



# Boligbogen

Bolighandel og boligfinansiering

## **Boligbogen**

5. udgave, oktober 2013

Redaktion:

Lokale Pengeinstitutter

v/Morten Egholm Andersen og Mikkel Prehn

Toldbodgade 33

1253 København K.

Tlf.: 33 41 84 00

sekretariatet@lopi.dk

[www.pengenytt.dk/bolig](http://www.pengenytt.dk/bolig)

Design og tryk: Mediegruppen

ISBN 978-87-986196-8-0

Teksten er udarbejdet af Lokale Pengeinstitutter, foreningen for lokale banker, sparekasser og andelskasser i Danmark. Eftertryk tilladt med kildeangivelse.

Bogen skal alene betragtes som en service og inspirationskilde. Vi tilstræber, at indholdet er korrekt og ajourført, men garanterer ikke, at det er nøjagtigt og fuldstændigt. Redaktionen kan ikke påtage sig ansvaret for mulige konsekvenser, der måtte følge af dispositioner foretaget på grundlag af oplysninger i bogen. Oplysningerne erstatter ikke nogen form for professionel rådgivning, og læserne opfordres til at søge professionel rådgivning, før der foretages dispositioner.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	<b>7</b>
<b>ET BOLIGKØBS FORLØB</b>	<b>8</b>
<b>1. trin: Forberedelsen</b>	<b>8</b>
Behov og ønsker	8
Hvad er der råd til?	8
Lav en tjekliste	9
<b>2. trin: Find boligen</b>	<b>10</b>
Annoncer, Internet og apps	10
<b>3. trin: Få en salgsopstilling</b>	<b>11</b>
Salgsopstilling	11
<b>4. trin: Se boligen</b>	<b>16</b>
Fremvisning	16
<b>5. trin: Interesse for køb tilkendes</b>	<b>17</b>
Interesse og yderlige undersøgelser	17
<b>6. trin: Detaljer undersøges</b>	<b>18</b>
Vær grundig	18
Huseeftersynsordning - tilstandsrapport og elinstallationsrapport	18
Gamle tilstandsrapporter er også interessante	21
Elinstallationsrapport	21
Ejerlejligheder og tilstandsrapporter	23
Forsikringspolice	23
Tingbogsudskrift	23
Lokalplan og kommuneplan	24
Jordforurening	25
Varmeregning og energimærkning	26
BBR-meddelelse, ejendomsskatte-opkrævning, vurdering m.v.	28
<b>7. trin: Boligens pris</b>	<b>29</b>
<b>8. trin: Købsaftalen</b>	<b>30</b>
Bolighandlens vigtigste dokument	30

<b>9. trin: Ejerskifteforsikring eller ej?</b>	<b>39</b>
Gennemgå ejerskifteforsikringen	39
<b>10. trin: Handlen berigtiges</b>	<b>40</b>
Kurssikring	40
Skødet	41
<b>11. trin: Overtagelsesdagen</b>	<b>41</b>
Til lykke med den nye bolig	41
<b>NYBYGGERI</b>	<b>44</b>
Forhåndslån	44
Byggecredit	45
Byggeriets faser	45
Forsikringer	48
Nøglefærdige huse	49
<b>EJERBOLIGENS FINANSIERING</b>	<b>50</b>
Kontant eller finansieret handel	50
Mæglerens forslag	50
Køber har frit valg	51
Realkreditlånet	51
Fast eller variabel rente	51
Fastforrentede lån	53
Rentetilpasningslån	55
Renteloft	57
Afdragsfrihed	58
Eurolån	59
Løbetid	60
Priotetslån/priotetskreditter	60
Efterfinansering	61
Boliglån i pengeinstituttet	61
<b>PLEJE AF BOLIGLÅN</b>	<b>62</b>
Nedkonvertering	62
Opkonvertering	63
Kurssikring og praktisk gennemførelse	64
Overvågning af boliglån	65

Nedsparing/lån i friværdien	65
Nedsparingslån	65
Andre formål	66
<b>SALG AF BOLIG</b>	<b>67</b>
Valg af ejendomsmægler	67
Ejendomsmæglerens opgaver	68
Formidlingsaftalen	68
Ejendomsmæglerens salær	68
Salgsbudgettet	69
Tilstandsrapport, elinstallationrapport og ejerskifteforsikring	70
Undgå overraskelser	70
Lån og kurssikring	71
<b>ANDELSBOLIGER</b>	<b>72</b>
Ejendommen ejes i forening	72
Finansiering af ens egen andel	72
Den samlede finansiering af ejendommen	73
Om andelsboliger i øvrigt	74
<b>FORÆLDREKØB</b>	<b>75</b>
Lejens størrelse og boligsikring	75
Skatteforhold	76
Ved salg af lejligheden	77
<b>KØB AF BOLIG I UDLANDET</b>	<b>78</b>
<b>NYTTIGE LINKS</b>	<b>80</b>

# FORORD - KUNSTEN AT KØBE EN BOLIG OG HAVE DE RIGTIGE LÅN

Der er sket mange ændringer på boligområdet, siden Boligbogen udkom første gang i 1999, og den er da også redigeret flere gange siden og udkommer nu igen i en ny udgave.

Der er også sket ændringer i de muligheder, vi har for at søge information om bolighandel og finansiering af boliger. I dag kan man således finde mange nyttige informationer om boliger og boliglån på nettet og via diverse apps. Som et supplement til al denne hurtige information er det imidlertid fortsat vigtigt at have viden om de grundlæggende begreber i forbindelse med at være boligejer - eller være på vej til at blive det - samlet et sted. Det er her, at Boligbogen kommer ind i billedet.

Bogen gennemgår de væsentligste elementer i en bolighandel - både set fra købers og sælgers side. Håbet er, at den kan være med til at give den grundlæggende viden, som det er både nyttigt og betryggende for de fleste at have. For mange er købet af en ejerbolig jo en af de vigtigste og største økonomiske handler, der foretages i løbet af livet - hvis ikke den allerstørste.

Samtidig er målet med bogen, at den kan bruges i forbindelse med det, vi kalder "pleje af boliglån" - at være opmærksom på, om man altid har finansieret sin bolig med de bedst mulige lån, eller om der opstår mulighed for at lægge et lån om, så finansieringen bliver mere fordelagtig.

Indholdet i Boligbogen henvender sig både til førstegangskøbere og andre, som måske er blevet flere i familien og dermed har fået behov for en anden og større bolig. Eller hvor børnene er flyttet hjemmefra, og man derfor ikke har brug for så meget plads længere. Eller hvor et jobskifte eller andet gør, at man skal flytte til en ny landsdel.

Med disse eksempler er der allerede nævnt en række gode begrundelser for boligsalg. For i mange tilfælde vil de, der søger en bolig, jo også have en bolig, der skal sælges.

Boligbogen har også fokus på energimærkning og energiforbrug i boliger. Dels fordi det er en stor udgiftspost på budgettet, dels fordi det har samfundets bevågenhed på grund af de miljømæssige og klimamæssige aspekter heraf.

Herudover omtaler bogen nybyggeri, andelsboliger, forældrekøb og køb af boliger i udlandet.

Held og lykke med livet som boligejer.

