

Dansk Boligsk

homes boligordbog

home



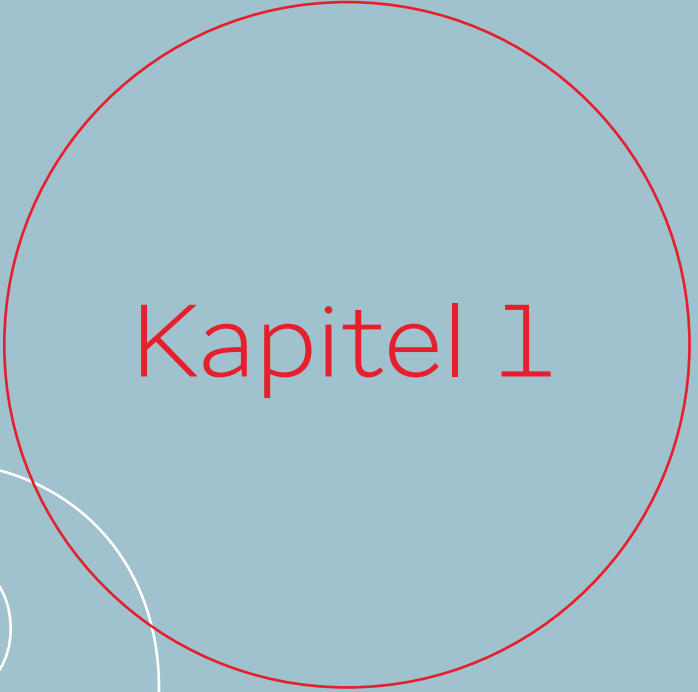
intro

Hvis du overvejer at sælge eller købe et nyt hjem, er der sandsynligvis nogle emner, du gerne vil blive klogere på i processen. Når det gælder bolighandel, er det rart at vide, hvad der er op og ned på tingene.

Derfor har vores boligeksperter skrevet **homes boligordbog** til dig: En ordbog, der gennemgår de mange ord, regler og betydninger, som du kommer til at stifte bekendtskab med på din rejse.

Her kan du læse om alt fra fredninger til forbehold - og komme klogere og tryggere i hus.

Og skulle du alligevel komme i tvivl, er du altid velkommen til at kontakte din lokale home mægler.



Kapitel 1

Formidlingsaftale og salgsbudget



Når du skal sælge din bolig, indgår du en formidlingsaftale med din ejendomsmægler. I den står hvilken pris, boligen bliver sat til salg til, hvad salæret er, og hvilke omkostninger der ellers er, når salget er en realitet. Herudover er der en række vilkår og datoer for aftalen, samt et egentligt salgsbudget, hvor du kan se alle omkostninger ved salget.

I dette afsnit kan du blive klogere på, hvad alle begreberne i aftalen og budgettet betyder.

A

Ansvarlig ejendomsmægler

Ansvarlig ejendomsmægler er et begreb, der blev indført ved lov i 2015. Der skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hver handel, og det er denne ejendomsmægler, der er ansvarlig for de opgaver, der bliver løst i forbindelse med salget. Selv om ejendomsmægleren er ansvarlig for en sag, kan visse opgaver i forbindelse med sagen løses af personer med relevante fagområder, for eksempel jura eller byggeteknik.

Det skal fremgå af både formidlingsaftalen og salgsopstillingen, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler på den enkelte handel.

E

Ejendommens prioritering

Fast ejendom kan bruges som sikkerhed, når man som boligejer optager lån. Fast ejendom kan også bruges som sikkerhed i forhold til fremtidige betalinger, f.eks. til en ejerforening.

En sikkerhed eller et pant placeres i en prioriteret rækkefølge, der afgør, hvordan indtægterne fra et salg skal fordeles blandt panthaverne således, at den långiver, der står først i prioritetsrækkefølgen, først får indfriet gælden. Hvis der er flere indtægter fra salget, bliver den næste i prioritetsrækkefølgen indfriet osv.

Udgangspunktet er, at ejeren står sidst og kun får del i indtægten fra et salg, hvis der er et overskud.

Ejendomsavancebeskatning

Når man som sælger tjener penge ved at sælge fast ejendom, er udgangspunktet, at der skal betales skat af fortjenesten. Meget forenklet opgøres fortjeneste som forskellen mellem købs- og salgsspris fratrukket handelsomkostninger og visse forbedringer (for detaljer henvises til Ejendomsavancebeskatningsloven).

Der er dog en væsentlig undtagelse fra skattepligten, nemlig hvis ejendommen har været brugt til beboelse for ejeren, hvilke de fleste ejerboliger har. I daglig tale kaldes denne bestemmelse for Parcelhusreglen og gælder de fleste typer af ejerbolig. Når Parcelhusreglen anvendes, skal der ikke betales skat hvis man tjener penge på at sælge boligen.

Ejendomsmæglersalær

Ejendomsmægleren får et honorar for at formidle salget af en ejendom. Honoraret samt markedsføringsudgifter og udlæg udgør det samlede salær. Udgangspunktet er, at ejendomsmægleren er berettiget til det salær, der er aftalt med sælgeren, og der er som udgangspunkt aftalefrihed i forhold til størrelse og beregningsmåde. Der kan være tale om et resultatafhængigt salær, et 'efter regning' salær eller en kombination af disse.

Det rent resultatafhængige salær skal kun betales, når ejendommen er solgt, og 'efter regning' salæret skal betales uanset, om der sælges eller ej. Hvis der er aftalt et resultatafhængigt salær, kan det aftales, at der også skal ske hel eller delvis betaling af salæret, hvis formidlingsaftalen opsiges.

F

Ejerpantebrev

Et ejerpantebrev er et pantebrev, hvor ejeren låner sig selv et beløb. Ejerpantebrevet kan bruges som sikkerhedsstillelse overfor en långiver, og på den måde kan ejeren typisk låne penge til en lavere rente, end hvis der ikke var stillet sikkerhed. Det sker ved, at långiver tinglyser underpant.

Det kan være et boliglån, et billån eller andet og ofte vil det ligge til sikkerhed for mere end et lån. Når et pengeinstitut har tinglyst underpant, kan det ligge til sikkerhed for hele bankengagementet, herunder kreditkort, kassekreditter og lån.

Forbehold

På det tidspunkt, hvor en aftale indgås, kan der være ting, der ikke er klarhed om. Og det er netop det, som man kan tage forbehold for. Når ejendomsmægleren laver salgsvurderingen, er der ikke nødvendigvis kendskab til bygningens byggetekniske tilstand, og der vil typisk være andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på dette tidspunkt. Det tages der forbehold for.

I salgsbudgettet beregnes der et budgetteret rådighedsbeløb – et økonomisk resultat ved handlen – som forskellen mellem indtægter og udgifter. Tidligt i salgsforløbet vil der være udgifter, der ikke er kendte, og indtægten kendes ikke før handelstidspunktet. Derfor tages der en række forbehold i salgsbudgettet.

Formidlingsaftale

I daglig tale er det ejendomsmægleren, der sælger boligerne, men reelt er det boligejeren, der sælger boligen og ejendomsmægleren, der formidler salget. For at få lov til at formidle salget af en ejendom, skal der laves en formidlingsaftale.

Udover at give ejendomsmægleren lov til at formidle salget, regulerer formidlingsaftalen de opgaver, der skal løses af mægleren, hvad der skal betales og hvornår. Man kan finde udbudsvilkårene i formidlingsaftalen. Det er særligt udbudspris og sælgers ønsker til en overtagelsesdag.



H

Fortrydelsesret

Der er to typer af fortrydelsesret – en for køber og en for sælger. Købers fortrydelsesret behandles under emnet 'Købsaftale'.

Hvis formidlingsaftalen indgås uden for ejendoms-mæglerens forretning og ejendomsmægleren er til stede sammen med boligsælgeren, når aftalen underskrives, har sælger 14 dages fortrydelsesret. Fristen på de 14 dage starter, når sælger får oplysning om fortrydelsesretten (vilkår findes i Forbrugeraftaleloven). Det kan aftales, at det ikke er gratis at benytte fortrydelsesretten.

Handelsomkostninger

Udgifter som skal betales i forbindelse med en handel. Det bliver aftalt i købsaftalen, hvordan omkostningerne fordeles mellem køber og sælger. Omkostningerne vedrører hovedsagelig salær til ejendomsmægler og køber-rådgiver, berigtigelsesomkostninger, tinglysningsafgifter samt udgifter til garantistillelse og lån.

HE-ordningen

Huseftersynsordningen gør det muligt for sælgere af private boliger at blive fritaget for et ansvar for skjulte fejl og mangler ved den solgte ejendom. HE-ordningen omfatter tilstandsrapport, el-installationsrapport, oplysning om ejerskifteforsikring og sælgers tilbud om at betale halvdelen af ejerskifteforsikringen. Alle har til formål at sikre både køber og sælger.

