

## Indholdsfortegnelse

<b>KAPITEL 1.....</b>	<b>5</b>
<i>Fakta:.....</i>	5
<i>DE.....</i>	6
<i>Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere:.....</i>	6
<i>Responsumudvalget:.....</i>	7
<i>Etisk nævn: .....</i>	7
<b>KAPITEL 2.....</b>	<b>7</b>
2.5 Rådgiveransvar: .....	8
<i>God skik.....</i>	10
<b>Kapitel 3 - Hovedlovene.....</b>	<b>12</b>
<i>LOFE .....</i>	12
<i>Ejendomsformidling .....</i>	12
<i>Salg af landbrugsejendom s. 80.....</i>	13
<i>Egen interesse for ejendommen .....</i>	14
<i>Ejendomsformidling .....</i>	14
<i>Fastsættelse af kontantpris.....</i>	14
<i>Opsigelse af aftale .....</i>	15
<i>Aftaler om resultatmæssigt vederlag.....</i>	15
<i>Tiltrædelse af forlængelse .....</i>	15
<i>Mægleres ret til vederlag.....</i>	15
<i>Uklar aftale om salær.....</i>	15
<i>Vederlag efter aftaleperiodens udløb .....</i>	16
<i>Gennemførelse af handel.....</i>	16
<i>Betingelse for vederlag .....</i>	16
<i>Når mægler opsiger aftalen .....</i>	17
<i>Mægleres økonomiske eller personlige interesser.....</i>	17
<i>OPLYSNINGSPLIGT .....</i>	17
<i>Mægleres interesse i valg af finansiering m.m.....</i>	18
<i>Beregning af salgsprovenu .....</i>	18
<i>Finansiering .....</i>	19
<i>Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt .....</i>	20
<i>købsaftalen.....</i>	20
<i>Forkert beregning .....</i>	20
<i>Rådgivning om forbindelse med omsætning af fast ejendom .....</i>	21

Betaling til ejendomsmægleren (afsnit 3) .....	154
Forbehold (afsnit 4).....	154
<b>Salgsopstilling .....</b>	<b>155</b>
Købers kontantbehov.....	163
Forudsætningerne/kriterierne for standardfinansieringen .....	164
Gæld udenfor købesummen .....	165
<b>Købsaftalen .....</b>	<b>165</b>
De enkelte afsnit af købsaftalen .....	166
<b>kapitel 6 – Ejendomsværdiskat &amp; ejendomskat (grundskyld).....</b>	<b>170</b>
Ejendomsværdiskatten.....	170
6.1.1 Ejendomstyper omfattet af loven.....	170
6.1.2. Betingelser for ejendomsværdiskat .....	171
6.1.3. Beregning af ejendomsværdiskat.....	171
EKSEMPLER PÅ EJENDOMSVÆRDISKATTEN .....	174
Ejendomsskat (Grundskyld) .....	175
De fritagne ejendomme er: .....	176
Indfrysning.....	177
<b>Kapitel 7 – Personbeskatning, afskrivninger og ejendomsavancebeskatning .....</b>	<b>178</b>
Selvstændig virksomhed.....	180
Ejendomsavancebeskatningsloven generelt:.....	184
Anskaffelsessum hvis ejendommen er anskaffet før 19. maj 1993 .....	187
Bundfradrag .....	188
SE SIDE 724 FOR EKSEMPLER PÅ EJENDOMSAVANCEOPGØRELSE! .....	189

## KAPITEL 1

### Fakta:

- Kæderne har 80 % af af branchens omsætning, mens 20 % dækkes af en række “ frie ejendomsmæglere”.
- Den ældste kæde er **EDC**
- Nykredit ejer **Nybolig og Estate**. Nybolig er franchise.
- **Home** ejes af Danske Bank.

- har rådgiveren haft den fornødne faglige viden?
- Er kunden gjort opmærksom på forskellige valgmuligheder og risici?
- Har kunden selv fået lov til at træffe en beslutning på et oplyst grundlag?

Det er spørgsmål, som kunden bør overveje i forbindelse med vurdering af erstatning for rådgiveransvar.