# ET BOLIGKØBS FORLØB

## 1. trin: FORBEREDELSEN

### Behov og ønsker

For de fleste er boligkøb en stor og vigtig beslutning. Helt elementært er det vigtigt, at man har et godt sted at bo. Men ud fra et økonomisk synspunkt kan det også få stor betydning, at man træffer de rigtige valg. Dels udgør boligudgifterne en stor post i vores privatøkonomi, dels er handlen ofte bekostelig i sig selv.

Derfor er det umagen værd at forberede sig grundigt. Den kommende bolig skal helst kunne opfylde køberens/familiens behov og ønsker et godt stykke ind i fremtiden. Både som et godt sted at bo og som en velovervejet økonomisk disposition.

### Hvad er der råd til?

De fleste har en grænse for, hvad der er råd til at købe bolig for. Derfor er det vigtigt at få beregnet, hvad privatøkonomien kan klare, før man for alvor går i gang med at søge efter en ny bolig. Her tages der som regel udgangspunkt i, hvad den kommende bolig må koste hver måned - svarende til, hvis der var tale om husleje.

For mange boligkøbere vil det være en god idé forud for den forestående "boligjagt" at gå i sit pengeinstitut og få en snak med en rådgiver, man kender, eller måske med en rådgiver, der er særligt uddannet til at tage sig af boligspørgsmål.

Rådgiverne i pengeinstituttet kan blandt andet hjælpe med at finde ud af, hvor meget der er råd til. Det vil selvfølgelig være forskelligt fra familie til familie, hvor meget der skal være til overs, når de faste udgifter er betalt. Mad- og tøjvaner er som bekendt forskellige, og nogle har dyre fritidsaktiviteter eller dyre ferievaner, mens andre ikke kræver så meget.

Uanset hvad er det vigtigt at opstille et budget, så der forud for boligkøbet er fuldt overblik over økonomien. Pengeinstituttet kan hjælpe med at indføre de udgifter, som et boligkøb fører med sig. Dermed er der mulighed for at regne baglæns og få tal på, hvad den nye bolig maksimalt må koste. På det grundlag er der i øvrigt som oftest mulighed for at få et forhåndstilsagn om, at pengeinstituttet vil medvirke til finansieringen, når den ønskede bolig er fundet.

## Lav en tjekliste

På baggrund af de økonomiske beregninger og med de overvejelser, der er gjort om behov og ønsker, kan man begynde søgningen efter den kommende bolig. Det vil være en god hjælp at have alle ønsker og krav noteret på en slags tjekliste. Så er det også lettere at holde hovedet koldt, når man er ude at se på boliger. Eventuelt kan man ud fra tjeklisten gøre notater om hver enkelt bolig.

### IDEER TIL ØNSKER OG KRAV TIL DEN KOMMENDE BOLIG:

#### 1. Beliggenhed

- område
- kommune
- afstand til arbejde, skole, daginstitution mv.

#### 2. Økonomi

- månedlig brutto/nettoydelse
- kontantpris
- udbetaling/egenfinansiering
- udgifter til varme/el/vand
- vedligeholdelsesbehov
- kommunens skatteprocent
- institutionstakster

#### 3. Boligtype

- villa
- rækkehus
- ejerlejlighed (eventuelt krav til etage)
- "landsted" (nedlagt landbrug)
- andet: \_\_\_\_\_

#### 4. Størrelse og indretning

- antal værelser
- boligareal i alt
- grundareal
- kælder/hobbyrum
- garage/carport
- stor eller lille have/gårdmiljø
- ét plan eller flere plan
- spisekøkken

- flere badeværelser
- mulighed for senere om- eller tilbygning
- andet: \_\_\_\_\_

#### 5. Omgivelserne

- by, tæt bebyggelse eller landområde
- børnevenligt område
- roligt område, eventuelt tæt ved hav eller skov
- indkøbsmuligheder
- offentlig transport
- daginstitutioner/skole
- idrætsfaciliteter
- tilkørselsforhold (særlig vigtigt om vinteren)
- udsigt

#### 6. Alder og stand

- byggeår
- særlig arkitektur eller tidstypisk stilretning
- indflytningsklar
- mindre istandsættelse nødvendig
- "håndværkertilbud"
- isolering
- varmekilde
- andet: \_\_\_\_\_

#### 7. Indflytningstidspunkt

- hvornår kan ejendommen overtages



Listen over mulige krav og ønsker kan gøres kort eller lang. Det vil selvfølgelig også være sådan, at nogle krav er et "must", mens andre betyder mindre.

## 2. trin: FIND BOLIGEN

### **Annoncer, internet og apps**

Når behov, ønsker og økonomi er overvejet nøje, kan man begynde jagten på drømmeboligen, og her er det fine, at boligmarkedet er langt mere gennemskueligt end tidligere.

I dag kan man finde boliger til salg ved hjælp af apps til smartphones, på internettet, via boligannoncer i aviser og lokalaviser og hos ejendomsmæglerne.

Hvis man har en smartphone, er en nyttig app Totalkredits Bolig App, der kan findes i App Store eller Google Play. Den kan give et hurtigt overblik over boliger til salg i det område, hvor man står netop nu, og over prisniveauet for forskellige boligtyper i området. Prisniveauet bliver beregnet ved, at app'en henter priserne fra de seneste fem solgte boliger, der ligger i nærheden af, hvor man står.

Bliver man interesseret i en bolig, kan app'en også give oplysninger om boligen lige fra pris og prisudvikling til areal og antal værelser. Endelig kan man få et direkte link til boligen på mæglerens hjemmeside.

På internettet kan man søge direkte på de enkelte ejendomsmægleres hjemmesider. Her vil man også typisk kunne angive, at man gerne vil skrives op i mæglerens køberkartotek, så man automatisk får besked, hvis mægleren får nye boliger til salg, som passer nogenlunde til ens krav.

Der findes dog også forskellige søgeværktøjer og portaler, der kan hjælpe med søgning på tværs af, hvad de enkelte mæglere har til salg. For eksempel har Dansk Ejendomsmæglerforening udviklet [www.boligsiden.dk](http://www.boligsiden.dk). Siden opdateres flere gange i døgnet, og dermed får man hurtig adgang til de nyeste oplysninger. Boligsiden findes også som en app.

På nettet præsenteres boligerne som oftest ligesom i avisannoncer med billede, beskrivelse og økonomiske hovedtal. Derudover giver mange mæglere via nettet mulighed for at klikke sig til yderligere oplysninger eller flere billeder med detaljer fra de viste ejendomme. Ja, nogle steder kan man ligefrem se videooptagelser fra de forskellige rum i boligen og af boligen set udefra.

Ligesom med Totalkredits Bolig App kan man også finde en lang række statistiske oplysninger på internettet. For eksempel om hvordan boligpriserne har udviklet sig i de områder, hvor man ser efter boliger. Det kan være generelt i form af kvadratmeterprisen for en bestemt boligtype, men man

kan også finde oplysninger om, hvad der konkret har været af handler i området, og hvad prisen har været for de enkelte boliger. Tilsvarende kan man følge med i, hvor længe en bolig har været til salg, og om prisen på boligen har ændret sig.

