rørskadedækning.

Vær opmærksom på forhold, som kan bevirke bortfald af dækningen på ejendomsforsikringen. Svampe- og insektskadedækningen kan eksempelvis bortfalde, hvis ventilationsåbninger i fundament eller tag tilstoppes.

SERVITUTTER & LOKALPLANER

Servitutter og lokalplaner fastlægger rettigheder og forpligtelser, som typisk kan gøres gældende over for den til enhver tid værende ejer af en ejendom.

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

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

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

FORURENING

Regionerne kortlægger efter jordforureningsloven ejendomme, hvor der enten er mistanke om jordforurening (vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (vidensniveau 2). Registreringen på vidensniveau 1 sker på baggrund af tidligere aktiviteter på ejendommen.

Regionerne besvarer i forbindelse med salg forespørgsler om jordforurening på en ejendom med, enten at man ikke har oplysninger om, at der har været aktiviteter på grunden, som kan have medført forurening (med forbehold for, at indsamling af oplysninger om forurenende aktiviteter ikke er afsluttet), at grunden ikke er kortlagt som forurenede, men at man har oplysninger om aktiviteter, som kan have medført forurening, at grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, eller at grunden efter en konkret sagsbehandling er udgået af kortlægningen af forurenede grunde.

Kortlægningen af en ejendom som muligt forurenede (vidensniveau 1) medfører sædvanligvis, at man kan fortsætte med den hidtidige anvendelse, men at der gælder særlige regler ved jord, bygge- og anlægsarbejder og ændringer i anvendelsen af det kortlagte areal. Kommunen skal i så fald give tilladelse.

Når en ejendom anvendes til bolig og ligger i et område, hvor der er vigtigt grundvand, skal regionen på et tidspunkt betale for undersøgelser af, om grunden er forurenede og for den indsats, regionen vurderer, er nødvendig for at sikre mennesker og miljø.

Ejeren af en ejendom, som er registreret som muligt forurenede, kan dog på et hvilket som helst tidspunkt kræve, at regionen inden for et år fra anmodningen undersøger ejendommens boligdel.

Viser undersøgelsen, at grunden ikke er forurenede, vil man ophæve kortlægningen for de undersøgte områder, mens man i tilfælde af forurening vil registrere ejendommen som forurenede på vidensniveau 2. Regionen undersøger kun boligdelen og eventuelle grundvands-

truende forureninger på den resterende del af grunden. Andre dele af ejendomme vil fortsat kunne være registret som muligt forurenede.

Den forurening, som udgør en risiko for anvendelsen af ejendommen til bolig eller truer grundvandet, vil regionen fjerne eller på anden måde bringe under kontrol.

Hvis forureningen ikke udgør nogen risiko for anvendelse til bolig eller truer grundvandet, kan man ikke kræve forureningen fjernet. Den har i så fald oftest heller ikke nogen betydning for boligkøbere, som vurderer ejendommen på et sagligt grundlag, men kan selvfølgelig fortsat have en indflydelse på prisen for ejendommen – specielt i et nedadgående ejendomsmarked.

OLIETANKE

Der gælder særlige regler for forurening fra olietanke, idet ejeren af en ejendom selv er ansvarlig for oprensning af olieudslip.

For villatanke er det lovpligtigt at have tegnet en ansvarsforsikring, som man dog får automatisk, hvis man får leveret fyringsolie fra et af de olieselskaber i Danmark, som er medlem af Oliebranchens Fællesråd. Forsikringsdækningen er dog afhængig af, at olietanken er i forsvarlig stand og lever op til de gældende krav.

Der er bl.a. fastsat regler om, hvornår forskellige typer olietanke skal tages ud af brug. Oplysninger herom kan indhentes på miljøministeriets hjemmeside www.mst.dk.

Når en olietank tages ud af brug, skal den tømmes for restindhold. Herefter skal tanken enten fjernes eller påfyldningsstudsens og udluftningsrøret afmonteres og tanken blændes af, så det ikke er muligt at fylde fyringsolie i tanken. Kommunen skal have besked om, at tanken er sløjfet, og hvordan det er sket.

EJENDOMSVÆRDIBESKATNING

I år 2000 blev der indført en ejendomsværdiskat for alle ejerboliger på 1 % af den aktuelle ejendomsværdi i henhold til den offentlige vurdering. For ejendomme, hvis værdi oversteg en nærmere angiven værdi, som reguleres i takt med udviklingen i ejendomsværdierne, skulle der betales yderligere 2 % af den overskydende værdi.