Hæftelse / pantehæftelse

Hæftelser er de lån mv., der er sikret med pant i ejendommen. Typisk er det evt. sikkerhed til en ejerforening, realkreditlån, ejerpantebreve eller skadesløsbreve. En ejendoms hæftelser kan ses i tingbogen, som er offentlig tilgængelig.

I

Indfrielse

Når ejendommen er solgt, skal de lån, der er sikret med pant i ejendommen, betales tilbage. Det er typisk sælgers pengeinstitut, der sørger for indfrielsen af låne-ne og under visse omstændigheder, kan købesummen benyttes til at tilbagebetale gælden. Der kan være forskellige muligheder for at indfri et realkreditlån, og sælgers bank vil typisk beregne den mest hensigtsmæssige måde og aftale dette med sælger.

M

Markedsføring

I formidlingsaftalen bliver det aftalt, hvilke markedsføringstiltag der skal gøres for at få boligen solgt. Det bliver samtidigt aftalt, hvad der skal betales for markedsføring, enten som et samlet beløb eller som et beløb for hver enkelt post. Formålet med markedsføring er at skabe ekstra synlighed i markedet for boligen, der skal sælges, for eksempel i form af annonce-ring på forskellige medie-platforme.

Der kan aftales resultatafhængig betaling, 'efter regning' betaling eller en kombination af disse. Resultatafhængigt betyder, at det kun skal betales, når ejendommen er solgt. 'Efter regning' betyder, at der skal betales, uanset om der sælges eller ej. Selvom der er aftalt resultatafhængig betaling, kan det aftales, at der skal betales helt eller delvist, hvis formidlingsaftale opsiges.

Oplysningspligt /Loyal oplysningspligt

Når man sælger fast ejendom, er man forpligtet til loyalt at oplyse køber om en række forhold. Hvis man som sælger tilbageholder vigtige oplysninger, kan man komme til at betale erstatning til køberen.

Sælger skal oplyse køber om forhold vedrørende ejendommen som:

- sælger kender eller burde kende
- sælger må antage ikke er uvæsentlige for køber
- sælger ikke må antage, at køber er bekendt med.



O

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er den officielle dag, hvor køber overtager boligen og rent juridisk ejer boligen, og herfra står for ansvaret og alle udgifterne. Overtagelsesdagen skal både være angivet i købsaftalen og skødet.

Hvis sælger flytter ud før tid, kan køber og sælger aftale, at køber flytter ind før overtagelsesdagen, og i stedet flytter ind på dispositionsdagen. Dispositionsdagen er det tidspunkt, hvor køber får overdraget nøgler til boligen og har risikoen for ejendommen i øvrigt.

R

Restgæld

Restgæld er det beløb, der endnu ikke er tilbagebetalt på et lån. For hvert afdrag på gælden bliver restgælden mindre.

Restgælden er ikke nødvendigvis det samme som det beløb, der skal betales for at blive gældfri, idet nogle låntyper skal indfries til en kurs, der kan gøre det billigere eller dyrere at indfri lånet.



Salgsbudget

Når du overvejer at sætte dit hus til salg, vil ejendomsmægleren typisk lave et salgsbudget til dig, der viser dit forventede økonomiske resultat ved at sælge din bolig.

I budgettet indgår den udbudspris, du aftaler med ejendomsmægleren som indtægt, og som udgifter indgår bl.a. betaling til ejendomsmægleren og omkostninger til energimærke samt rapporter.

Salgsbudgettet skal senest udarbejdes umiddelbart efter indgåelse af formidlingsaftalen, og hvis I aftaler en ny udbudspris, eller der kommer nye oplysninger om udgifterne ved salget, skal der udarbejdes et nyt salgsbudget.

S

Salgsvurdering

Når der foretages en salgsvurdering af din bolig, ser man bl.a. på boligens stand og beliggenhed, tidligere salgspriser, områdets prisniveau og andre lignende boliger til salg i området. Herudover taler mægler med dig om dine forventninger til salget, og hvilke tanker du har gjort dig i forhold til prisniveauet af boligen, så vurderingen i videst muligt omfang tager højde for både forventninger og marked.

Ejendomsmæglernes opgave er at stille sin viden til rådighed og give dig et indblik i markedet: Er der købere? Hvad bliver boligerne solgt for i området? Hvor lang tid vil det tage at sælge boligen?

Salær

Salær er et udtryk for den betaling, ejendomsmægleren modtager for sit arbejde. Der er en række lovbestemte ydelser, der er en del af ejendomsmæglerens arbejde, og herudover kan der være en række opgaver, der bliver løst. Salæret er en del af ejendomsmæglerens vederlag. Salæret kan oplyses som en samlet pris, eller hver enkelt ydelse kan være prissat.

Der kan aftales resultatafhængig betaling, 'efter regning' betaling eller en kombination heraf.

Resultatafhængigt betyder, at der kun skal betales, når ejendommen er solgt, og 'efter regning' betyder, at der skal betales, uanset om der sælges eller ej.

Selvom der er aftalt resultatafhængig betaling, kan det aftales, at der skal betales helt eller delvist, hvis formidlingsaftalen opsiges.

Udbudspris

Udbudsprisen er det beløb, en ejendom annonceres til salg til.

Hvis du som sælger ønsker et hurtigt salg, kan udbudsprisen sættes lavere end værdiansættelsen og hvis du vil afsøge markedet for en køber, der har en særlig interesse for en ejendom som din og derfor er villig til at betale en højere pris end markedet som helhed, kan udbudsprisen sættes højere end værdiansættelsen.

Selv om ejendommen bliver annonceret til en pris, står det dig frit for, om du vil sælge til den pris eller ej.

U

Der er mange forhold, der spiller ind i forhold til værdiansættelsen lige fra størrelse, stand og kvalitet til ønsker om fx en kort salgsperiode eller mange købere samtidigt, så der kan opnås et købstilbud, der er højere end udbudsprisen. Der kan være forhold ved din ejendom, der giver den karakter af liebhaveri, og værdien er derfor højere.

[illegible]



Kapitel 2

Salgsopstilling

En salgsopstilling er præsentationen af din bolig for interesserede købere. Den indeholder en beskrivelse af boligen, med billeder og plantegning , men også mere teknisk og økonomisk information, så køber kan få et overblik over omkostninger ved købet, og hvad det koster at bo i boligen.

Med andre ord viser en salgsopstilling de fleste af boligens fakta, og derfor vil der også være begreber og dokumenter, som du måske kan være i tvivl om, hvad betyder. Dem finder du svar på her.

A

Andelsboligforening

I en andelsboligforening ejer andelshaverne i fællesskab ejendommen og boligerne. Det er andelsboligforeningen, der står for driften og vedligeholdelsen af ejendommen, og andelshaverne betaler løbende en boligafgift til dækning for foreningens udgifter.

Den enkelte andelshaver ejer en andel af foreningens formue og har ret til at benytte en bestemt bolig. Når en andelsbolig sælges, er det sælgers andel i foreningens formue og brugsretten til en bolig, der handles.

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstillingen skal indeholde oplysning om, hvorvidt der er forhold, der har væsentlig betydning for ejendommen. Det kunne være oplysning om evt. forurening, byggelinjer eller uoverensstemmelser mellem de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens dokumenter.

Hvis der i en ejer-/grundejerforening er truffet beslutninger om fx istandsættelser, hører det også under andre forhold af væsentlig betydning. Det skal oplyses.

Ansvarlig ejendomsmægler

Ansvarlig ejendomsmægler er et begreb, der blev indført ved lov i 2015.

Der skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hver sag, og det er denne ejendomsmægler, der er ansvarlig for de opgaver, der bliver løst i forbindelse med salget.

Selv om der er en ansvarlig ejendomsmægler, kan opgaver i forbindelse med sagen løses af andre fagpersoner, der ikke nødvendigvis er ejendomsmæglere.

Det skal fremgå af både formidlingsaftalen og salgsopstillingen, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler på hver enkelt sag.

Anvendelsesbegrænsninger

Andre anvendelsesbegrænsninger er forhold, der indskrænker mulighederne for, hvad og hvordan en ejendom må benyttes og kan være:

- En bevaringsværdig eller fredet bygning
- Vedtægtsbestemmelser i en forening om hvem der må bebo boligen
- Forbud mod bestemte opvarmningskilder.

Anvendelsesudgifter

I salgsopstillingen skal der alene oplyses om boligens udgift til varme, og som udgangspunkt er det det beregnede varmemeforbrug i energimærket, der skal oplyses.

Det beregnede forbrug kan afvige fra det faktiske forbrug på ejendommen og afhænger af beboernes forbrugsvaner og kan være både højere og lavere end det faktiske forbrug. Det beregnede forbrug gør det lettere at sammenligne forskellige boliger, da varmebudgettet er en væsentlig post i de månedlige udgifter.

