

## KAPITEL 12

# HANDEL MED FAST EJENDOM



## OPGAVE 1

Frederik Andersen og hans hustru har længe ledt efter en ny bolig. De finder en ejendom, hos ejendomsmægleren "Hjem" på Frederiksberg som de bliver meget interesserede i at købe, da den tilsyneladende er i rigtig god stand. Ifølge salgsopstillingen indeholder ejendommen bl.a. splinternyt, lækkert samtalekøkken med nye hårde hvidevarer og et nyere oliefyr.

Købsaftalen underskrives 5. oktober 2019, og køberne flytter ind i november.

Det viser sig imidlertid snart, at der er problemer med at få varmet huset op, hvorfor Frederik kontakter det selskab, der yder service på fyret. Her får han at vide, at det er 12 år gammelt.



Frederik bliver nu bekymret for, om der er andet, der ikke stemmer overens med aftalen. Han kontakter derfor de lokale tømrermestre og vvs-virksomheder og finder den tømrer, der har sat køkkenet op. Han fortæller, at køkkenet er fire år gammelt, og at køleskab og komfur er fra samme tidspunkt.

Frederik undersøger nu, hvad et nyt oliefyr vil koste, og retter herefter henvendelse til ejendomsmægleren, Hubert Carlsen fra "Hjem" for at klage over de forkerte oplysninger i salgsopstillingen.

Han kræver at få erstatning og oplyser samtidig, at et nyt oliefyr vil koste 31.592 kr.

Ejendomsmægleren nægter at være erstatningsansvarlig, da sælger havde gennemlæst salgsopstillingen, inden den blev anvendt. Han mener desuden, at køber måtte vide, at der var tale om salgstale og i øvrigt måtte kunne se, at køkken og hårde hvidevarer ikke var helt nye.

- ▶ Er ejendomsmægleren forpligtet til at betale køber erstatning for de nævnte genstande?

## OPGAVE 2

Kenneth Jespersen køber i foråret 2019 et sommerhus ved Køge Bugt. Kenneth er på det tidspunkt 59 år og køber sommerhuset for at kunne bo i det hele året, fra han fylder 67 og skal pensioneres. Han er derfor meget opmærksom på, hvor stort et varmeforbrug han kan forvente, samt hvor godt isoleret huset er.



I salgsopstillingen er sidste års varmeforbrug opgivet til 5.000 kr. Da sommerhuset er af nyere dato, er det isoleret med 150 mm Rockwool, hvilket også fremgår af salgsopstillingen. Den tidligere ejer har selv boet i sommerhuset hele året i flere år.

Kenneth flytter ind i sit nye sommerhus 1. april. Varmeforbruget for kvartalet opgøres og afregnes 1. juli. Kenneth modtager en opkrævning på 2.500 kr., hvilket han bliver meget overrasket over. Han kontakter ejendomsmægleren og kræver, at denne skal holde ham skadesløs, da det betyder, at varmeforbruget reelt vil være i hvert fald dobbelt så stort som angivet.

Ejendomsmægleren mener ikke, at han kan være ansvarlig, da enhver kan begå fejl, og at Kenneth burde have indset, at 5.000 kr. var for lidt.

Kenneth siger, at han stolede på oplysningen, både fordi den tidligere ejer havde boet i huset hele året, at huset kun var på 60 m<sup>2</sup>, og at huset var isoleret. Det viser sig senere, at sælger havde opgivet varmeforbruget til 15.000 kr.

- ▶ Er Kenneth berettiget til erstatning af ejendomsmægleren?
- ▶ Hvad ville svaret være, hvis der i rubrikken "sidste års varmeforbrug" havde stået 500 kr.?
- ▶ Ville det have gjort en forskel, hvis huset ikke var isoleret?
- ▶ Hvad havde det betydet, hvis den tidligere ejer ikke havde boet i huset hele året?

## OPGAVE 3

Bettina og Holger var begge nyuddannede finansøkonomer fra sommeren 2010, og de havde begge fået arbejde. Bettina var blevet ansat i en sparekasse og Holger hos EDC-mægleren i nabobyen ikke langt derfra.