#### **Bevisbyrde:**

- Rådgiveransvaret er ikke et præsumptionsansvar, da der ikke er omvendt bevisbyrde. Det er kunden, der skal dokumentere, at rådgiveren har været ansvarspådragende eller mangelfuld. Kunden skal bevise at rådgiveren ikke levede op til kravene om god skik.

#### **Særlige regler om ejendomsmægler:**

- Fx har en ejendomsmægler angivet udgifterne til ejerforeningen 7.000 kr. for lavt om året, har køber ret til en rimelig kompensation, selvom der egentlige er tale om skuffede forventninger jf. LOFE § 47

#### **Egen skyld:**

- Foreligger der egen skyld eller en accept af risiko i forbindelse med rådgivning og deraf følgende tab, kan erstatningen bortfalde eller eventuelt nedsættes, selvom erstatningsbetingelserne er opfyldt.

Fx hvis budgetberegningen, bankrådgiveren har lavet, ikke indeholder husleje eller varme og el, bør kunden selv opdage fejlen.

#### **God skik**

- Hvis den finansielle virksomhed ikke overholder reglerne i god skik bekendtgørelserne er virksomheden erstatningsansvarlig over for kunden.

#### **Forbud mod vildledene eller urigtige angivelser**

Det er i § 4 anført, at en finansiell virksomhed ikke må anvende vildledene eller urigtige angivelser eller udelade væsentlige informationer, hvis dette mærkbart kan forvride kundernes økonomiske adfærd på markedet.

Kig på bilag 1 på eksempler på adfærd, som under alle omstændigheder ikke er acceptabel jf. § 4 stk. 4.

§ 5 fortæller " ved opfordring til køb" mod private kunder, skal der gives oplysninger om:

**SE SIDE 54.**

#### **Sikring af bevis for aftale:**

### **Oplysninger til køber**

Oplysningspligten påhviler ejendomsmægleren forud for indgåelsen af købsaftalen, men bør heller ikke tilbageholde oplysninger, hvis de foreligger før aftaletidspunktet.

Ejendomsmægleren skal oplyse om risikoen ved ikke at tegne en ejerskifteforsikring.

## **Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt**

### **købsaftalen**

Bestemmelsen fastslår at ejendomsmægleren har pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for at udarbejde købsaftalen.

Alt bør være på plads inden underskrivelsen og ejendomsmægleren bør ikke efterfølgende komme med yderligere afklaringer.

### **Finansiering af købet**

Bestemmelse stk. 2 skal sikre at køber har mulighed for selv at tilrettelægge finansiering af ejendoms købet.

Bestemmelse 3, bestemmer at køber er berettiget til at finansiere købet på anden måde end påtænkt i købsaftalen.

Dette gælder dog ikke, hvis sælger har betinget salget af ejendommen af, at køber overtager lånet, jf. stk. 2.

## **Forkert beregning**

### **Ansvarstyper og godtgørelse**

Er der til skade for forbrugeren foretaget forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 38, stk. 3, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

*Retspraksis siger godtgørelse krone for krone!*

Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 39, stk. 1, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

*Retspraksis siger fejlen \* faktor 10!*

Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen.

*Foreligger ikke meget retspraksis på dette område, men fejlen skal formentlig være mere end 20 % og derudover tages der forbehold for markedets udvikling!*

1. Ubebygget grund.
2. Grund med bygning under opførelse.
3. Ejendom med landbrugspligt (Medmindre købsaftalen betinges af, at landbrugspligten ophæves)
4. Andelsbolig (Betragtes ikke som køb af fast ejendom)
5. Aktieejendomme (Betragtes ikke som køb af fast ejendom)

- Så det vil sige loven finder anvendelse, hvis blot den ene af parterne ved aftalens indgåelse anvender eller vil anvende ejendommen hovedsaglig til beboelse.

- Er der tale om en ejendom, som anvendes til både bolig og erhverv fx en bolig med autoværksted, er ejendommen omfattet af HE, hvis det primære formål med ejendommen er beboelse. (Se eksempel på 169)

- Reglerne gælder kun køb af helårsboliger, men også køb af sommerhuse.