B

Bevaringsværdig bygning

Bevaringsværdige bygninger er bygninger med særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning, og det er kommunerne, der har ansvaret for udpegning af bevaringsværdige bygninger.

Er en bygning erklæret bevaringsværdig, skal bygningen bevare sit udtryk. Det betyder at du ikke må ændre på bygningens ydre. Bevaringsværdig er ikke det samme som fredet. En fredet bygning har også regler for bygningens indre.

BFE-nr

Et BFE-nr. identificerer en 'Bestemt Fast Ejendom' og anvendes på alle typer fast ejendom og på tværs af forskellige offentlige registre.

Blandede ejendomme

En blandet ejendom består af flere ejendomstyper. En ejendom, hvor der både er arealer til privat- og erhvervmæssig anvendelse, er et eksempel på en blandet ejendom.

Boligafgift

Begreb der benyttes i andelsboligforeninger, og boligafgiften er en del af den samlede boligydelse. Størrelsen af boligafgiften bliver besluttet på foreningens generalforsamling og dækker foreningens udgifter og hensættelser. Det fremgår af vedtægterne, hvordan boligafgiften fordeles mellem andelshaverne.

Boligareal

I salgsopstillingen er det boligarealet, der fremgår af BBR-meddelelsen, der bliver oplyst. Oplysninger på BBR-meddelelsen er ejerens egne oplysninger og ikke et udtryk for arealernes lovlighed.



Brugsret

Retten til at bruge noget, man ikke selv ejer.
I andelsboligforeninger har den enkelte andelshaver brugsret til en bestemt bolig. Derudover kan der være brugsret til depotrum, parkering, havearealer mv.
Der skelnes mellem brugsretter og eksklusive brugsretter og forskellen er, om brugsretten deles med andre eller ej.

Byggelinje

En grænse for, hvor på grunden der må bygges fx en afstand til vej eller sti. Det kan også være beskyttelseslinjer, der skal beskytte omgivelserne ved søer og åer, fortidsminder, skove og kirker mv.

Byggemodning

Enhver byggegrund skal gøres byggeklar, før der må bygges på den. At grunden er byggemodnet vil sige, at der er anlagt veje, kloakeret, fremført vand og el m.v. Tilslutningsafgifter til forsyningsværker mm. er ikke en del af byggemodningen.

Bygning på lejet grund

Der er tale om bygning på lejet grund i det tilfælde, hvor der ikke er samme ejer af bygningen og grunden. Bygningens ejer betaler en leje til grundens ejer, og det er aftalt, om bygningen skal fjernes, når lejekontrakten udløber, eller om grundens ejer skal overtage bygningen evt. ved at købe den.

Byrder

En servitut eller en byrde giver en begrænsning for ejendomsejeren. Servitutter skal være tinglyste for at have gyldighed, og de kan ses på tinglysning.dk eller i Rigs- / Landsarkivet.
Udover den ejendom, der begrænses, vil der i servitutten også typisk være en ejendom eller en person, der opnår en rettighed samt en påtaleberettiget, der skal medvirke, for at der kan ske ændringer i bestemmelsen.

Byzone

Planloven opdeler landet i tre zoner: Sommerhusområder, landzone og byzone.

Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse og byudvikling. Det dækker over områder til bolig- og erhvervsområder samt til offentlige formål.

Ejendomsskat

Ejendomsskat eller grundskyld er kommunalskat på grunden, der betales, når man ejer en grund, uanset om den er bebygget eller ej.

Beregningsgrundlaget er den offentlige grundværdi fratrukket 20% og skatteprocenten, også kaldet grundskyldspromillen, som varierer fra kommune til kommune.

Ejendomsvurdering

For at Vurderingsstyrelsen kan fastsætte ejendoms-værdien, beregnes områdets kvadratmeterpris baseret på referenceejendomme i området. Herefter justeres områdets kvadratmeterpris til din ejendom ved at tage højde for ligheder og væsentlige forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene.

Resultatet er en kvadratmeterpris for din ejendom, og denne ganges med din ejendoms vægtede areal. Endeligt korrigeres der for særlige forhold som fx en særlig god beliggenhed eller en belastende servitut. Der betales ejendomsværdiskat af 80% af ejendoms-værdien.

Ejendomsværdiskat

Skat der betales til staten via indkomstskatten, og som beregnes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Ejerforening

Forening af ejere i en ejerlejlighedsejendom, hvor man som ejer af en lejlighed har pligt til at være medlem. Formålet med ejerforeningen er at administrere den fælles ejendom og varetage ejernes fælles interesser. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed og den løbende drift varetages af en bestyrelse.

Ejerlejlighed

Lejlighed, der ejes særskilt, således at hver ejerlejlighed udgør en fast ejendom, mens fællesfaciliteter så som grund, tag, evt. varmeanlæg ejes af alle ejerlejlighedernes ejere i forening.

Ejerlejlighedsnummer

I en ejendom der er opdelt i ejerlejligheder, har hver lejlighed et ejerlejlighedsnummer, der sammen med hovedejendommens matrikelnummer identificerer den enkelte lejlighed.



Ejerudgifter

Ejerudgifter er et udtryk for de udgifter, en ejendomsejer er forpligtet til at afholde herunder boligskatte og forsikring. For ejerlejligheder og andelsboliger indeholder ejerudgifterne også de løbende betalinger til foreningen.

Ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsopstillingen. Ejerudgifterne skal ikke indeholde udgifter til lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg.

Fordelingstal

For ejerlejligheder og andelsboliger fordeles foreningens fællesudgifter blandt medlemmerne typisk efter et fordelingstal.

Fordelingstallet fastsættes som en brøkdel i forhold til den samlede ejer- eller andelsboligforening og ofte i forhold til arealer.

Forsikringspræmie

Præmien er den pris, du som kunde skal betale forsikringsselskabet, for at selskabet påtager sig risikoen for det forsikrede.

Fredet område

Fredning er en måde at beskytte landskaber, naturen, dyr og planter samt deres levesteder. Den enkelte fredning indeholder bestemmelser for, hvad der er tilladt inden for det fredede område.

En ejendom beliggende i et fredet område kan være begrænset i forhold til, hvor og hvad der må bygges.



Fredet bygning

En bygning fredes hvis den har arkitektoniske, kulturhistoriske, miljømæssige og/eller historiske kvaliteter af national betydning.

En fredet bygning skal desuden holdes i god stand og bevare sin originalitet. I fredede bygninger sikres interiøret i lige så høj grad som husets ydre og alle bygningsarbejder, udover almindelig vedligeholdelse, kræver særlig tilladelse.

Der er visse skattemæssige fordele ved at eje en fredet bygning, og der er også tilskudsordninger til vedligeholdelse.

Fredskov

Begrebet dækker over et skovområde og areal, som er beskyttet mod rydning, forhugning, kreaturgræsning m.v. Fredskovspligten er indført for at sikre forsyning med træ og gælder for størstedelen af skovene i Danmark, og alle offentlige skove er underlagt fredskovspligt. Der må gerne være skovdrift i en fredskov.

Fællesareal

Areal, der ejes i fællesskab med andre. Det kan være medlemmer i en ejer- / grundejer- eller andelsboligforening, der for eksempel deles om et gårdareal, men det kan også være i andre boligfællesskaber som fx. ideelle anparters.

Fællesudgifter

De omkostninger en forening har til drift og vedligeholdelse af de arealer, bygninger mv. der ejes i fællesskab. Fællesudgifterne fordeles efter en fordelingsnøgle, der typisk er beskrevet i foreningens vedtægt.

Grundejerforening

Sammenslutning af grundejere. Foreningen varetager medlemmernes interesser. Grundejerforeningen kan stå for drift og vedligehold af veje og fællesarealer, ligesom den kan stå for dialogen med det offentlige i spørgsmål om lokalplaner mm. Hvis der er medlemspligt i grundejerforeningen, skal udgiften oplyses som ejerudgift.

Grundskyld

Grundskyld eller ejendomsskat er kommunalskat på grunden, der betales, når man ejer en grund, uanset om den er bebygget eller ej.

Beregningsgrundlaget er den offentlige grundværdi fratrullet 20% og skatteprocenten, også kaldet grundskyldspromillen, som varierer fra kommune til kommune.

Grundværdi

Grundværdien er på samme måde som den offentlige ejendomsvurdering fastsat på et foreløbigt grundlag.

Fra 2024 er grundværdien ikke en del af den samlede offentlige ejendomsvurdering men en selvstændig vurdering, der tager udgangspunkt i, at grunden er ubebygget, samt at den anvendes og udnyttes bedst muligt i økonomisk henseende. Der kan derfor være ejendomme, hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien.