De havde derfor besluttet sig for at flytte til den by, hvor Bettina skulle arbejde. De planlægger familieforøgelse, og derfor mente Holger, at det var smartest, at de bor der, hvor Bettina skulle arbejde.

De fandt i løbet af august et hus, de meget gerne ville købe. De skrev under på købsaftalen tirsdag den 2. september og modtog brev om sælgers accept torsdag den 4. september.

Fredag den 12. september modtog Holger imidlertid et brev fra EDC-mægleren om, at han desværre var nødsaget til at opsige Holger, da omsætningen havde været faldende det sidste halve år, og det ikke så ud til at få en ende foreløbig. Derfor havde han ikke råd til at have en ansat, før krisen var ovre.

Da Holger kun havde været ansat i halvanden måned, skulle han fratræde med udgangen af oktober. Han havde kun været medlem af en arbejdsløshedskasse i to måneder, så han kunne ikke få understøttelse. Bettina og Holger havde derfor ikke råd til at bo i det nyindkøbte hus alligevel.

Bettina og Holger skyndte sig nu at skrive et brev til sælger, hvori de beklagede, at de var nødsaget til at fortryde handlen, og at de ville indbetale 1 % i godtgørelse til mægleren dagen efter. Brevet lagde de selv i sælgers postkasse om aftenen den 12. september kl. 23.15.

- ▶ Hvornår udløb fortrydelsesfristen?
- ▶ Fortrød de rettidigt?
- ▶ Har det en betydning, at godtgørelsen blev betalt den 13. september?
- ▶ Havde det gjort en forskel, hvis de i brevet skrev, at de ønskede, at sælger returnerede den deponerede kontante udbetaling med fradrag af godtgørelsen?

En anden af EDC-mæglerens kunder havde i de sidste par uger haft flere fremvisninger, og efterfølgende havde mægleren forhandlet med en bestemt køber, Helle Schmidt, hvor man nu var nået så langt i forhandlingerne, at sælger underskrev en købsaftale, som blev sendt til køber torsdag den 4. september. Købsaftalen kom frem til køber dagen efter, og køber underskrev købsaftalen lørdag den 6. september, hvorefter den returneredes.

Fredag den 12. september modtog køber et brev fra sit pengeinstitut, hvori de tilbagekaldte deres lånbevis pga. ændrede interne kreditregler.

Køber undersøgte, om hun kunne låne penge i andre pengeinstitutter, men uden held. Herefter så hun sig nødsaget til at fortryde handlen og sendte brev til EDC-mægleren den 15. september, hvori hun fortrød og vedlagde 1 % godtgørelse til sælger.

- ▶ Hvornår udløb fortrydelsesfristen?
- ▶ Fortrød Helle købet rettidigt?

## OPGAVE 4

Kirsten Kristensen driver en mindre virksomhed, som producerer plastikdåser. Kirsten skal have bestilt en ny leverance af plastikgranulat og sender derfor med B-post onsdag den 8. marts et tilbud til Plastik A/S om køb af 1 ton granulat til 50 kr. pr. kg med acceptfrist den 14. marts.

Kirstens virksomhed har haft betydelig fremgang, og Kirsten har endelig fået råd til at købe egen bolig. Hun har fundet sin drømmebolig og har samme dag, den 8. marts, skrevet under på en købsaftale.

9. marts modtager Kirsten et tilbud fra Granulatmanden om køb af granulat til 40 kr. pr. kg med acceptfrist 12. marts. Samme dag modtager hun sin årsopgørelse fra SKAT, hvori det fremgår, at hun skal betale 100.000 kr. i restskat. Kirsten har derfor ikke råd til at købe sit drømmehus alligevel.

11. marts sender hun som følge heraf et brev til sælger, hvor hun tilbagekaldet sit købstilbud på huset. Samtidig sender hun både en tilbagekaldelse af sit tilbud om køb af plastikgranulat fra Plastik A/S og en accept af tilbuddet fra Granulatmanden om køb af 1 ton granulat til 40 kr. pr. kg. Alle breve bliver sendt med A-post. Det viser sig dog senere, at accepten til Granulatmanden først når frem 13. marts. 12. marts modtager Kirsten sælgers accept af hushandlen.