Under punktet Kend boligmarkedet på Totalkredits hjemmeside - [www.totalkredit.dk](http://www.totalkredit.dk) - er en sjov lille facilitet, at man kan få noget at vide om de mennesker, der bor i et område, idet man kan se, hvilke fem husstands-typer der er flest af i et område. På den måde kan man få oplysninger om, hvad der kendetegner beboerne i området, for eksempel med hensyn til alder, indkomstniveau og boligtype.

Endnu en nyttig ting, man kan bruge internettet til, er at se luftfotos og i nogle tilfælde også fotos på gadeplan fra det område, hvor en bolig ligger. På den måde kan man "gå en fotomæssig tur i området" og danne sig et billede af området uden fysisk at være der. Hvis man ikke kender området i forvejen, kan det give en idé om, om det er et område, hvor man vil synes om at bo.

Alt i alt vil de sparsomme oplysninger i for eksempel avisannoncer således kunne udbygges ved hjælp af internettet. Det er selvfølgelig især smart, hvis man søger bolig i en helt anden del af landet end der, hvor man bor i dag. I den situation vil det dog fortsat være nyttigt også at få fat i de lokale aviser i det område, man ønsker at flytte til. Her kan der være boligannoncer fra området, som af den ene eller den anden grund ikke er på internettet. Et besøg hos ejendomsmæglere i det område, hvor man ønsker at komme til at bo, kan også afsløre nye emner, der måske først annonceres til salg ugen efter.

### **3. trin: FÅ EN SALGSOPSTILLING**

#### **Salgsopstilling**

Når man har fundet en bolig, som man synes, det er værd at se nærmere på, er næste skridt at få fat på ejendomsmæglerens salgsopstilling. Den kan i mange tilfælde hentes på internettet, men ellers må man henvende sig direkte til ejendomsmægleren.

Salgsopstillingen går mere i dybden og rummer flere oplysninger, end der typisk fremgår af en annonce.

### *Kontantpris*

I salgsoptstillingen er angivet en kontantpris, der som navnet antyder, er den pris, boligen koster, hvis køber betaler hele beløbet kontant.

### *Udbetalingen/egenfinansieringen*

Salgsoptstillingen indeholder dog også et lovpligtigt finansieringsforslag, der er ens i alle opstillinger. I finansieringsforslaget er fastsat en udbetaling, som dækker 5 procent af kontantprisen. Dette skal dog kun betragtes som et forslag. For eksempel vælger nogle købere måske at lægge en større udbetaling og behøver derfor kun at optage et mindre lån – eventuelt fordi de har et større beløb til rådighed efter salget af en anden bolig.

### *Finansieringen*

Under alle omstændigheder skal udbetalingen ses i sammenhæng med, hvordan man i øvrigt får finansieret bolighandelen, og som tidligere nævnt kan det være en god idé, hvis man på forhånd har talt om dette med sit lokale pengeinstitut.

Man skal således hele tiden holde sig for øje, at finansieringsforslaget i salgsoptstillingen kun er at betragte som et forslag.

Af salgsoptstillingen fremgår også de eksisterende lån i ejendommen. Det giver køber mulighed for at vurdere, om det er bedre at overtage det/de indestående lån end at optage et eller flere nye lån.

Udover det lovpligtige finansieringsforlag kan ejendomsmægleren efter aftale med sælgeren have udarbejdet et finansieringsforslag mere. I så fald fremgår dette af et dokument, der er adskilt fra selve salgsoptstillingen.

Med obligationslån, kontantlån, lån med fast rente, rentetilpasningslån, lån med loft over renten og så videre er der nok at tage stilling til, når man ønsker at strikke finansieringen sammen. Her er det vigtigt at holde sig for øje, at finansieringen skal tage højde for familiens behov for budgetmæssig tryghed i lånets løbetid set i forhold til de økonomiske muligheder, de forskellige finansieringsmuligheder giver. Alt dette er en meget væsentlig del af enhver bolighandel, som man kan læse mere om i kapitlet "Ejerboligens finansiering" på side 50.

### *Brutto- og nettoydelse*

Salgsoptstillingens forslag til finansiering danner baggrund for beregning af brutto- og nettoydelsen, som er helt centrale tal i enhver bolighandel.

Bruttoydelsen er et udtryk for ejerens månedlige udgift til boligen det første år, uden at man tager højde for, at det giver en skattefordel at kunne trække renter og bidrag fra på selvangivelsen.

Bruttoydelsen omfatter dels ydelserne på de foreslåede lån ("prioritetsydelse" eller "terminerne"), dels ejendomsskatter, forsikring, renovationsordning, fællesudgifter til ejerforeningen (hvis der er tale om en ejerlejlighed) samt eventuel betaling til skorstensfejer med videre.

Nettoydelserne er det, som det rent faktisk koster at eje boligen. Det er altså den "husleje", man skal betale hver måned, når der er taget højde for, at udgifterne til renter og bidrag kan trækkes fra i skat.

Det fremgår af salgsoptstillingen, hvilken skatteprocent ejendomsmægleren har regnet med ved udregningen af nettoydelsen. I forhold til tidligere er værdien af rentefradraget gradvist blevet reduceret, så værdien nu er på cirka 32 procent. For renteudgifter over 50.000 kr. pr. person (bundfradraget kan overføres mellem ægtefæller), skal man være opmærksom på, at rentefradraget reduceres yderligere frem til 2019, så det til den tid kun vil have en værdi på cirka 25 procent.

Ser man på en bolig, hvor renteudgifterne vil være meget høje, skal man altså tage med i sine betragtninger, at værdien af at kunne trække dem fra bliver mindre fremover.

### *Varme, el og vand*

Når man betragter nettoydelsen som den kommende "husleje", er det vigtigt at være opmærksom på, at der kommer udgifter til blandt andet varme, el og vand (herunder vandafledningsafgift) oveni.

Af salgsoptstillingen fremgår det, hvad sælgers seneste årsforbrug og udgiften hertil har været. Oplysningerne kan bruges som rettesnor for, hvad man selv kommer til at betale, idet man skal huske at tage højde for, hvor mange der har boet i boligen sammenlignet med, hvor mange man selv skal bo der. Sammen med det varmemeforbrug, der er angivet i energimærkningen for boligen, kan det give en indikation af, hvad man bør indarbejde i sit budget. Eventuelt kan der for en sikkerheds skyld budgetteres med et lidt højere beløb.

Læs mere om energimærkningen i afsnittet Varmeregning og energimærkning side 26.

Køber skal også tage højde for udgifter til den fremtidige vedligeholdelse i budgettet. Det er dog svært at sige noget fast om, hvad det kan beløbe sig til, da det afhænger af mange ting såsom boligens stand, jævnfør Energi-mærkningen og tilstandsrapporten, og hvad man selv kan udføre, eller hvad man skal have håndværkere til.

### *Ejendomsoplysninger*

Af salgsoptillingen fremgår en lang række oplysninger af mere teknisk karakter om ejendommen. Det drejer sig for eksempel om matrikelnummer, byggeår, grundareal, bebyggede arealer, kloakforhold, varmeanlæg, vandforsyning, eventuel fællesantenne med videre. Ofte er det også anført, hvilke materialer boligen er bygget af (mursten, eternittag og så videre).