Der betales grundskyld / ejendomsskat af 80% af grundværdien med en sats / grundskyldspromille bestemt af kommunen. For langt de fleste bliver grundskylden opkrævet sammen med ejendomsværdiskatten over indkomstskatten og ikke som tidligere på ejendoms-skattebilletten.



H

Hæftelse i andelsboligforeninger

I normalvedtægten for private andelsboligforeninger er det udgangspunktet, at der er en begrænset solidarisk hæftelse. Det betyder, at den enkelte andelshaver ikke kan tabe mere end sit indskud.

Ifølge samme vedtægt kan der under særlige omstændigheder være optaget lån med en anden hæftelse.

Ved personlig hæftelse er det ikke begrænset til indskuddet, men det er hele ens formue, der kan mistes. Ved proratarisk (pro rata) hæftelse hæfter den enkelte andelshaver for en bestemt del af gælden. Ved solidarisk hæftelse, der ikke er begrænset, hæfter alle andelshavere hver især for hele gælden.

Hjemfaldspligt

Tilbagekøbsret – også kaldet hjemfaldspligt – er en ret for kommunen til at købe en ejendom tilbage fx for den oprindelige salgssum eller vederlagsfrit. Forekommer oftest i Københavns og Århus kommune. Tilbagekøbsprisen ligger langt under en ejendoms aktuelle værdi, men heldigvis kan boligejeren ofte købe sig fri fra hjemfaldspligten. Et frikøb medfører, at hjemfaldspligten bliver aflyst, således at kommunen ikke længere kan købe ejendommen tilbage i henhold til den oprindeligt tinglyste hjemfaldsklausul.

Ideel anpart

I daglig tale bliver ideelle anparter kaldt for villalejligheder, og det er ofte en meget præcis beskrivelse af, hvad det er. Som ejer af en ideel anpart ejer man i fællesskab med en anden ejer en samlet fast ejendom. Ejerskabet bliver reguleret i en samejeoverenskomst. De ideelle anparter kan få hver deres blad i tingbogen og bl.a. belånes særskilt.

Kontantbehov ved køb

I salgsopstillingen skal køber oplyses om, at der vil være udgifter forbundet med handlen til bl.a. udbetalingen, ejerskifteforsikring og tinglysningsafgift vedr. skødet, som køber skal betale kontant. Herudover kan ejendomsmægleren tage forbehold for beløbene til andre udgifter, køber vil have.

Landbrugspligt

En ejendom med noteret landbrugspligt er omfattet af reglerne i landbrugsloven. Noteringen sker i matrikelregistret. Der er ikke længere en begrænsning på, hvem der må erhverve en landbrugsejendom, men køber skal have en godkendelse fra Landbrugsstyrelsen. En væsentlig begrænsning ved landbrugspligten er en bopælspligt.

I

K

L

Landzone

Planloven opdeler landet i tre zoner: Sommerhus-områder, landzone og byzone. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring af anvendelse. Det er i landzonerne, landbrugsejendommene findes, og landzone kan også være sammenhængende bymæssig bebyggelse.

Løsøre

Tidligere var udgangspunktet, at alt der var mur- og nagelfast, fulgte med i handlen. Nu beskriver købsaftalens standardvilkår, hvad der følger med, og herudover kan der være løsøre eller tilbehør, der følger med i handlen. Dette er beskrevet i salgsoptillingen. Det, der er beskrevet må sælger ikke tage med sig og det, der ikke er beskrevet, skal sælger fjerne inden overtagelse – medmindre parterne efterfølgende aftaler andet.

Lånegrænse

Lånegrænse betyder grænsen for lånets størrelse i forhold til ejendommens værdi. I Realkreditloven er der maksimale lånegrænser for realkreditlån inden for forskellige ejendoms-kategorier: 80 % for helårsboliger 75 % for fritidshuse Er boligen for eksempel vurderet til 1.000.000 kr. kan der opnås realkreditlån til en værdi på 800.000 kr.

Matrikelnummer

’Matriklen’ består af matrikelregistret, matrikelkortet og matrikelarkivet. Siden matriklen blev oprettet i 1844, har alle ejendomme fået tildelt sit eget matrikelnummer, der gør, at ejendommen altid kan identificeres.

Offentlig ejendomsværdi

For at Vurderingsstyrelsen kan fastsætte ejendoms-værdien, beregnes områdets kvadratmeterpris baseret på referenceejendomme i området. Herefter justeres områdets kvadratmeterpris til din ejendom ved at tage højde for ligheder og væsentlige forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene.

Resultatet er en kvadratmeterpris for din ejendom, og denne ganges med din ejendoms vægtede areal. Endelig korrigeres der for særlige forhold som fx en særlig god beliggenhed eller en belastende servitut. Der betales ejendomsværdiskat af 80% af ejendomsværdien

Salgsoptilling

Ejendomsmæglerne skal udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, der er nødvendige for en købsbeslutning. Den skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysninger om ejerudgifter og oplysning om den ansvarlige ejendoms-mægler. Salgsoptillingen indgår som en del af købs-aftalen.

M

O

S

Servitut

En servitut er en bestemmelse, der er pålagt en ejendom. Servitutten kan for eksempel have noget at gøre med, hvem der må råde over ejendommen (rådighedsservitut) eller betyde, at din ejendom skal holdes i en bestemt tilstand (tilstandsservitut).

Typisk kan en servitut indeholde bestemmelser for, hvor du må bygge på din grund, eller hvordan din ejendom skal være tilsluttet forsyningsnettet.

Sommerhusområde

Planloven opdeler landet i tre zoner: Sommerhusområder, landzone og byzone. Som udgangspunkt må boliger i sommerhusområder kun må anvendes som feriebolig i perioden 1. marts til udgangen af oktober måned, samt til ”kortvarige ferieophold”.

Standardfinansiering

For at kunne sammenligne forskellige ejendomme, beskriver salgsoptillingen et standardiseret finansieringsforslag. Det er ikke nødvendigvis et finansieringsforslag, køber kan opnå eller ønsker. Når der aftales en kontanthandel, kan udbetalingen i handlen derfor være et andet beløb end det, der er oplyst i salgsoptillingen.

Tilbehør

Tidligere var udgangspunktet, at alt der var mur- og nagelfast, fulgte med i handlen. Nu beskriver købsaftalens standardvilkår, hvad der følger med, og herudover kan der være løsøre eller tilbehør der følger med i handlen.

Dette er beskrevet i salgsoptillingen. Det der er beskrevet, må sælger ikke tage med sig, og det, der ikke er beskrevet, skal sælger fjerne inden overtagelse – medmindre parterne efterfølgende aftaler andet.

Tinglysningsafgift - også salgsbudget

Afgift til staten, der betales i forbindelse med tinglysning af dokumenter. Består af dels en fast afgift og en variabel afgift.

T



Kapitel 3

Købsaftale

Købsaftalen er det vigtigste dokument, når du handler bolig, da aftalen er den kontrakt, som køber har indgået med sælger. I en købsaftale, skal der være en række oplysninger, både om pris og overtagelsesdato, men også alle de oplysninger om boligen, der sikrer, at alle ved nøjagtigt, hvad aftalen omfatter.

Det første du skal gøre, når du får en købsaftale i hånden, er at læse den igennem, så du ved, hvad du skriver under på. Og her støder du på nogle begreber, som du finder forklaret på næste side.

A

A meta

A meta er et begreb, der benyttes, når to ejendomsmæglerforretninger bliver enige om at dele opgaver og salær. Det er typisk, når du har din bolig til salg ved én ejendomsmægler, og en anden ejendomsmægler har kontakt til en køber til din bolig.

Mellem ejendomsmæglerne bliver der lavet en a meta aftale. I sådan en aftale deles salæret mellem den kommissionerende og den sælgende ejendomsmægler. Eftersom begge mæglere får del i sælgers betaling, skal begge varetage sælgers interesser.

Anmærkningsfrit skøde

I forbindelse med handlen skal sælgers lån indfries, og pantebreve slettes fra tingbogen. Inden man kan indfri sælgers lån, skal der være tinglyst skøde til køber. Når tinglysningsretten modtager anmeldelsen af skødet, konstateres det, at ejendommen ikke er gældfri, og skødet bliver lyst med anmærkning om sælgers lån.

Når sælgers lån bliver indfriet, kan anmærkningen slettes, og når alle anmærkninger er slettet, har køber anmærkningsfrit skøde.

Ansvarsfraskrivelse

Udgangspunktet i en ejendomshandel er, at sælger er ansvarlig for skjulte fejl og mangler. Der kan være helt konkrete forhold, hvor sælger ikke ønsker at have dette ansvar, og der kan i handlen aftales, at sælger fraskriver sig ansvaret, og køber vil derfor ikke kunne gøre krav gældende overfor sælger i dette forhold.

Den mest sædvanlige metode, hvor sælger kan fraskrive sig ansvaret er ved at benytte reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring.