Hvad er Kirsten bundet af:

- ▶ Tilbuddet til Plastik A/S, hvis det blev læst 10. marts?
- ▶ Tilbuddet til Plastik A/S, hvis det blev læst 12. marts?
- ▶ Tilbuddet om køb af huset?
- ▶ Accepten af Granulatmandens tilbud?

## SUPPLERENDE MATERIALE

### Eksempel på matrikelkort

J.nr. 716-5-02

Landinspektør  
Erik Støvring  
G1. Visborgvej 8  
9560 Hadsund  
Tlf. 98 57 25 00

MATR.NR. 1qb

EJERLAV: [REDACTED]

KOMMUNE: [REDACTED]

AMT: Nordjyllands

Areal beregnet efter kortet: 849 m<sup>2</sup>

Udfærdiget i januar 2002 efter en kopi af matrikelkortet

Målforhold: 1:2000

Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

### Eksempel på BBR-ejermeddelse

Tlf. [REDACTED]

Modtager	Anføres ved henvendelser
[REDACTED]	Ejendomsnummer Udskrivningsdato Side
[REDACTED]	02807-1 16/06-2003 1/2

**BBR-ejermeddelse**  
(Udskrift af oplysninger fra bygnings- og boligregistret)

Vej/hus. Vdst Bygn. Kom. Årsag. Løbenr.	001 002 843 20 49	(kommunens interne koder)
7129 012 01 F228=	1 1	
Ejendommens beliggenhed	Matrikelnummer	
[REDACTED]	[REDACTED]	
Ejerlav	[REDACTED]	

Denne BBR-ejermeddelse er udskrevet på grund af ejerskifte.  
Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt kommunen.

Oplysninger om Bygning nr: 1

Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)

Ejer: Privat ejer

Vandforsyning fra privat, alment vandforsyningssanlæg  
Afløb til offentligt spildevandsanlæg

Afblandet/opfyldt tank under 6.000 l er installeret i 1965

Bygningen er opført i 1963.  
Væsentlig om- eller tilbygning i 1974.

Ydervæggene er mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)  
Tagdækning er fiber cement, herunder asbest  
(bølge- eller skifereternit)

Bebygget areal for bygningen ..... 110 kvm

Antal etager: 1 (excl. tagetage og kælder)

Udnyttet areal af tagetagen ..... 70 kvm  
Der er ikke kælder

Samlet boligareal i bygningen ..... 180 kvm

Antal værelser: 7 (alle anvendes til beboelse)

Antal vandskyllede toiletter: 2  
Antal badeværelser: 1  
Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer  
eller varmlufttanlæg)  
Det er ikke oplyst, om bygningen har supplerende varmeinstallation

Oplysninger om Bygning nr: 2

fortsættes \*\*\*

## Eksempel på BBR-ejemeddelse

Modtager		Anføres ved henvendelser		
		Ejendomsnummer 02807-1	Udskrivningsdato 16/06-2003	Side 2/2
<b>BBR-ejemeddelse</b> (Udskrift af oplysninger fra bygnings- og boligregistret)				
Vej/hus.	Vdst	Bygn.	Kom.	Årsag.
7129 012	01	F228 =	843	20
			Løbenr.	50
			(kommunens interne koder)	
Ejendommens beliggenhed			Matrikelnummer	
Ejerlav				
<b>*** Bygning 2 fortsat.</b>				
Carport				
Væsentlig om- eller tilbygning i 1994.				
Ydervæggene er hovedsagelig af andet materiale end de, der er anført i listen over ydervægsmaterialer (se bagsiden). Tagdækning er hovedsagelig af andet materiale end de, der er anført i listen over tagdækningsmaterialer (se bagsiden).				
Bebygget areal for bygningen ..... 56 kvm				
Areal af udhus i bebygget areal ..... 20 kvm				