Som følge af det aktuelle skattestop i ejendomsværdiskatten betales ejendomsværdiskatten for tiden med et lavere beløb end det, der følger af den aktuelle ejendomsværdi, og grænsen for den yderligere ejendomsværdiskat på 2 % er i 2002 fastlåst til kr. 3.040.000.

Ved ophævelse af det gældende skattestop for ejendomsværdiskatten, vil ejendomsværdiskatten efter de hidtil gældende regler stige væsentligt. For ejere, der efter en ophævelse alene skal betale skatten med 1 % af ejendomsværdien, bør stigningen ikke have en sådan indflydelse på købers økonomi i forbindelse med boligkøbet, at det har indflydelse på købsbeslutningen.

REFUSIONSOPGØRELSE

Refusionsopgørelsen er en skæringsopgørelse, der har til formål at sikre, at der i økonomisk henseende handles pr. overtagelsesdagen. Ud over en fordeling af udgifter og indtægter skal den sikre, at købesummen forrentes over for sælger fra overtagelsesdagen. Sædvanlige poster på refusionsopgørelsen er ejendomsskatter, ejerskifteforsikring, grundejerforening, vand,

olie og fællesudgifter (kun ved lejligheder). El og gas medtages ikke på refusionsopgørelsen, da sælger afregner direkte med forsyningsselskaberne. I henhold til DE's standardkøbsaftale kan der ikke modregnes med mangelkrav i en refusionssaldo i sælgers favør. Køber vil således i tilfælde af mangler være forpligtet til at betale den fulde refusionssaldo til sælger, uanset at køber mener at have et økonomisk krav mod sælger. Et sådant mangelkrav må i givet fald gennemføres ved en almindelig civil retssag.

TINGLYSNING AF SKØDET

Skødet oprettes digitalt på www.tinglysning.dk og skal med henblik på at opfylde dette formål alene indeholde et uddrag af parternes aftale og er således ikke en fuldstændig gengivelse af bestemmelserne i købsaftalen. Skødet er ikke en ny aftale mellem parterne.

I skødet skal dog angives de rettigheder, byrder og lån mv., som køber skal respektere, således at tinglysningskontoret kan påføre skødet "retsanmærkninger", hvis der ud over det i skødet anførte er forpligtelser, der er tinglyst på ejendommen, som køber ikke skal respektere. Købesummen for ejendommen frigives ikke over for sælger, før det er dokumenteret, at det tinglyste skøde ikke har retsanmærkninger, som køber ikke skal respektere.

Der skal ikke tinglyses noget skøde ved overdragelse af en andelslejlighed.

ENERGIMÆRKE

Alle ejendomme til beboelse skal i h.t. energimærkningsloven ved salg have en gyldig energimærkning, som har til formål at give en vurdering af det aktuelle forbrug af varme, el og vand, samt en vurdering og anvisning af mulighederne for at opnå energibesparelser for den konkrete ejendom. Sommerhuse er dog ikke mærkningspligtige.

Energimærket har en gyldighedsperiode på 10 år fra udfærdigelsen, hvis det er udarbejdet efter 1.2.2011, og i 7 år, hvis det er udarbejdet efter 1.9.2006.

EJENDOMSAVANCESKAT

En- og tofamilieshuse, ejerlejligheder, ideelle anparter og sommerhusejendomme, som ejeren selv har brugt til beboelse, er som hovedregel fritaget for ejendomsavancebeskatning, uanset hvor kortvarig ejerperioden har været.

Hvis en ejendoms samlede grundareal er større end 1.400 kvm., er ejendommen imidlertid ikke omfattet af den sædvanlige fritagelse for ejendomsavanceskat, medmindre der ifølge en offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller udstykning ifølge erklæring fra skatteministeriet vil medføre en væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

SPECIELT OM EJERLEJLIGHEDER

Ved køb af ejerlejligheder skal man specielt være opmærksom på, at det sædvanligvis følger af ejerforeningens vedtægter, at køber vil blive opkrævet en eventuel efterbetaling, når varmeregnskabet for ejerlejligheden senere aflægges over for ejerne i foreningen. Det er derfor vigtigt, at man i forbindelse med overtagelsen af lejligheden sikrer sig, at der bliver foretaget en flytteaflysning af varmemålerne, således at man har et sikkert grundlag for at videresende en eventuel efterbetaling til sælger.

Vær endvidere opmærksom på, at der i de fleste ejerforeninger gælder begrænsninger med hensyn til udlejning af lejlighederne, således at udlejning skal godkendes af ejerforeningens bestyrelse.