Ansvarlig ejendomsmægler

Der skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hver sag, og det er denne ejendomsmægler, der er ansvarlig for de opgaver, der bliver løst i forbindelse med salget. Selv om der er en ansvarlig ejendomsmægler, kan opgaver i forbindelse med sagen løses af andre, der ikke nødvendigvis er ejendomsmæglere.

Det skal fremgå af både formidlingsaftalen og salgsopstillingen, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler på hver enkelt sag.

B

Bankgaranti

I købsaftalen bliver det som regel aftalt, at køber skal deponere en del af købesummen hos ejendomsmæglerne og stille bankgaranti for restkøbesummen. Bankgarantien bliver erstattet af en kontant deponering i sælgers pengeinstitut inden overtagelsesdagen.

Formålet med bankgarantien er at give sælger sikkerhed for, at der sker betaling for ejendommen.

Berigtigelse

Købsaftalen regulerer handlens vilkår og for at sikre, at handlen gennemføres på de aftalte vilkår, skal handlen berigtiges. Sælger skal modtage købesummen, og køber skal have sikret sin ret over ejendommen, ved at der tinglyses et skøde.

Derudover omfatter berigtigelsen typisk en række opgaver med at give meddelelse om ejerskiftet.

Betinget købsaftale

En betinget købsaftale er en aftale, hvor der er vilkår, der skal være opfyldt, inden handlen er endelig. Det kan eksempelvis være, at en køber skal have solgt en bolig, før en nye bolig kan købes.

For at være sikker på, hvilke vilkår der kan handles på, når købers bolig er solgt, kan der laves en købsaftale, der er betinget af, at køberen får solgt sin egen bolig.

Som sælger af boligen vil man typisk ikke sætte salget i bero, før køberen har solgt sin egen bolig, og derfor kan man som sælger forbeholde sig ret til at fortsætte salgsarbejdet mens køber får solgt sin bolig.



Deponering

En deponering er en indbetaling af et beløb som sikkerhed.

I praksis deponerer køber hele eller dele af købesummen til sælgers ejendomsmægler, når købsaftalen er underskrevet af køber og sælger.

Restkøbesummen bliver deponeret i forbindelse med overtagelsesdagen og bliver frigivet til sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Dispositionsdag

Dispositionsdagen er det tidspunkt, hvor risikoen for ejendommen overgår til køber, og hvor køber får nøglerne til boligen. Det kan være samme dag som overtagelsesdagen, men det kan også være både før og efter.

I købsaftalen bliver det aftalt, hvilke forudsætninger der skal være opfyldt, inden køber må få nøglerne overdraget.

Finansieret handel

I en finansieret handel overtager køber et eller flere af sælgers indestående lån. Udover gældsovertagelsen vil der typisk skulle betales et kontantbeløb som forskellen mellem købesummen og kontantværdien af lånene, der overtages.

Udgangspunktet er, at sælger skal stilles ens, uanset om der handles kontant eller finansieret, og en evt. kursgevinst på sælgers lån vil derfor tilfalde sælger. På tidspunktet for købsaftalen bliver kontantværdien af de overtagne lån beregnet, og i denne beregning indgår kursen på lånene.

Forbehold

I en ejendomshandel kan der tages en række forbehold. De mest sædvanlige er forbehold for godkendelse i pengeinstitut eller fra rådgiver.

Der kan være forhold, der på købsaftaletidspunktet afventer svar eller afklaring. Her vil man kunne aftale et forbehold for denne afklaring. Det er først, når alle evt. forbehold er afklarede, at der er en endelig handel.

Forkøbsret

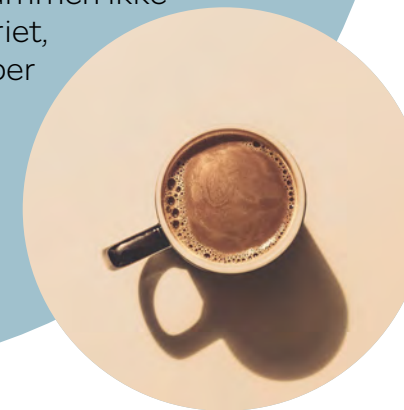
Ved salg af ideelle anparter / villalejligheder er der en samejeoverenskomst, der giver ejerne af lejlighederne forkøbsret til den anden lejlighed. Det betyder, at lejligheden ikke sælges til andre, før det er afklaret, om en anden ejer vil benytte sin forkøbsret.

Forkøbsret kan aftales i forbindelse med udlejning, hvor lejer overvejer at købe boligen på et senere tidspunkt. Alternativet til en forkøbsret er en køberet, hvor det præcist aftales, hvad der skal være opfyldt, for at købet gennemføres og på hvilke vilkår, det skal ske.

Frigivelse af sælgers provenu

Umiddelbart efter købsaftalen er underskrevet, skal køber typisk stille en garanti for restkøbesummen, og på overtagelsesdagen bliver garantien erstattet af en kontantdeponering i sælgers bank.

For at køber kan være sikker på, at køber ikke at overtager sælgers lån, bliver købesummen ikke frigivet til sælger, før lånene er indfriet, eller hvis banken indestår for, at køber får anmærkningsfrit skøde på ejendommen.



Fortrydelsesret

Køber har som udgangspunkt en lovbestemt fortrydelsesret, når den ejendom, der handles, hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber. Forældrekøb er omfattet af denne bestemmelse, selvom køber ikke selv skal bebo boligen.

Det er nogle krav, der skal opfyldes, hvis køber ønsker at fortryde. Bl.a. skal der betales 1% af købesummen til sælger eller sælgers repræsentant.

HE-ordningen

Hus-eftersynsordningen er den samlede betegnelse for reglerne om tilstands- og elinstallationsrapporter samt ejerskifteforsikring. Når HE-ordningen benyttes i en handel, er sælger fritaget for en del af sit ansvar for skjulte fejl og mangler.

For at kunne benytte HE-ordningen er der en række forhold, der skal være opfyldt, for at sælger opnår sin ansvarsfritagelse.

Indeståelse

For at den deponerede købesum må benyttes til betaling og indfrielse af sælgers lån, skal sælgers bank, indestå for, at køber får skøde uden retsanmærkninger.

Indeståelsen er købers sikkerhed for, at der ikke er tinglyst gæld på ejendommen, som køber overtager.

Kontanthandel

I en kontanthandel betales købesummen kontant til sælger, og sælger skal aflevere ejendommen gældfri. Modsætningen er en finansieret handel, hvor køber overtager et eller flere af sælgers lån.

Køber har ikke nødvendigvis hele købesummen kontant, men sørger selv for at optage de nødvendige lån for at finansiere købet.

Købesum

Købesummen er den samlede pris, der skal betales. I en kontanthandel bliver købesummen typisk sikret ved en deponering hos ejendomsmægleren og en bankgaranti for restkøbesummen. Senest på overtagelsesdagen erstattes garantien af en kontant deponering i sælgers pengeinstitut.

I en finansieret handel indgår kontantværdien af de lån, der overtages i den samlede betaling.

Købsaftale

Når køber og sælger er enige om handlens grundlæggende vilkår, underskrives der en købsaftale. Hvis der i købsaftalen er vilkår, der skal opfyldes, finder den endelig handel først sted, når disse vilkår er opfyldte.

Købsaftalen regulerer købers og sælgers forpligtelser i handlen. Det er købsaftalen, der er købers juridiske dokument, der bekræfter ejerskabet over ejendommen. For at køber kan sikre sine rettigheder over ejendommen, tinglyses der et skøde.

Købsaftalens individuelle vilkår

Det er en standardiseret købsaftale, der benyttes, når der sælges via en ejendomsmægler, og der kan være behov for at afvige de standardiserede vilkår, og der kan være aftalt særlige vilkår for netop denne handel. Disse skal fremgå af købsaftalens individuelle vilkår.

Under de individuelle vilkår kan der også gives oplysninger til køber, der er relevante for handlen. Hvis køber eller sælger betinger handlen af f.eks. godkendelse fra bank eller rådgiver, skal det fremgå af de individuelle vilkår.

Købstilbud

Når en bolig sælges, er der oplyst en udbudspris, og det er reelt en opfordring til køber om at komme med et købstilbud.

Et købstilbud kan være over, under eller på udbudsprisen, og det kan fremsættes mundtligt eller skriftligt. Ejendomsmægleren er forpligtet til at fremlægge ethvert købstilbud for sælger, og det er suverænt sælger, der beslutter om man vil acceptere tilbuddet.

Når en købsaftale kun er underskrevet af køber, er der tale om et købstilbud, og når sælger også underskriver, bliver det en købsaftale.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er den dag, hvor køber juridisk bliver ejer af ejendommen, og det er der, købesummen senest skal være deponeret i sælgers pengeinstitut.