KMD OGJR0010 2. udg. 11. 1999

## Eksempel på tilbud om betaling af halvdelen af ejerskifteforsikringspræmie

<b>Tilbud om betaling af halvdelen af forsikringspræmie</b>	
Sag nr./ref: 150440/ap	
Undertegnede sælger	
Stilling Navn	Undertegnede sælger:
Adresse Tlf. privat/arb	og undertegnede sælger: Skrænten 12 9520 Skørping 98392376
Der udbyder til salg	
Ejendommen	
Ejendomstype Matr.nr. Beliggende	Villa, 1 fam. Skrænten 12 9520 Skørping
Bekræfter	
at jeg i forbindelse med salget af ovennevnte ejendom ønsker at bruge reglerne om tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring som nævnt i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved salg af fast ejendom, kapitel 1,	
at jeg uigenkaldeligt bekräfter at ville betale halvdelen af den præmie, der fremgår af det forsikringstilbud på ejerskifteforsikring, som køber får udleveret. Såfremt der i tilbuddet er flere forsikringsmuligheder, er den præmie, hvorfaf halvdelen beregnes, præmien for en 5-årig forsikring uden samtidig tegning af villaforsikring, og som opfylder minimumskravene i h.t. bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000,	
at køber mod fremlæggelse af original dokumentation for forsikringstegning kan få udbetalt beløbet af de deponerede midler, kan modregne i en endnu ikke erlagt del af den kontante udbetaling eller kan medtage beløbet over refusionsopgørelsen efter eget valg.	
at køber selv vælger, hvilken forsikring, der ønskes tegnet, idet forsikringen dog skal opfylde de minimumskrav til dækningsomfang, selvisiko m.v., i en ejerskifteforsikring, der måtte være fremsat af Justitsministeren. Det er ligeledes købers valg, i hvilket selskab forsikringen tegnes. Det er uden betydning, om en del af præmien ifølge forsikringsaftalen eventuelt først skal betales til forsikringsselskabet senere.	
Mit ovennevnte løfte er alene betinget af, at der indgås en købsaftale vedrørende ejendommen.	
Underskrifter	
Sælger:	Dato 7/11-01 Sælger: [Signature]
Navn: [Signature]	Navn: [Signature]

Formular nr. 6002 APRIL 2001 Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmaølerforening - DEFA ApS COPYRIGHT

## Eksempel på tilbud om ejerskifteforsikring

**Købstædersnes  
almindelige Brandforsikring**  
Opstillet ved Kongelig Kancelli den 11. januar 1761

**BINDENDE TILBUD OM  
Ejerskifteforsikring**

Ønsker du at sætte dette tilbud  
i kraft skal du henvende dig til vedkommende, der udskrev dette tilbud  
eller til Willis (HOTLINE tlf. 3946 6600).

Tilbud nr.:	50991
Forsikringstager:	[REDACTED]
Forsikringssted:	[REDACTED]
Matrikelbetegnelse:	[REDACTED]
Denne police træder i kraft:	Policen løber i 5 år, men er pt. ikke i kraft. Du kan sætte dette tilbud i kraft ved at henvende dig til din ejendomsmægler eller til Willis (HOTLINE tlf. 3946 6600).
Selvrisiko pr. skade andrager:	kr. 30.000 og kan i forsikringens samlede løbetid maksimalt andrage kr. 30.000
Forsikret boligareal:	174 m <sup>2</sup>
Har du konkrete spørgsmål til forsikringens betingelser m.v., kan du kontakte:	Willis I/S Tuborgvej 5 - 2900 Hellerup - HOTLINE tlf. 39 46 66 00 (man-fre 09.00-16.30)
Alle skader anmeldes til:	Leif Hansen Rådgivende Ingenører A/S Herlev Hovedgade 119 2730 Herlev Skadehotline tlf.: 44 85 86 44 (man-fre 09.00-16.00) Skadehotline fax: 44 94 98 94 e-mail: ejerskifte@leifhansen.dk
Den samlede præmie for hele forsikringens løbetid andrager:	kr. 6.409,00 Præmien er gældende for dette tilbud. Der findes dog en række alternativer (eks. nedsættelse af selvrisiko) - priser ses på vedlagte Sagsresumé.
For forsikringen gælder vedlagte forsikringsvilkår 2000.01.02. Stempelafgift berigtes efter Stempellovens par. 70. Præmiebeløbet ovenfor opkræves hos forsikringstager (køber) senest 14 dage efter forsikringens ikraftræden. Opmærksomheden henledes på, at forsikringstager modtager delvis refusion fra ejendommens sælger.	
Købstædersnes almindelige Brandforsikring (VIR 174.467)	
København, den 11. november 2001	
	

# KAPITEL 13

# TINGLYSNING