Det er oplysninger, som i en tidlig fase kan være med til at afgøre, om boligen er værd at se nærmere på.

Oplysningerne om grundareal og bebyggede arealer stammer fra det offentlige Bygnings- og Boligregister (BBR), der administreres af kommunen på grundlag af givne tilladelser og indberetninger fra tidligere og nuværende ejere. Som regel er oplysningerne gode nok, men de kan være ukorrekte, hvis tidligere ejere har foretaget ændringer på boligen, som ikke er anmeldt til kommunen. Specielt for ejerlejligheder kan der også være forskel på tallene i BBR og det tinglyste areal, da opgørelsesmetoden ikke er identisk, og i sidste ende er det det tinglyste areal, der gælder.

### *Offentlig ejendomsværdi og ejendomsskatter*

Den offentlige vurdering af ejendommens samlede værdi og grundværdien fremgår også af salgsoptillingen, og kan tillige ses på hjemmesiden [www.vurdering.skat.dk](http://www.vurdering.skat.dk).

Den offentlige ejendomsvurdering fastsættes automatisk hvert andet år (i ulige år) efter en særlig beregningsnøgle på grundlag af den konstaterede udvikling i ejendomspriserne i området. Kun et mindre antal ejendomme besigtiges af "rigtige" vurderingsmænd. Er der sket forbedringer af en bolig, eller er der sket andre væsentlige forandringer, kan en ejendom dog blive omvurderet fra år til år - altså uden at det behøver afvente, at der er gået to år siden sidste vurdering.

Ejendomsvurderingen kan ikke umiddelbart benyttes som en facitliste for, hvad en ejendom bør koste i fri handel. Der kan for eksempel være store herlighedsværdier (havudsigt, skel til skov og så videre) - eller gener af forskellig slags (trafikstøj, højspændingsledninger og så videre) - som ikke i fuldt omfang er indregnet i ejendomsvurderingen. Tilsvarende er der heller ikke taget højde for vedligeholdelsestilstanden, og den kan betyde meget, når det i fri handel mellem køber og sælger skal afgøres, hvad en bolig er værd.

Den offentlige ejendomsvurdering skal således først og fremmest betragtes som beregningsgrundlag for ejendomsskatten samt ejendomsværdiskatten, der har afløst det, der tidligere hed lejeværdi af egen bolig.

I dag betaler boligejere i Danmark to forskellige former for skat af deres ejendom. En ejendomsskat, der også kaldes grundskyld, og som beregnes ud fra grundens værdi uden hus. Og en ejendomsværdiskat, der betales af ejendommens samlede værdi, altså grund plus bolig.

Grundskylden kan svinge fra kommune til kommune, mens ejendomsværdiskatten er den samme i hele landet.

Ejendomsværdiskatten udgør 1 procent af ejendomsværdien op til 3.040.000 kr. og 3 procent af ejendomsværdien over dette beløb.

I 2002 vedtog Folketinget et stop for stigninger i ejendomsværdiskatten. Det betyder, at der er indført et loft over det beløb, som ejendomsværdiskatten beregnes af. I praksis indebærer det, at den ejendomsværdiskat, der skal betales for et givet år, bliver beregnet på grundlag af den mindste af følgende værdier:

- Ejendomsværdien pr. 1. oktober det pågældende år
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 + 5 procent
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002

Det aktuelle beløb, der vil blive brugt som grundlag for udregning af ejendomsværdiskat, vil fremgå af salgsopstillingen.

Personer, der er fyldt 65 år, kan afhængigt af deres indkomst få et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat på 4 promille af ejendomsværdien.

Nedslaget er dog begrænset til maksimalt 6.000 kr. for helårshuse og 2.000 kr. for sommerhuse.

### NEDSLAG I EJENDOMSVÆRDISKATTEN

For nye boligkøbere er det irrelevant, men for fuldstændighedens skyld skal det med, at man får et nedslag i ejendomsværdiskatten på 0,2 procent af ejendomsværdien, hvis man har købt ejendommen senest den 1. juli 1998. Hertil kommer et nedslag på 0,4 procent af ejendomsværdien - dog højst 1.200 kr. - for alle andre ejerboliger end ejerlejligheder.

### *Forsikringsforhold*

I salgsopstillingen oplyses det også om forsikringsforhold for ejendommen. Blandt andet er det angivet, om der er mulighed for at opnå forsikring mod insektskader og svamp samt den særlige rørskadeforsikring.

Det er nyttige oplysninger, for hvis ejendommen ikke kan forsikres mod

disse særlige skadetyper, kan det være et signal om, at der er større risiko for en sådan skade end normalt. Med hensyn til dækning for insektskader og svamp kan det dog også blot skyldes ejendommens alder.

Der vil ofte være mulighed for at videreføre sælgers husforsikring, men køber kan også vælge et helt andet forsikringsselskab. Her bør man derfor også tage sit lokale pengeinstitut med på råd. Den aktuelle årlige forsikringsudgift er indregnet i brutto- og nettoydelserne. Se ivotrigt mere om forsikringer på side 23.

### *Kontantbehov ved købet*

Foruden den del af prisen på boligen, køber selv skal betale i forbindelse med handelen, efter at han eller hun er blevet enig om den samlede finansiering med sit pengeinstitut, er der også en række handelsomkostninger, der skal betales af køber.

Det drejer sig om tinglysningsafgift af skødet, omkostninger til juridisk rådgivning og omkostninger i forbindelse med den valgte finansiering.

Omkostningerne til juridisk rådgivning vil som oftest være honoraret til købers advokat. Sælgers repræsentant vil i langt de fleste handler stå for tinglysningsen, efter at købers repræsentant har godkendt skødet.

Når de samlede handelsomkostninger gøres op, er det ikke småpenge, der er tale om. For en ejendom til omkring 1,5 millioner kr. kan det let løbe op i 30-35.000 kr. Hvis egenfinansieringen i dette eksempel sættes til 75.000 kr., bliver købers kontantbehov altså i alt op mod 110.000 kr. Dertil kommer selve flytteomkostningerne.

## **4. trin: SE BOLIGEN**

### **Fremvisning**

Hvis man fortsat er interesseret i boligen, efter at man har studeret salgsoptillingen fra ejendomsmægleren, kontaktes mægleren for at få en aftale om fremvisning af ejendommen.

Hvis der også er andre interesserede købere, kan der eventuelt blive tale om en fælles fremvisning. Egentlige "åbent hus"-arrangementer benyttes også jævnligt af ejendomsmæglerne. Det annonceres i avisen, og her kan alle interesserede møde frem.

Ved fremvisningen vil der være tid til at drøfte plusser og minusser ved boligen. Er man et par, kan man drøfte boligens kvaliteter indbyrdes, mens det for "singler" vil være fornuftigt at tage en god bekendt eller et familiemedlem med, så der efterfølgende er mulighed for især at få drøftet minusserne grundigt igennem med en kritisk "sparringspartner".