Overtagelsesdagen kan være den samme dag, hvor køber overtager risikoen for ejendommen, men der kan også aftales en dispositionsdag, der er tidligere end overtagelsesdagen.

Provenuberegning

En af ejendomsmæglerens lovmæssige forpligtelser er at udarbejde provenuberegninger, der viser sælgers forventede økonomiske resultat. Beregningen består af handlens indtægter og udgifter.

Når boligen kommer til salg, skal der udarbejdes en provenuberegning i form af et salgsbudget, og inden sælger skriver under på en købsaftale, skal sælger have udleveret et salgsprovenu på handlen.

Refusionsopgørelse

En refusionsopgørelse regulerer ejendommens evt. indtægter og udgifter med overtagelsesdagen som skæring.

Med de ændrede boligskatteregler i 2024, vil der for mange ejendomme kun være få og små ejendomsbidrag, der skal indgå i refusionsopgørelsen.

Det kan aftales, at andre poster kan medtages på en refusionsopgørelse, fx sælgers betaling af halv ejerskifteforsikring.



Reguleringsklausul

En reguleringsklausul er en bestemmelse i en overdragelsesaftale på en andelsbolig om, at hvis maksimalprisen indenfor en nærmere aftalt periode nedsættes eller forhøjes, skal handelsprisen reguleres.

Det er andelsboligforeningen, der afgør, om det er tilladt at aftale reguleringsklausuler.

Reguleringsopgørelse

Reguleringsopgørelse skal udarbejdes når:

- køber fravælger et af køber, i købsaftalen, forudsat overtaget indestående lån.
- sælger efter handlens indgåelse accepterer, at køber overtager et af sælgers indestående lån
- ved difference i restgælden på indestående lån, der overtages af køber (ikke ved difference i kursen).

Det er reguleringsopgørelsen, der regulerer værdien af sælgers indestående lån.

Restkøbesum

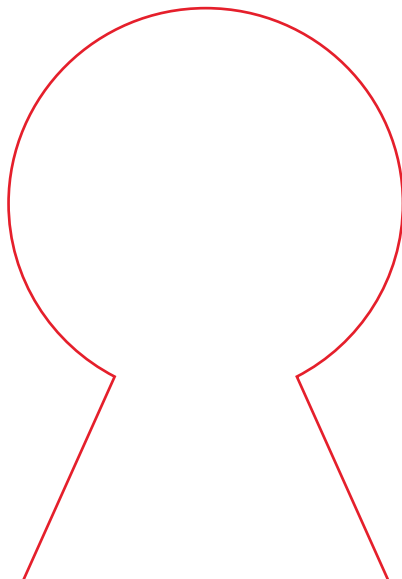
I en kontanthandel er restkøbesummen forskellen mellem købesummen og deponeringen hos ejendoms-mægleren. I en finansieret handel er restkøbesummen forskellen mellem købesummen og kontantværdien af det overtagne lån.

Restkøbesummen skal sikres enten ved bankgaranti eller kontantdeponering.

Salgsprovenu

Salgsprovenuet er en opgørelse over indtægter og udgifter i forbindelse med handlen.

Ejendomsmægleren skal udarbejde salgsprovenuet på handlens vilkår og udlevere det til sælger i forbindelse med sælgers underskrift på købsaftalen.



Skelpæle

Grænsen mellem to ejendomme kaldes et skel. I forbindelse med udstykning af en grund bliver skellet markeret med skelpæle.

Ved køb af en byggegrund skal grunden være angivet med skelpæle, og hvis de ikke findes på overtagelsesdagen, kan køber som udgangspunkt anskaffe og etablere skelpæle for sælgers regning. Over tid kan skelpæle forsvinde eller blive vanskelige at finde, så når der handles en bebygget grund, er det ikke et krav, at der skal være skelpæle, men køber har ret til at få vist, hvor skellet er.

Skøde

Det tinglyste skøde er det digitale dokument, der viser, hvem der ejer ejendommen. Skødet indeholder som minimum oplysninger om køber og sælger, den handlede ejendom, købesum og overtagelsesdag.

Tilbageholdelse af købesummen

Som udgangspunkt har køber ikke ret til at tilbageholde købesummen, den skal frigives til sælger, når betingelserne er opfyldte. Undtagelsen er, at der må tilbageholdes et passende beløb, hvis køber skal have et beløb over refusionsopgørelsen.

Herudover kræver det en aftale mellem køber og sælger. Det kunne fx være, hvis det bliver aftalt, at sælger skal udbedre noget inden overtagelsen, og at køber må tilbageholde et beløb som sikkerhed, hvis det ikke er sket inden overtagelsen.

Utinglyste rettigheder

For at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgelse, skal rettigheder over fast ejendom tinglyses. De tinglyste rettigheder kan ses i tingbogen, oms er offentlig tilgængelig.

Udover tinglyste rettigheder skal køber oplyses om evt. utinglyste rettigheder og forpligtelser. Det kan være f.eks. være en aftale om, at andre må benytte en sti på grunden.



Kapitel 4

Dokumenter i ejendomshandel

Når du sælger eller køber bolig, indgår der altid en række dokumenter om boligen, aftaler mellem sælger og køber, vedtægter, offentlig data om ejendommen og meget andet godt, afhængig af boligtype.

Nogle af dem kender du, andre er måske nye. Og du finder dem allesammen forklaret på de følgende sider i alfabetisk orden.

Bankgaranti

I købsaftalen bliver det sædvanligvis aftalt, at køber skal deponere en del af købesummen hos ejendoms-mæglerne og stille bankgaranti for restkøbesummen. Bankgarantien bliver erstattet af en kontant deponering i sælger pengeinstitut inden overtagelsesdagen.

Formålet med bankgarantien er at give sælger sikkerhed for, at der sker betaling for ejendommen.

BBR-meddelelse

Bygnings- og boligregistret (BBR) er et landsdækkende register med oplysninger om bygning- og boligforhold samt tekniske anlæg. Det er kommunen, der fører dette register og det er den enkelte ejendomsejer, der har ansvaret for rigtigheden af oplysningerne.

BBR-meddelelsen er en udskrift fra dette register.

BoligOverblik

home BoligOverblik er et online overblik, der viser en boligs stand og potentiale. Overblikket omsætter de tekniske data, fra boligens rapporter, til konkrete anbefalinger om eventuelle forbedringer og muligheder i boligen. Det meste er fotodokumenteret og prissat, og køber kan selv til- og fravælge forslag, som er vigtige for ham/hende, justere priser og hente det hele i en fil, som kan bruges i dialogen med bank, rådgivere og håndværkere.

Byggeteknisk gennemgang

En gennemgang af en bygnings tilstands udført af en fagperson med byggeteknisk uddannelse og baggrund. En byggeteknisk gennemgang, kan vise køber, hvilken tilstand bygningen er i og aflaste sælgers ansvar for visse fejl og mangler

Tilstands- og elinstallationsrapport er eksempler på byggetekniske gennemgange.

Byggetilladelse

Der kræves en byggetilladelse til bl.a. nye bygninger, om- og tilbygning, nedrivning og ændringer i benyttelsen af en bebyggelse.

Det er kommunen, der på baggrund af en konkret ansøgning kan give byggetilladelsen og arbejderne må ikke påbegyndes uden byggetilladelse. Visse mindre typer bygninger kræver ikke byggetilladelse.



Ejendomsbidragsbillet

Tidligere har kommunen udsendt en ejendomsskattebillet, hvor der udover ejendomsskat også blev opkrævet andre beløb.

Fra 2024 udsender kommunerne en ejendomsbidragsbillet, hvor der opkræves de beløb, der tidligere blev opkrævet via ejendomsskattebilletten udover selve ejendomsskatten. Det kan være rottebekæmpelse, skorstensfejning mv.

Ejerlejlighedsskema

Skema, som ejendomsrådgiveren sender til en ejendomsadministrator eller foreningen med henblik på at få oplyst forhold vedr. ejerforeningen/den enkelte ejerlejlighed.

Garanti

I købsaftalen bliver det sædvanligvis aftalt, at køber skal deponere en del af købesummen hos ejendoms-mæglerne og stille bankgaranti for restkøbesummen. Bankgarantien bliver erstattet af en kontant deponering i sælger pengeinstitut inden overtagelsesdagen. Formålet med bankgarantien er at give sælger sikkerhed for, at der sker betaling for ejendommen.

Gældsovertagelseserklæring

I en finansieret handel, hvor køber skal overtage sælgers gæld, skal der være en bekræftelse fra långiver om at de accepterer gældsovertagelsen og køber som ny debitor på lånet.

Ibrugtagningstilladelse

Ved ibrugtagning skal kommunen gennemgå dokumentationen og konstatere, at der foreligger dokumentation for de tekniske bestemmelser, som byggeriet er omfattet af, inden der kan gives tilladelse til ibrugtagningen.