SPECIELT OM IDEELLE ANPARTER

Ideelle anpartar (villalejligheder) er betegnelsen for en anpart af en fast ejendom, som sælges med en eksklusiv brugsret til en i en samejeoverenskomst nærmere beskrevet del af ejendommen og typisk med en adgang til individuel belåning af anparten. Ejerne af de ideelle anpartar af en ejendom ejer ejendommen i fællesskab, men har reguleret deres indbyrdes forhold, herunder brugsretten, i samejeoverenskomsten.

Ejendomsretten knytter sig ikke til den del af ejendommen, som man har brugsret til, men til en ubestemt del af ejendommen; deraf betegnelsen ideel anpart. I praktisk henseende oplever man dog i kraft af reguleringen af brugsretten en ideel anpart på samme måde som en ejerlejlighed.

De udgifter, der hviler på den samlede ejendom, såsom ejendomsskatter og -afgifter, præmien på ejendomsforsikringen, vedligeholdelsesudgifter på den del af ejendommen, som ikke er undergivet eksklusiv brugsret, samt varmeudgifter, fordeles mellem deltagerne i samejet på grundlag af den aftalte fordelingsnøgle. Sædvanligvis kan man ifølge samejeoverenskomsten kræve, at der udfærdiges et budget for samejet, således at der fastsættes et månedligt a/c-beløb, der indbetales på en fælleskonto, hvorfra de fælles udgifter betales.

SPECIELT OM ANDELSBOLIGER

Når man køber en andelsbolig, køber man en andel i foreningens formue, og man får brugsret til en bestemt bolig i foreningens ejendom. Man betaler en månedlig boligafgift til at dække foreningens udgifter på ejendommen. Andelsboligforeningen har en vedtægt, som regulerer forholdet mellem de enkelte andelshavere og mellem foreningen og andelshaverne. Man skelner generelt mellem to slags private andelsboliger. Den ene slags er udlejningsejendomme, som lejerne har købt som andelsboliger. Den anden slags er nye ejendomme, der er opført som andelsboliger. De nyopførte private andelsboliger kan være forholdsvis dyre at anskaffe sig, og det er en god idé at sætte sig grundigt ind i, hvordan boligerne finansieres. Inden man køber en andelsbolig, har man krav på at få udleveret **andelsboligforeningens vedtægter** og foreningens seneste **årsrapport** og **budget**, så man kan se, om man kan forvente stigninger i boligafgiften i løbet af kort tid. Det er også en god idé at få referatet fra den seneste generalforsamling i andelsboligforeningen, så man ved, hvilke emner man har drøftet.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen skal godkende de vilkår, der er aftalt med sælgeren. Hvis bestyrelsen (eller køber) mener, at prisen er for høj, kan den nedsætte prisen og forlange, at sælgeren tilbagebetaler overprisen.

Bestyrelsen skal også **godkende køber som andelshaver**. Det skyldes bl.a., at andelsboligforeningen i sine vedtægter typisk har bestemmelser om, hvem der har fortrinsret til ledige lejligheder og om ventelister.

Andelsboligforeningen fastsætter størrelsen af den løbende boligafgift, som kan betragtes som en form for husleje, og som skal dække foreningens udgifter til drift og til afdrag og renter på foreningens lån.

Ved køb af en andelsbolig indbetales købssummen til andelsboligforeningens bestyrelse. Foreningen betaler så - efter at have modregnet for evt. tilgodehavende - beløbet videre til sælgeren.

Andelsboligloven har regler for, hvilken pris man højst kan kræve for en andelsbolig. Den samlede pris er typisk sammensat af andelens værdi, værdien af de forbedringer, der er gennemført i lejligheden og eventuelt løsøre. Det er ikke tilladt at tage en højere pris. Det er heller ikke tilladt at kræve, at køberen køber indbo eller andet for en pris, der overstiger værdien af de pågældende genstande.

I **andelsboligloven** er angivet en række prisfastsættelsesmetoder til beregning af andelens værdi. Disse metoder angiver den maksimale værdi.

Der findes tre prisfastsættelsesmetoder, og det er op til den enkelte forening at beslutte, hvilken metode man vil anvende i foreningen.

De tre metoder er:

- 1: Anskaffelsesprisen
- 2: Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurderingen)
- 3: Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi

Når værdien af foreningens ejendom er opgjort, lægges andre eventuelle aktiver til, og foreningens gæld trækkes fra. Derved fremkommer foreningens formue. Andelshaverens andel heraf beregnes efter et fordelingsstal, som typisk er boligarealet.