Det er muligt at stille spørgsmål til ejendomsmægleren under fremvisningen. Man skal blot holde sig for øje, at mægleren er sælgers repræsentant, og at han eller hun derfor vil være mest interesseret i at fremhæve boligens positive sider. Også af den grund er det vigtigt at "holde hovedet koldt" og bruge kræfter på at finde de svage sider ved boligen. Det gælder ikke alene, hvad angår ejendommens stand - men også med hensyn til, om boligen rent faktisk opfylder de behov og ønsker, man på forhånd har stillet op. I forbindelse med fremvisningen vil det være oplagt også at se lidt nærmere på kvarteret omkring boligen.

Husk, at det, man kigger på ved en fremvisning af en bolig, er stedet, hvor man selv og ens familie måske skal bo mange år ud i fremtiden. Det kræver derfor fred og ro til at koncentrere sig. Derfor kan det være nødvendigt at bede sælgeren om at måtte se boligen en gang mere. Og anden gang man ser ejendommen, kan det være en god ide at have en håndværker eller anden sagkyndig bistand med.

### **BOLIGTJEKGUIDEN**

Et nyttigt "værktøj", når man skal kigge en bolig, man er interesseret i, efter i sømmene, er BoligtjekGuiden, som kan findes på Totalkredits hjemmeside - [www.totalkredit.dk](http://www.totalkredit.dk) - eller som en del af Totalkredits Bolig App, foruden at den kan fås i det lokale pengeinstitut.

Den indeholder tjeklister til 12 områder, det er vigtigt at have fokus på, når man ser på en bolig. På hvert område giver tjeklisterne blandt andet råd om, hvad man særligt skal holde øje med, hvad man skal sørge for at tjekke, og hvad man skal huske at spørge ejendomsmægleren eller sælgeren om.

## **5. trin: INTERESSE FOR KØB TILKENDEGIVES**

### **Interesse og yderligere undersøgelser**

Selv om man efter gennemlæsning af salgsoptstillingen og en eller to fremvisninger af boligen fortsat er meget interesseret i at købe boligen, er der endnu lang vej, til købet er en realitet. Og der kan endnu nå at dukke oplysninger eller forhold op, som gør, at man bør tænke sig om en ekstra gang.

Det er derfor på tide at gå længere ned i detaljen med at undersøge boligen. Det kan eventuelt gøres ved at tilkendegive over for ejendomsmægleren, at man er interesseret.



Er det en bolig, som mange er interesserede i, kan der være tale om et tidspres, og så vil et rimelig hurtigt signal til ejendomsmægleren være en god idé.

Ejendomsmægleren har en række yderligere oplysninger om boligen, som det er muligt at få indsigt i. Det drejer sig om tilstandsrapport, elinstallationsrapport, energimærke, forsikringspolice, tingbogsudskrift, varmeregning med videre. I nogle tilfælde vil det være muligt at hente en kopi af nogle af disse papirer via annoncen for boligen på internettet, men i andre tilfælde skal man have dem udleveret af ejendomsmægleren.

## 6. trin: DETALJER UNDERSØGES

### Vær grundig

Nu har man mulighed for at undersøge en række forhold grundigere og eventuelt se nærmere på detaljer, der også kan være af betydning for at nå frem til den rigtige pris på boligen. På dette tidspunkt kan det være en god ide at kontakte en rådgiver/advokat, og hvis man ikke allerede har talt med sit pengeinstitut om boligkøbet, er det aktuelt nu.

### Huseftersynsordning - tilstandsrapport og elinstallationsrapport

Hvis sælger får lavet en tilstands- og elinstallationsrapport og indhenter tilbud på en ejerskifteforsikring, kan han eller hun undgå at hæfte for skjulte fejl og mangler ved en bolig. Det gør de fleste sælgere derfor, når der er tale om huse. Det forholder sig lidt anderledes, når det drejer sig om ejerlejligheder. Men mere om det på side 23. Med hensyn til ejerskifteforsikringer skriver vi mere om dette i afsnittene Ejerskifteforsikring eller ej?, side 39, og Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, side 70.

En tilstandsrapport udarbejdes af en bygningsagkyndig, der skal være beskikket af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Den sagkyndige repræsenterer hverken sælger eller køber, men skal på baggrund af en neutral og professionel gennemgang af boligens synlige tilstand give et objektive billede af boligen.

Tilstandsrapporten består af tre dele:

- [Den bygningsagkyndiges resultater af huseftersynet og karakterer til de enkelte bygningsdele](#)
- [Sælgers egne bemærkninger og oplysninger om boligens skader](#)
- [Beskrivelser af bygningskonstruktioner og oplysninger til ejerskifteforsikring.](#)

Desuden har tilstandsrapporten siden 1. maj 2012 skullet indeholde oplysning om den gennemsnitlige restlevetid for boligens tag.

Sammen med tilstandsrapporten udleveres en generel hustypebeskrivelse, der er relevant for den type bolig, tilstandsrapporten vedrører. Beskrivelsen indeholder generel, supplerende information om hustypen samt generelle oplysninger om kloaksystem og radon. Der findes 31 forskellige, generelle hustyper, og i typebeskrivelsen kan man finde en beskrivelse af de særlige forhold, der knytter sig til den relevante hustype.

Der kan være boliger, der har gennemgået så markant ombygning, at en enkelt hustypebeskrivelse ikke dækker. Der vil derfor være tilfælde, hvor to eller tre typebeskrivelser kan være relevante - og i sjældne tilfælde ingen typebeskrivelse.

Følgende punkter er ikke omfattet af tilstandsrapporten:

- [Elinstallationernes funktion og lovlighed - de gennemgås i elinstallationsrapporten](#)
- [Æstetiske eller arkitektoniske forhold](#)
- [Sædvanligt slid](#)
- [Bagatelagte forhold, som man ikke kan regne med vil påvirke boligens brug eller værdi nævneværdigt](#)
- [Planløsningen og boligens indretning samt boligens placering på grunden](#)
- [Boligens lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygge-lovgivningen](#)
- [Inventar som hårde hvidevarer](#)
- [Udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg](#)
- [Markiser og baldakiner](#)
- [Indretninger og installationer uden for selve boligen.](#)
- [Jordforurening](#)

Sælger vil fortsat være ansvarlig for forhold, der vedrører disse punkter. Han eller hun skal derfor sørge for, at køber bliver orienteret klart og tydeligt om forhold, der har betydning for punkterne.

Tilstandsrapporten må ikke betragtes som en garanti for, at der ikke senere viser sig ubehagelige overraskelser. Rapporten bygger kun på sælgers oplysninger, og hvad den byggesagkyndige umiddelbart har kunnet se - det kræves ikke, at den sagkyndige skal splitte huset ad for at undersøge, hvad der gemmer sig inde i væggene eller under gulvet. Tværtimod hedder det, at den bygningskyndige skal foretage en ikke-destruktiv gennemgang af huset. Man skal også være opmærksom på, at de bygningskyndige "kun" er mennesker og derfor ikke vurderer ens.

## TILSTANDSRAPPORTENS KARAKTERSYSTEM

Den bygningsagkyndige vurderer hver enkel bygningsdel og giver eventuelle skader en karakter. Karakteren viser, hvilken betydning skaden har for den enkelte bygningsdel eller andre bygningsdele.