Lokalplan

En lokalplan er den konkrete facitliste fra kommuneplanens strategi. Den er juridisk bindende for grundejerne og regulerer således, hvad du og din nabo må. En lokalplan kan f.eks. bestemme, at et område kun må benyttes til boligformål, at grunde skal have en vis størrelse eller stille krav til bygningernes udformning mm.

Matrikelkort

Matrikelregistret indeholder oplysninger om alle matrikelnumre i Danmark. Registret indeholder oplysninger om arealer, herunder evt. vej- eller vandløbsarealer, noteringsforhold (f.eks. om landbrugsejendomme, samlede faste ejendomme eller fredskov).

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Det er et vejledende oversigtskort, der viser jordstykkeernes beliggenhed i forhold til hinanden.

Før samlelevende: En samejeoverenskomst er en skriftlig aftale indgået mellem de parter, der sammen ejer en ejendom og den regulerer hvordan de er stillet i forhold til hinanden. Det kan bl.a. være i forhold til hvordan et evt. ophør af samejet skal håndteres

Ideelle anpartar: Samejeoverenskomsten regulerer de rettigheder de enkelte anpartshavere har. Det kan være spørgsmål om betaling af fællesudgifter, anvendelse af haven eller sekundære bygninger. Herudover indeholder samejeoverenskomsten ofte en forkøbsret til en anden ejer.

En servitut er en begrænsning for ejendomsejerens råderet over en fast ejendom. Udover vejrettigheder, der indtegnet på matrikelkortet, skal servitutter være tinglyst for at have gyldighed

Det er den enkelte grundejer, der beslutter sig for, eller indvilger i, at ejendommen pålægges en servitut. Herudover kan servitutter stiftes ved lov eller ekspropriation.

I forbindelse med behandlingen af dødsboer udsteder skifteretten en attest, der viser hvem der kan disponere over afdødes aktiver.

Når afdødes ejendom skal sælges, er det den eller de personer, der fremgår af skifteretsattesten, der skal underskrive formidlings- og købsaftale.

home SundhedsAttest er i januar 2025 erstattet af
home BoligOverblik.

En tingbogsattest er en kopi af Tingbogen for en specifik fast ejendom. Den viser, hvem der er tinglyst som ejer af ejendommen samt hvilke servitutter og pantebreve, der tinglyst på ejendommen.

Herudover kan det fremgå af tingbogsattesten om der er en notering på ejendommen, fx som landbrugsejendom og under pantebreve kan der være tinglyst udlæg.

I grundejer-, ejer- og andelsboligforeninger udgør vedtægterne sammen med gældende love det juridiske grundlag for, hvordan foreningen skal drives.

Vedtægter er et nedskrevet regelsæt for, hvordan foreningen skal drives og kan sammen med en evt. husorden regulere, hvad medlemmer af foreningen kan, må og skal i forhold ejendommen og foreningen.

En aftale om rettigheder og forpligtelser, der f.eks. regulerer forholdene i en ejerforening omkring navn, ledelse, formål, betalinger m.v.

Opgørelse over indtægter og udgifter samt status over aktiver og passiver. Udarbejdes for hvert regnskabsår i en ejer- eller andelsboligforening og fremlægges til godkendelse på foreningens generalforsamling.



Kapitel 5



Øvrige
ejendomsbegreber

A

A conto

Foreløbig betaling hvor en slutopgørelse følger senere. A conto bruges ofte i forbindelse med månedlig eller kvartalsafregning af el, vand og varme i ejerlejligheder og andelsboliger.

Adkomst

At have adkomst betyder at have ret til noget. I forbindelse med ejendomme, bruges adkomst om ejerskabet af ejendommen og ved tinglysning af skøde, indsættes den nye ejer som adkomsthaver.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag er en del af den samlede ydelse, der betales når man har optaget et kreditforeningslån. Rente og afdrag på lånet tilfalder de bagvedliggende obligationsejere og administrationsbidraget er kreditforeningens løbende indtægt.

Administrator

Person, der varetager de administrative opgaver for en forenings bestyrelse, f.eks. opkrævning af husleje og betaling af løbende udgifter.

Andelsbevis

En andelsboligforening kan beslutte, at der skal udarbejdes et dokument, der beviser hvem der er andelshaver i hver enkelt andelsbolig. Det er overdragelsesaftalen, der er den juridiske dokumentation for en handel og andelsbeviset er et bevis for købet af andelsboligen.

Allonge

Ordet er fransk og betyder forlænge. Benyttes bl.a. om tillæg til købsaftalen, hvor der aftales ændrede eller nye vilkår til den allerede indgåede købsaftale.

Anmærkningsfrit skøde

I forbindelse med handlen, skal sælgers lån indfries og pantebreve slettes fra tingbogen. Inden man kan benytte købesummen til at indfri sælgers lån, skal der være tinglyst skøde til køber. Når tinglysningsretten modtager anmeldelsen af skødet, konstateres det, at ejendommen ikke er gældfri og skødet bliver lyst med anmærkning om sælgers lån. Når sælgers lån bliver indfriet, kan anmærkningen slettes og når alle anmærkninger er slettet, har køber anmærkningsfrit skøde.

Anskaffelsespris

Når man skal sælge en andelsbolig, må prisen ikke overstige værdien af andelen i foreningens formue tillagt bl.a. værdien af forbedringer.

Ved opgørelse af foreningens formue, kan foreningens anskaffelsespris for ejendommen indgå.

B

Bankgaranti

I købsaftalen bliver det som regel aftalt, at køber skal deponere en del af købesummen hos ejendomsmæglerne og stille bankgaranti for restkøbesummen.

Bankgarantien bliver erstattet af en kontant deponering i sælger pengeinstitut inden overtagelsesdagen. Formålet med bankgarantien er at give sælger sikkerhed for, at der sker betaling for ejendommen.

Berigtigelse

Berigtigelse af en ejendomshandel har til formål at sikre, at handlens vilkår bliver opfyldt, så begge parter får de rettigheder, der er aftalt. Der skal udarbejdes skøde, og det skal tinglyses, samt sælgers provenu skal frigives.

Herudover kan der være en række opgaver, der efter aftale skal udføres i forbindelse med berigtigelsen.

Bestyrelse

En gruppe af personer, der står for den daglige drift i en forening eller et selskab. Bestyrelsen vælges på foreningens generalforsamling.

Betinget købsaftale

En betinget købsaftale indgås typisk i den situation, hvor en interesseret køber til en ejendom er afhængig af, at deres nuværende ejendom sælges.

Parterne indgår en købsaftale, der bestemmer at når købers ejendom er solgt, bliver den betingede købsaftale endelig og det er køber, der skal have ejendommen. Samtidigt vil det ofte blive aftalt, at sælger må forsætte salgsarbejdet, men ikke sælge til en anden køber inden den første køber har haft en rimelig frist til at tage stilling til om de kan købe inden de har solgt.

Bodelingsoverenskomst

Et dokument, der indeholder ægtefællers aftale om opgørelse og fordeling af passiver og aktiver i forbindelse med opløsning af ægteskabet ved separation eller skilsmisse.



Budrunde

En budrunde er en formaliseret proces, der er nøje lovreguleret. En budrunde kan enten ligge i begyndelsen af salgsprocessen eller benyttes, hvis der viser sig flere købere samtidigt.

Det er alene sælger, der beslutter om salget skal gennemføres som en budrunde eller ved forhandling med de interesserede købere.

Bygningssagkyndig

En bygningssagkyndig er en professionel person med en byggeteknisk baggrund og uddannelse, som har et særligt kendskab til bygninger, bygningsteknik mm.

En beskikket bygningssagkyndig er optaget af Sikkerhedsstyrelsen og er berettiget til at udarbejde tilstandsrapporter i forbindelse med Huseftersynsordningen.

Ejerlejlighedskort

Dokument udfærdiget af den landinspektør, der har udstykket ejendommen i ejerlejligheder. Heraf fremgår, hvordan ejendommen er opdelt og hvor mange m2 den enkelte lejlighed er. Dokumentet findes sammen med de øvrige dokumenter i tingbogen.

Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen er del af Huseftersynsordningen og er med til at frigøre sælger for det 10-årige mangelsansvar. Forsikringen dækker skader eller skadesårsager, der var til stede på overtagelsestidspunktet og som ikke var kendt af køber. Hvis køber ønsker at tegne forsikringen, skal det være gjort inden nøgleoverdragelsen.

Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapporten samler oplysninger fra en række offentlige registre og myndigheder. Den giver oplysning om evt. forureninger, planer der gælder for ejendommen, evt. gæld til det offentlige og meget mere.

Det er, sammen med rapportens bilag, et centralt dokument i en ejendomshandel.