Prisen på andelsboligen fastsættes herefter som værdien af andelen i foreningens formue tillagt værdien af de forbedringer, der er gennemført i lejligheden samt eventuelt værdien af fast installeret inventar. Ved vurdering af den samlede pris skal man huske at tillægge andel og foreningsgæld.

Det er strafbart at kræve en højere pris (overpris) end det, som er tilladt efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Køber kan kræve en erlagt overpris tilbagebetalt, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 16, stk. 3. Sælger har pligt til at sørge for, at køberen får en specificeret opstilling af, hvordan prisen for boligen er beregnet.

Ved køb af en andelsbolig indbetales købssummen til andelsboligforeningens bestyrelse. Foreningen betaler så - efter at have modregnet for evt. tilgodehavende - beløbet videre til sælgeren.

FORTRYDELSESRET OG ADVOKATFORBEHOLD

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

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

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

UGIFTE SAMLEVENDE

Køber man som ugifte samlevende bolig sammen, skal man være opmærksom på, at man ikke har arveret efter hinanden i henhold til arveloven. Det vil derfor være den afdøde samlevers børn eller forældre, der arver, og ikke den efterladte samlever.

Ved samlivsophævelse kan man endvidere kun få opløst samejet om ejendommen ved afholdelse af en "frivillig" auktion, hvis man ikke har truffet aftale om en anden fremgangsmåde ved en samlivsophævelse.

Vi anbefaler derfor, at man i forbindelse med boligkøbet får oprettet såvel et gensidigt testamente som en samejeoverenskomst mellem samleverne.

TESTAMENTE

Ved oprettelse af testamente kan man efterlade sin arv fuldt ud til sin samlever, hvis man ikke har børn. Har man børn, kan man efterlade sig enten 3/4 eller 7/8 af arven til sin samlever – afhængigt af, om man opfylder betingelserne for et udvidet samlevertestamente.

FORSIKRINGER

Vær opmærksom på, at begunstigelsesklausulen til fordel for "nærmeste pårørende" i forsikringer/pensioner, der er oprettet før 1. januar 2008, ikke omfatter en efterladt samlever. Få derfor ændret formuleringen, hvis samleveren ønskes tilgodeset ved udbetalingen.

Såfremt eksisterende forsikringer ikke er tilstrækkelige til at sikre, at den efterladte kan bevare bopælen på ejendommen, bør man overveje at afdække supplerende forsikringsbehov gennem en "krydslivsforsikring".

En "krydslivsforsikring" er en forsikring, som oprettes på samleverens liv, men hvor man selv betaler præmien på forsikringen. Man opnår herved, at en eventuel udbetaling på forsikringen sker uden betaling af boafgift i stedet for den normale boafgift på 15 % (i nogle tilfælde 36,25 %) af den arv, som man modtager efter sin samlever.

Endvidere bør ugifte samlevende registrere hinandens hos ATP (www.atp.dk).

SAMEJEOVERENSKOMST

I en samejeoverenskomst kan man aftale den nærmere fremgangsmåde, hvis en af parterne ønsker at ophæve samlivet. Ofte aftales det, at den, der ønsker at ophæve samlivet, skal tilbyde den anden at overtage sin andel, og hvis vedkommende ikke ønsker det, at den, der ønsker samlivet ophævet, vil kunne overtage ejendommen til prisen i henhold til en uafhængig vurdering.

Har den ene af parterne ved købet af ejendommen betalt mere end den anden, vil man i samejeoverenskomsten kunne træffe aftale om den ene parts adgang til forlods udbetaling af provenuet ved salget.

En samejeoverenskomst er gyldig mellem parterne, uanset om man vælger at lade overenskomsten tinglyse. Men har man eksempelvis en ret til en forlods andel af provenuet ved salg, skal overenskomsten tinglyses for, at denne ret kan påberåbes over kreditorer i tilfælde af kreditorforfølgning.

VILSØE

BOLIGADVOKATER

KØBENHAVN

Kgs. Nytorv 15, 1. sal
1050 København K

Tlf.: 7027 1707
Fax: 7027 1708

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

HILLERØD

Torvet 9, 1. sal
3400 Hillerød

Tlf.: 7027 1707
Fax: 7027 1705

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

ÅRHUS

Vester Allé 7, 2. tv.
8000 Århus C

Tlf.: 7027 1707
Fax: 7027 1701

vilsoe@vilsoe.dk
www.vilsoe.dk

Åbningstider: Man-fre 9-17