

Handel med fast ejendom

Dette kapitel beskæftiger sig med ejendomme, hvor ejendommen fortrinsvis har være anvendt til beboelse for sælger eller skal anvendes til beboelse for køber.

Der findes ikke en ejendomshandelslov, handel for ejendomme går ind under aftaleloven.

Ejendomsmægleren og formidlingsaftalen

Det er ikke lov, at man benytter en mægler til at sælge sin ejendom, dog skal man som sælger sætte sig ind i alle regler, i tilfælde af man ikke vælger en mægler til opgaven.

Værdiansættelse: Mægler skal angive hvilken kontantpris ejendommen forventes at kunne sælges til inden for en given periode. Mægleren skal her tage hensyn til markedsforholdene, beliggenheden, alder og indretning.

I tilfælde af at mægler fejl vurderer, kan det betyde erstatningsansvar mod mægler.

Standarddokumenter: Dansk Ejendomsmæglerforening har udviklet en række standarddokumenter, som langt de fleste mæglere benytter sig af. Det sikrer dem at de overholder kravene i lovgivningen. Her indgår blandt andet formidlingsaftale, salgsbudget, salgsopstilling og købsaftale.

Ejendomsmægleren er forpligtet til at overholde lov om ejendomsformidling med tilhørende bekendtgørelser og Dansk Ejendomsmæglerforenings forbrugeretiske regler.

Når sælger har fundet den ønskede ejendomsmægler, skal formidlingsaftalen indgås. Af formidlingsaftalen fremgår hvilke betingelser der gælder for salget af ejendommen. F.eks. Omfanget af annoncering og mæglers salær. Den laves på baggrund af aftalelovens almindelige regler, herunder indgåelse og ugyldighed.

At hensyn til forbrugerne er der krav til formidlingsaftalen i lov om formidling af fast ejendom og den tilhørende bekendtgørelse: formidlingsbekendtgørelsen.

Formidlingsaftalen skal også indeholde:

- Oplysningen om den ansvarlige ejendomsmægler:
 - Hermed ved sælger hvem der i sidste ende har ansvaret for ejendomshandelens gennemførelse. Den ansvarlige mægler behøves ikke løse alle opgaver i forbindelse med salg af ejendommen, dog bærer han det fulde ansvar for formidlingsopgaven.
- Vederlag:
 - Her kræves en specifikation af de ydelser, som ejendomsmægleren skal levere, samt beregningsprincippet for at kunne bestemme vederlagets størrelse. Det står sælger og mægler frit for om de vil indgå aftalte om 'resultatafhængigt vederlag', 'vederlag efter regning', en kombination, abonnement eller en helt anden ordning.
- Aftaleperiodens varighed:
 - Dette skal angives, hvis der er et resultatafhængigt vederlag, og der derudover også skal betales vederlag ved opsigelse.

Dansk ejendomsmæglerforening har udarbejdet en standardformidlingsaftale, som overholder minimumskravene til en formidlingsaftale.

Når en formidlingsaftale er indgået har mægler pligt til at arbejde for, at ejendommen bliver handlet inden for den givne periode og til den pris og de vilkår der er aftalt med sælger.

- Kræve forholdsmæssigt afslag
- Kræve erstatning
- Hæve aftalen

Købesummens betaling

En ejendomshandel kan være 'købtanhandel' eller 'finansieret handel'

Ejendomsmægleren må i sin salgsopstilling beregne brutto- og nettoudgift på finansiering på baggrund af et standardfinansieringsforslag.

- I de fleste handel er det tale om en købtanhandel. Køber behøver ikke have penge kontant, dog betaler køber købesummen ved at deponere end kontant udbetaling hos ejendomsmægleren og stille bankgaranti over for sælger for resten af købesummen. Bankgarantien afløses af kontant deponering på overtagelsesdagen. Ved handel med helårsejerboliger kan køber optage et kreditforeningslån inden for 80% af ejendommens værdi. Den kontante udbetaling udgør minimum 5% af købesummen, men der kan også være andet der er aftalt. Resten af summen finansieres oftest i form af et boliglån i banken, hvor banken som sikkerhed tinglyser pant i ejendommen. Alternativt låner køber penge af sælger, og i dette tilfælde udstedes et sælgerpantebrev, heri erkender køber at de skylder det pågældende beløb, samtidig med at sælger får pant i ejendommen til sikkerhed for sit tilgodehavende. Løbetinde på et sælgerpantebrev er oftest 10 år.
- Ved en finansieret handel berigtiges købesummen oftest ved at køber betaler en kontant udbetaling, overtager de eksisterende lån i ejendommen og stiller bankgaranti for restkøbesummen.

Skøde og refusionsopgørelse

Sælger skal medvirke til, at køber opnår skøde på ejendommen. Et skøde er et dokument, hvor ejendomsretten til en ejendom overdrages ubetinget eller betinget af købesummens betaling. Endelig tinglysning er en registrering af at adkomsten går fra sælger til køber. På dette tidspunkt er ejendomshandlen endelig.

Efter ejendomshandel skal der udarbejdes en refusionsopgørelse. Dette er en endelig økonomisk opgørelse mellem sælger og køber. Denne er nødvendig, da sælger som køber på tværs af skæringsdagen (overtagelsesdagen) har afholdt eller afholder udgifter, som derfor skal deles.

Ejendomsmæglerens erstatningsansvar

For at man kan pålægge ejendomsmægleren et erstatningsansvar, kræver det at de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt.

Efter dansk ret ifalder ejendomsmæglerens ansvar hvis han har handlet culpøst. I sådan et tilfælde skal mægleren vurderes efter, hvad en god ejendomsmægler havde gjort i en lignende situation. Udover det almindelige culpaansvar gælder der for mægleren et objektivi ansvar for forkert brug af beregning af salgsprovenu eller ejerudgift samt forkert værdiansættelse.

Hvis forbrugeren er i god tro om fejlberregning af salgsprovenuet, skal ejendomsmægleren yde forbrugeren en godtgørelse på forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning. Ved en forkert beregning af ejerudgift ydes en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.