Den bygningsagkyndige bruger et karaktersystem med seks karakterer. Karaktererne er alene byggetekniske vurderinger. De siger intet om prisen for udbedring af eventuelle skader.

### **UN: Bør undersøges nærmere**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Skadekarakteren bør tages alvorlig, fordi den bygningsagkyndige ved sin gennemgang ikke har kunnet afgøre, hvilke skademekanismer der ligger bagved. Omfang og konsekvenser af sådanne skader bør derfor altid afklares ved nærmere undersøgelse. UN-skader kan eksempelvis være en revne i soklen, der fortsætter op i muren, og som kan vise sig at være en sætningsrevne.

### **K3: Kritiske skader**

Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid. Sådanne skader behøver ikke nødvendigvis at være dyre at udbedre på nuværende tidspunkt, men hvis det ikke bliver gjort, vil det medføre skader på andre bygningsdele, og dermed kan de samlede skader blive dyre at udbedre. Der kan for eksempel være tale om utæt tagbelægning. Det bør derfor tages med i betragtningerne omkring boligen, at skaderne skal udbedres ved først givne lejlighed, og man bør undersøge, hvad det koster at udbedre dem - eventuelt ved at få et konkret tilbud fra en håndværker.

### **K2: Alvorlige skader**

Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid. Det er ikke påtrængende, at sådanne skader bliver udbedret omgående, idet de sandsynligvis ikke vil udvikle sig til at påvirke andre bygningsdele, men det er skader, der bør udbedres inden alt for længe. Det kan for eksempel være dug mellem glassene i en isoleringsrude.

### **K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, der ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Som med karakteren KO vil det typisk være skader af ren kosmetisk betydning, og det vil derfor ofte være et temperamentsspørgsmål - og et spørgsmål om tid og økonomi - om de ønskes udbedret nu eller senere, eller om man kan leve med dem.

### **KO: Kosmetiske skader**

Beskriver skader eller forhold, der kan påvirke købers indtryk af boligen, men det vil typisk være skader af ren kosmetisk karakter, og som ikke betyder noget for bygningsdelens funktion.

### **IB: Ingen bemærkninger**

Beskriver, at bygningsdelens ikke giver anledning til bemærkninger.

En tilstandsrapport er gyldig i seks måneder.

Det er muligt at klage over en tilstandsrapport, der efterfølgende viser sig at være mangelfuld. Det kan ske til Ankenævnet for Huseftersyn - [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk).

Alt i alt giver en tilstandsrapport et godt fingerpeg om, hvorvidt en ejendom har svage punkter, der er værd at undersøge nærmere. Er det tilfældet, kan det ske sammen med en bygningskyndig efter eget valg - for eksempel en bekendt, der er fagmand. Der er også mulighed for at tage en håndværker med for at se på et bestemt problem, som vedkommende har erfaring med.

### **Gamle tilstandsrapporter er også interessante**

Huseftersynsordningen med tilstandsrapporter blev indført i 1996. Har den bolig, man har kig på, allerede været handlet én eller flere gange efter dette tidspunkt, vil der givetvis være udarbejdet rapporter i forbindelse med disse handler. Der findes en del sider på internettet, hvor man kan se, hvornår en bolig tidligere har været handlet. Blandt andet [www.ois.dk](http://www.ois.dk) eller [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk). Her vil ejeren af en ejendom også kunne fremskaffe eventuelle tidligere tilstandsrapporter, der er udarbejdet for boligen. Man vil således kunne få tidligere tilstandsrapporter enten gennem ejendoms-mægleren eller den nuværende ejer. Hvis der påpeges problemer i en tilstandsrapport, kan de have betydning mange år frem, og derfor er det ikke uinteressant, hvad andre bygnings-sagkyndige har skrevet i en "gam-mel" tilstandsrapport.

### **Elinstallationsrapport**

En elinstallationsrapport udarbejdes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Som det gælder for den sagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten, gælder det også for virksomheden, der laver elinstallationsrapporten, at den hverken repræsenterer sælger eller køber, men skal lave en uvildig, professionel gennemgang af boligens elektriske installationer, deres lovlighed og funktionsdygtighed.

Ved gennemgangen vurderes, om elinstallationerne fungerer, og om de opfylder de krav, der gjaldt, da de blev udført eller ændret. Under gennemgangen skal de tilgængelige installationer vurderes, og samtidig foretages stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Sænkede lofter fjernes ikke. Derfor kan der være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

Gennemgangen af boligens elinstallationer omfatter ikke:

- Bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt
- Dele af elinstallationen, der var utilgængelige
- Elinstallationer uden for selve bygningen (for eksempel fritstående havebelysning)
- Hårde hvidevarer
- Andre brugsgenstande
- Om elinstallationen er tidssvarende.

Elinstallationsrapporten er gyldig i 12 måneder.

Hvis køber eller sælger er utilfredse med elinstallationsrapporten, kan der klages til Ankenævnet for Tekniske Installationer.

## ELINSTALLATIONSRAPPORTENS KARAKTERSYSTEM

Som for tilstandsrapporten består karaktersystemet i elinstallationsrapporten af seks karakterer. Selv om karaktersystemet i elinstallationsrapporten minder om karaktersystemet i tilstandsrapporten, så dækker karaktererne imidlertid ikke over det samme.

Her ses, hvad karaktererne står for i elinstallationsrapporten:

### **UN:**

Bør undersøges nærmere

### **K3:**

Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen

### **K2:**

Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen

### **K1:**

Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden

### **KO:**

Praktisk eller kosmetisk mangel

### **IB:**

Ingen bemærkninger.

Bemærk, at elinstallationsrapportens karakterer K1, K2 og K3 beskriver ulovlige forhold med forskellige grader af farlighed. K3 dækker over ulovlige forhold, der allerede på kort sigt kan medføre alvorlig fare, mens K1 og K2 dækker ulovlige forhold, hvor faren er vurderet at være på længere sigt.

## **Ejerlejligheder og tilstandsrapporter**

For ejerlejligheder skal en tilstandsrapport omfatte både selve lejligheden og fællesetjet – altså hele den bygning, som lejligheden ligger i. Det er dyrt, og derfor udarbejdes der sjældent tilstandsrapporter for ejerlejligheder. Til gengæld vil referater fra møder i ejendommens ejerforening ofte rumme oplysninger om, hvilke vedligeholdelsesarbejder der drøftes for ejendommen, og som den kommende ejer eventuelt vil skulle bidrage til.

## **Forsikringspolice**

Man kan også hente vigtige informationer om en bolig ved at se på forsikringspolice for boligen. Det er et krav, at en ejerbolig er brandforsikret, hvis der er optaget lån i ejendommen. Og oftest er brandforsikringen suppleret med en bredere forsikringsdækning, som også dækker skader forårsaget af svamp, insekter, rørskade, glas og kumme eller andet (bygningsskaskoforsikring).

Ved at få udleveret en kopi af forsikringspolice for ejendommen kan man se, om forsikringsselskabet har taget forbehold for et eller andet, som derfor ikke er omfattet af forsikringen. Det kan for eksempel være, at bindingsværk eller en ældre tagkonstruktion ikke er omfattet af dækningen for svamp eller insektskader.