- HE er altså en frivillig ordning, hvilket betyder det er op til sælger om HE skal anvendes. Vælger sælger at benytte HE bliver sælger som udgangspunkt ansvarsfri for mangler ved ejendommen, mens et fravalg af HE betyder, at sælger har et 10 årigt mangelsansvar ifølge lov om forældelse af fordringer.

### **3.4.3 Hvordan fungerer HE?**

- Det fremgår af LFFE § 2 stk. 1-4, at HE fungerer ved at sælger forud for aftaleindgåelsen fremlægger en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring, erklæring om betaling af halvdelen af præmien på ejerskifteforsikringen og oplysning om retsvirkningerne af HE til køber.

- Køber vælger selv om der skal tegnes en ejerskifteforsikring!

- Jf. LFFE § 2 stk. 2 er det afgørende at ovenstående nævnte dokumenter foreligger inden køber, afgiver købstilbud eller accepterer salgstilbud. Det er således ikke tilstrækkeligt, at der indgås en købsaftale, der er betinget af indholdet af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og forsikringsoplysninger.

#### **3.4.3.2 sælgers ansvar**

- Som udgangspunkt er sælger, ifølge LFFE § 2 stk. 1 ansvarsfri for fysiske mangler ved ejendommen, når HE er anvendt.

- LFFE § 2 stk. 5 er undtagelser til, hvornår sælger IKKE er ansvarsfri:

1. Strider mod en servitut
2. Sælger har ydet en garanti for det pågældende forhold.
3. Sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
4. Forhold der vedrører bygningens stikledninger, herunder kloaker, som den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.
5. Forholdet som er opstået efter udarbejdelse eller fornyelsen af tilstandsrapporten eller el rapport, hvis køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring.
6. Sælger har opført ejendommen med salg for øje.

3. Dokumentation for energimærkningen og anden relevant information. Indeholder de væsentlige forudsætninger der er registreret ved beregningen af energimærket og ved vurderingen af energibesparelser i energiplanen.

Udarbejdes i en standardiseret energimærkerapport af en energikonsulent, der er tilknyttet et certificeret energimærkefirma. Som sender oplysningerne til Energistyrelsen, som tildeler energimærkningen og energimærkenummer.

### **Ejers pligter**

- Ejeren har pligt til at udlevere nødvendige oplysninger til energimærkefirmaet.

### **3.5.2 Hvilke bygninger skal energimærkes?**

#### **Definition på bygning:**

- Ved en bygning forstås en enkeltstående konstruktion med vægge og tag, der i BBR er angivet som bygning. Rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende betragtes også som bygning. Derfor skal der for disse typer ejendomme udarbejdes energimærke.

#### **Hvilke bygninger skal energimærkes?:**

- Udgangspunktet er, at der skal udarbejdes energimærke på næsten alle bygninger -> Parcelhuse, Rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, stuehuse til landbrugsejendomme, flerfamiliehuse, ejendomme med ejerlejligheder, andelsboliger, ideelle anpartar, udlejningsejendomme og bygninger til handel, service og administration.

Der kan kun udarbejdes fælles energimærke for nyopførte række-kæde og dobbelthuse (BBR kode 130,131, og 132).

- Husbåde kan i nogle tilfælde være registreret som " fritliggende enfamiliehus" og i dette tilfælde skal de energimærkes.

### **3.5.3 Undtagne ejendomme**

- DER SKAL IKKE ENERGIMÆRKE PÅ SOMMERHUSE

Det fremgår af bekendtgørelsens § 3-5, hvilke ejendomme der er undtaget fra kravet om energimærkning.

1. Bygninger til erhversmæssig produktion (Landbrug, skovbrug, gartneri og lign.) Dog er stuehuse til landbrug omfattet af kravet om energimærkning.
2. Bygninger til industri, håndværk mv.
3. El-gas eller varmeværk, forbrændingsanstalt.
4. Andre bygninger til landbrug, industri.
5. Hvis mere end halvdelen af det samlede etageareal i bygningen anvendes til et af formålene nævnt ovenfor, er hele bygningen undtaget fra energimærkning.