Elinstallationsrapport

Elinstallationsrapporten er en del af Huseftersynsordningen, der frigør sælger for et 10-årigt mangelsansvar og giver køber mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring.

Rapporten gengiver en autoriseret elinstallatørs gennemgang af elinstallationerne og karakteriserer evt. ulovligheder og mangler.

Energimærke

Med få undtagelser skal en bygning være energimærket inden den må annonceres til salg eller leje. Energimærket viser en bygnings beregnede varmeforbrug og indeholder forslag til energiforbedringer, der enten kan være rentable i sig selv eller i forbindelse med øvrig ombygning.

Energimærkningen oplyses på en skala fra A til G, hvor A er den bedste placering.

Ejendomsmægler

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et register over ejendomsmæglere, og kun registrerede mæglere må bruge titlen ejendomsmægler. En ejendomsmægler skal opfylde en række krav med hensyn til uddannelse, økonomi og garantistillelse for at blive optaget i registret.

Fast ejendom

En grund evt. med bebyggelse, ejerlejligheder, samt bygninger på lejet grund. I dele af lovgivningen behandles andelsboliger også som fast ejendom.

Friværdi

Ejendommens værdi minus gælden i ejendommen.

Fuldmagt

En aftale, der sædvanligvis er skriftlig, om at en person (fuldmægtigen) handler på en andens vegne (fuldmagts-giveren). Den bruges eksempelvis hvis en person er forhindret i at møde op til en generalforsamling, og lader en anden stemme på sine vegne.

Generalforsamling

Et møde, hvor samtlige medlemmer i en forening indkaldes. Generalforsamlingen er en forenings øverste myndighed.

Hævd

Hvis man uberettiget over en vis periode har benyttet en fremmed ejendom, kan man i visse tilfælde opnå hævd - en ret til fortsat benyttelse. Hævd betyder 'det man har' og en vunden hævd skal tinglyses for at sikre at denne ret består.

Ikrafttræden

Det tidspunkt, hvor en bestemmelse får virkning, f.eks når forsikringsselskabet har accepteret en forsikring, og selskabets ansvar indtræder.



Købermægler

En ejendomsmægler kan enten hjælpe en boligejer med at få solgt sin bolig eller hjælpe en potentiel køber med at købt en bolig under trygge forhold.

En købermægler kan være med fra starten af boligjagten eller komme til senere i forbindelse med købsaftalen. Rollen består i at rådgive køber igennem boligkøbets processer og faser, og varetage købers interesser, på samme vis som en ejendomsmægler varetager sælgers interesser.

Lejekontrakt

Når en person mod betaling får ret til at råde over en ting, der tilhører en anden, f. eks. en lejlighed.

Mangel

I forbindelse med en handel om fast ejendom kan der være tale om en mangel, hvis ejendommen ikke er som køber har betinget sig. Det kan også være en mangel, hvis det viser sig, at der er et forhold, der ikke er i overensstemmelse med hvad køber med rimelighed kunne forvente.

Har man som sælger garanteret noget og det viser sig ikke at være som garanteret, vil det være mangel.

K

Misligholdelse

Når en aftale ikke bliver overholdt, er den misligholdt. I en ejendomshandel, kan køber bl.a. misligholde ved ikke at betale købesummen. Sælger kan bl.a. misligholde ved at aflevere ejendommen i en anden stand end den aftalte. Hvis en af parterne ikke overholder de i handlen aftalte frister, vil det også være misligholdelse.

Misligholdelsesbeføjelser

Misligholdelsesbeføjelser er de rettigheder, man har, hvis den anden part i en aftale misligholder. I ejendomshandler kan der typisk være tale om erstatning eller forholdsmæssigt afslag. I sjældne tilfælde, kan man få ret til at hæve handlen.

L

Mortifikation

Mortifikation er rettens bestemmelse om, at et dokument ikke længere er gyldigt. Det er en metode, der benyttes, hvis fx et pantebrev er bortkommet.

Det er en langstrakt proces, der afsluttes med at retten afsiger mortifikationsdom og inden da skal indkaldelse til retsmødet være offentliggjort i Statstidende. Der går normalt mindst et år fra offentliggørelse til dom.

M

Præjudicerende retsanmærkning

En retsanmærkning er tinglysningsrettens anmærkning på et tinglyst dokument om, at der er noget til hinder for, at dokumentet kan få den tilsigtede retsstilling.

Når et skøde bliver tinglyst, kan der komme anmærkning om sælgers lån og da de blokerer for, at køber kan få tinglyst sine lån, er det en præjudicerende retsanmærkning.

Når sælgers lån bliver aflyst fra tingbogen, bliver retsanmærkning slettet. Sælgers provenu bliver frigivet, når køber har fået skøde fri for præjudicerende retsanmærkninger.

Påtaleberettiget

Siden vedtagelsen af Tinglysningsloven, skal der på enhver ny servitut være angivet en påtaleberettiget. Det er den påtaleberettigede, der bestemmer over servitutten og skal derfor spørges, hvis der ønskes ændringer.

Det også den påtaleberettigede, der kan påtale, hvis en servitutbestemmelse ikke overholdes.

P



Relaksation

Når en ejendom skal opdeles ved fx udstykning eller arealoverførelse, skal de tinglyste lån / pant ikke følge med. Det frasolgte areal skal frigøres fra pantet ved relaksation. Långiver skal acceptere dette, da pantets værdi bliver mindre og långiver kan stille krav om, at gælden skal nedskrives med salgsprisen.

Restance

Begreb, der anvendes om det skyldige beløb, når sidste betalingsfrist for en terminsydelse er overskredet. Når man ikke betaler inden for den aftalte frist, kommer man i restance.

Retsanmærkning

En retsanmærkning er tinglysningsrettens anmærkning på et tinglyst dokument om, at der noget til hinder for, at dokumentet kan få den tilsigtede retsstilling.

Rådighedsbeløb

I relation til den daglige økonomi er rådighedsbeløbet forskellen mellem indtægt og faste udgifter. Det er det beløb, der er til forbrug, når udgifterne er betalt. I en ejendomshandel beregnes sælgers budgetterede rådighedsbeløb i et salgsbudget og er sælgers forventede økonomiske resultat, når sælges til udbudsprisen.

Servitut

En servitut er normalt en bestemmelse om en ejendom, der begrænser ejerens råderet over ejendommen. Tinglyste servitutter kan som udgangspunkt findes i tingbogen eller på Lands-/Rigsarkivet.

Skel

Grænsen mellem to ejendomme kaldes et skel. I forbindelse med udstykning af en grund bliver skellet markeret med skelpæle. Skellet kan være synligt ved en hæk eller et hegn, men kan også være ikke synligt. Hvis der er uenighed om, hvor skellet er, kan en landinspektør afgøre, hvor skellet er.

Skøde

I Tinglysningslovens forstand, er ethvert dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom, et skøde.

For at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og retsforfølgning, skal skødet tinglyses og det sker som et digitalt dokument, der oprettes og behandles i Tinglysningsrettens systemer.

I praksis er skødet det tinglyste digitale dokumen.

Sælgeransvarsforsikring

En forsikring, sælger kan tegne i forbindelse med en bolighandel. Udgangspunktet er, at sælger er ansvarlige for skjulte fejl og mangler i 10 år. Ved at benytte Huseftersynsordningen, kan sælger delvist frigøre sig fra dette ansvar og sælgeransvarsforsikringen frigør sælger yderligere.



Tinglysning

Oprindeligt var et ting en folkeforsamling, hvor bl.a. vigtige begivenheder blev lyst, så de kom til kundskab for alle. Rettigheder som ejerskifte af fast ejendom blev lyst på tinge. Siden 2009 har tinglysning været en digital proces og et digitalt register.

Tvangsauktion

En tvangsauktion over fast ejendom er en offentlig auktion, der afholdes af fogedretten på begæring af en person, der har penge til gode hos den, der ejer ejendommen.

Den højestbydende på auktionen får ejendommen gældfri uanset om der dækning til kreditorerne eller ej. Hvis du køber en ejendom, hvor der er begæret tvangsauktion, inden auktionen afholdes, har du ikke den sædvanlige fortrydelsesret efter forbrugerbeskyttelsesloven.

Udlæg

I forbindelse med salg af bolig: Som led i ejendoms-
mæglerens salgsarbejde, indhentes og betales der for
en række oplysninger og dokumenter. Når mægleren i
første omgang betaler disse, er det et udlæg som sælger
senere, skal betale.

Udlæg i fast ejendom: Når en skyldner ikke overholder
sine betalingsforpligtelser, kan den der har beløb til gode,
efter begæring til fogedretten, tage udlæg i skyldnerens
ejendom. Udlægget giver ret til at kræve ejendommen
solgt på tvangsauktion.

Udstykning

En opdeling af en fast ejendom i flere selvstændige
ejendomme. Ofte sker udstykningen for at skabe nye
byggegrunde.