Er der i police et sådant forbehold, må det naturligvis – jævnfør tidligere – give anledning til, at man er ekstra opmærksom. Vil man alligevel gerne købe ejendommen – men ikke uden fuld forsikringsdækning – kan et andet forsikringsselskab anmodes om at give et forsikringstilbud.

Forsikringsselskaberne kan have forskellige vurderinger og praksis, så det er ikke udelukket, at man kan opnå en fuldt dækkende forsikring hos et andet forsikringsselskab, selv om sælgers forsikringsselskab har taget forbehold.

Hvis ikke der kan opnås fuld forsikringsdækning, må det indgå i købers overvejelser om prisen for boligen.

## **Tingbogsudskrift**

I ejendomsmæglerens sagsmappe ligger også en såkaldt tingbogsudskrift, som det er muligt at få en kopi af. Tingbogsudskriften er en udskrift af de forhold, der er tinglyst på ejendommen. Udskriften kan hentes gratis på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

Der vil sikkert være en eller flere lånehæftelser med pant i ejendommen på tingbogsudskriften. Det behøver ikke betyde noget, da alle pantehæftelser skal indfries og aflyses i forbindelse med handlen, med mindre køber ønsker – og har mulighed for – at overtage et eller flere af de bestående lån.

Pantehæftelserne kan også være en fordel for køber, ved at der i nogle tilfælde kan overføres tinglysningsafgift fra eksisterende lån til købers nye lån, og køber dermed kan opnå en besparelse. Men under alle omstændigheder vil det kun blive køberens lån i ejendommen, der fremtidigt kommer til at figurere i tingbogen.

Mere interessante er andre forhold, der eventuelt er tinglyst på ejendommen. Det kan være deklARATIONER eller servitutter, der pålægger ejendommen byrder eller rettigheder. Som oftest er der tale om "uskyldige" forhold, for eksempel rettigheder til fællesantenneanlæg, vedligeholdelsesforpligtelser i forbindelse med privat fællesvej eller krav til, hvordan en grund må være bebygget, og hvordan en ejendom må benyttes.

Værre er det, hvis forsyningselskaber - som for eksempel et el-selskab - har en tinglyst adgang til ledningsføring over ejendommen. Eller hvis der til ejendommens ydre fremtoning er tinglyst krav, som ikke synes at være overholdt i virkeligheden.

Køber kan selv danne sig et umiddelbart indtryk af, om tingbogsudskriften rummer problemer eller ej. Men hvis en juridisk rådgiver senere skal bistå køber ved handelen, vil det være naturligt, at denne også ser tingbogsudskriften efter.

### **Lokalplan og kommuneplan**

Det er rart at vide noget om de udviklings- eller bevaringsplaner, der gælder for det område, hvor man ønsker at købe bolig.

Derfor kan køber kigge i kommuneplanen og i eventuelle lokalplaner. De kan i mange tilfælde findes på internettet, enten via [www.ois.dk](http://www.ois.dk) eller via kommunens hjemmeside på internettet.

I kommuneplanen er der oplysninger om arealanvendelse og udbygningsplaner for nye boligområder, erhvervsområder, vejanlæg, offentlige institutioner, rekreative områder og så videre. I lokalplaner er kommunalpolitikkerne gået et skridt videre og har fastlagt flere detaljer inden for et mindre område.

For en køber er det naturligvis væsentligt at vide, om der er planer om en stor ny omfartsvej lige uden for baghaven; eller om den nydelige udsigt over marker i nær fremtid vil blive erstattet af udsigt til et nyt boligområde. Der kan også være begrænsninger i mulighederne for om- eller tilbygning.

Ved tvivlsspørgsmål er det muligt at få tingene forklaret eller uddybet ved henvendelse til kommunen (typisk Teknisk forvaltning).

## Jordforurening

Det siger sig selv, at det kan have store konsekvenser at købe en ejendom på en grund, som senere viser sig at være forurennet. Selv om det offentlige ifølge loven skal foretage oprydning, er det ikke sikkert, at myndighederne vurderer, at forureningen er så alvorlig, at rensning af grunden vil ske inden for en overskuelig fremtid. Og ventetiden kan være lang. Både som følge af de gener, det kan medføre at bo på en forurennet grund, og hvis man vil sælge ejendommen igen, da forureningen kan gøre, at det er svært at få den solgt, og at den måske kun kan sælges til stærkt nedsat pris.

Det er derfor en stor hjælp, at en ejendomsmægler har pligt til at indhente oplysninger om, hvorvidt en boliggrund er forurennet. Tilsvarende har sælgeren pligt til at oplyse, hvis han har kendskab til, at der er forurening på grunden.

Man kan også selv gå ind på hjemmesiden [www.mingrund.dk](http://www.mingrund.dk) og finde matrikeloplysninger vedrørende en ejendom, herunder om forholdene vedrørende eventuel jordforurening på grunden.

En lovændring, der trådte i kraft 1. januar 2008, betyder, at al jord, der ligger i byzoner, som udgangspunkt er klassificeret som lettere forurennet. Det skyldes, at man i stedet for at undersøge hver enkelt grund, har besluttet, at grunde i byerne "som område" er klassificeret som lettere forurenede. Dermed er det i sig selv ikke urovækkende, hvis man kigger på en bolig i en byzone, og grunden er klassificeret som lettere forurennet. Dette vil være reglen og ikke undtagelsen.

Det er de mere alvorlige former for forurening, man skal være opmærksom på, for som nævnt kan det give store problemer, hvis det viser sig, at man har købt en grund, der er forurennet, uden at det stod klart ved salget.

Her kan værditabsordningen dog være en hjælp. Med denne ordning får boligejerne fremrykket det offentlige oprydning på ejendommen - ganske vist mod en egenbetaling.

Egenbetalingen udgør 40.000 kr. i grundbeløb pr. ejendom, men dette beløb kan under nærmere betingelser sættes ned afhængigt af, hvor længe der er gået, siden forureningen er konstateret. I bedste fald kan det komme ned på 15.000 kr. Det er en betingelse for at være omfattet af ordningen, at ejendommen blev brugt til helårsbeboelse den 18. november 1992, at ejendommen er blevet forurennet tidligere end den 1. september 1993, og endelig at køber ikke var bekendt med forureningen før købet.

En væsentlig kilde til jordforurening kan være olietanke, og med hensyn til olietanke, er det nu et lovkrav, at olietanke på ejerboliger er omfattet af en forsikring.



Forsikringen er etableret af olieselskaberne, og præmien betales af forsikringselskaberne. Forsikringen dækker i tilfælde af olieudslip fra de omfattede olietanke eller tilhørende rørsystemer, forudsat at fyringsanlægget har været i brug eller kunne have været i brug, umiddelbart før konstateringen af forureningen. Dækningen ophører seks måneder efter, at olietanken er taget ud af brug.

Hvis der er en olietank nedgravet på grunden, og denne ikke bruges længere, er det vigtigt, at den er afblændet.

### **Varmeregning og energimærkning**

En ting, der lægges stort vægt på i dag, er en ejendoms energiforbrug. Det er dels af samfundsmæssige årsager, dels af private årsager for den enkelte boligejer.

Samfundsmæssigt er det vigtigt, da en stor del af energiforbruget herhjemme går til opvarmning af boliger. Mulighederne for, at samfundet kan leve op til de mål, der er sat om at bruge mindre energi, hænger derfor sammen med, om det kan lykkes at spare på den energi, der bruges i boligerne. Privat er det vigtigt simpelthen fordi, det koster penge at bruge energi til at varme en bolig op. Og fordi, det kan give et bedre indeklima, hvis boligen er i god stand energimæssigt set.

Derfor er der gode grunde til at undersøge, hvor stort energiforbruget er i en bolig, man er interesseret i.

Det er der to veje til. På den ene side er der den praktiske. Den består i at se på, hvor stort energiforbruget rent faktisk har været for dem, der bor i boligen.

Her vil sælgeren oftest have givet ejendomsmægleren de seneste opgørelser og regninger for vandforbrug, elforbrug og varmekonsum samt eventuelt en særskilt opgørelse for vandafledningsafgift til kommunen.

Det kan dog alligevel være svært at vurdere, om ens varmeregning vil blive større eller mindre end sælgerens. Dels siger olie- eller fjernvarmeregningen ikke nødvendigvis noget om, hvor varmt sælger har haft det i stuerne, dels kan det omskiftelige vejr have stor indflydelse på varmeregningen fra år til år. Tilsvarende vil det påvirke varmeregningen væsentligt, om der skal bo flere eller færre i ejendommen, end der gjorde, da sælgeren ejede den.

Det fører til den anden vej til at se på, hvad energiforbruget vil være i en bolig, nemlig den mere teoretiske. Den består i, at sælger skal sørge for, at der foreligger en Energimærkning med tilhørende energiplan i forbindelse med salget af boligen. Det gælder også for ejerlejligheder og andelslejligheder.

En energimærkning er en vurdering af en boligs energimæssige tilstand. Den laves af en konsulent - eventuelt samme konsulent, som laver tilstandsrapporten - der undersøger boligens isoleringstilstand, varmeinstallation med videre.

Boligens energimæssige tilstand undersøges med hensyn til, hvad den betyder for forbruget af vand, el og varme, og for hvert område gives en karakter, der kan være A, B eller C, hvor A er bedst. For varme underinddeles karakteren med et tal fra 1 til 5, hvor 1 er bedst, så A1 altså er bedst og C5 dårligst. Det anføres også, hvad det skønnes, at forbruget til el, vand og varme vil være, og hvad det vil koste, samt hvor meget energiforbruget i boligen skønnes at ville belaste miljøet.

Energimærket er udformet i forhold til, hvad en gennemsnitsfamilies forbrug vil være. Det betyder, at energimærker kan sammenlignes fra forskellige boliger, da forudsætningerne er de samme. Hvis man er flere i familien end den gennemsnitsfamilie, der er regnet med, vil el- og vandforbruget typisk være højere, mens varmeforbruget ikke vil ændre sig meget. Derimod har det betydning for varmeforbruget, hvis man kan lide at have det varmere eller koldere end de 20 grader, det regnes med, at en gennemsnitsfamilie gerne vil have.

Det vigtigste ved et energimærke er dog nok den energiplan, der skal udformes i tilknytning til energimærket. Her peger konsulent på løsninger, der på en rentabel måde kan gøre boligen mere energivenlig, og det anføres, hvor meget energi der kan spares ved de forskellige tiltag. Af og til vil det være så meget, at udgifterne dertil er tjent ind i løbet af kort tid ved de besparelser, man opnår. Men det er selvfølgelig op til køber at bestemme, om planen skal følges eller ej.

Energimærke og energiplan må højst være fem år gamle og kan genbruges, hvis en bolig skal sælges igen inden for fem år efter, at mærket er lavet. Mærkningen er lovbestemt og kan rekvireres af køber for sælgers regning, hvis mærkningen ikke er foretaget inden overtagelsen.

Bemærk i øvrigt, at der i 2013 er indført et stop for installation af olie- og naturgasfyr i nye bygninger, og at man fra 2016 ikke må installere oliefyr i eksisterende bygninger, hvis man kan få fjernvarme eller naturgas i området.

## EFTERISOLERING

Når det er lovpligtigt med energimærkning af boliger, der er til salg, er det udtryk for, at der er meget stort fokus på boligens energiforbrug i disse år. Det kan således absolut være værd at overveje, om det kan betale sig at efterisolere en bolig, man tænker på at købe.

Mange ting har betydning for, om der er økonomisk gevinst ved at efterisolere eller ej. For eksempel husets alder, og hvordan det er varmet op. Er huset gammelt, og har det ikke været godt isoleret tidligere, er der større sandsynlighed for, at der er penge at spare, end hvis det er et forholdsvis nyt hus med tidssvarende isolering. Ligesådan betyder det noget, om huset varmes op med dyr el, eller om det ligger i et område med billig fjernvarme.

En anden ting, der betyder noget, er, om man selv kan gøre noget af arbejdet, eller om man skal have håndværkere til det hele.

Endelig spiller finansieringen af projektet en stor rolle. Det gør således en forskel, om man kan finansiere isoleringen med et lån til en lav rente og med 30 års løbetid, så man kan sammenligne den månedlige besparelse på varmeudgiften ved efterisoleringen med den forholdsvis lave ydelse på lånet, eller om man skal betale efterisoleringen med sin egen opsparing, så man gerne vil have, at den skal være tjent ind hurtigst muligt.

Oftentimes vil der mindst gå fem til ti år, før efterisoleringen har tjent sig selv ind, og det er de færreste, der kan overskue en investering, hvor der går så lang tid, før man ser en gevinst. Men det kan man alt sammen tale med sit pengeinstitut om. Hvis der er grundlag for at efterisolere det hus, man har kig på, kan det derfor være en god idé også at snakke med pengeinstituttet om finansiering af efterisolering, når man alligevel skal tale med det om finansiering af boligkøbet.

Under alle omstændigheder skal man tænke på, at man også får et meget bedre indeklima, når man efterisolere et hus. Væggene, gulvene og lofterne bliver varmere, og det begrænser risikoen for, at der kommer skimmelsvamp i huset. Der er heller ikke så store temperaturudsvingninger i et godt isoleret hus, og det sænker luftfugtigheden, at varmen er stabil.

### **BBR-meddelelse, ejendomsskatte-opkrævning, vurdering med videre**

Ejendomsmægleren har også en række andre dokumenter, for eksempel BBR-meddelelsen, ejendomsskatte-opkrævningen, den årlige meddelelse om offentlig ejendomsvurdering, kommunalt oplysningsskema og eventuelt andet.

Disse papirer bør ikke rumme "nyheder", som ikke allerede er oplyst i salgsopstillingen. Papirerne bør dog gemmes, så de - sammen med resten af sagen - senere kan overdrages til gennemsyn af en advokat eller en anden, der skal yde juridisk rådgivning.

## 7. trin: BOLIGENS PRIS

Når alle tænkelige oplysninger er tilvejebragt - som gennemgået ovenfor - må køber ud fra det samlede beslutningsgrundlag finde ud af, om den pågældende bolig stadig er interessant, eller om der er kommet oplysninger frem, som gør, at det er bedre at se sig om efter noget andet.

Beslutningen bør drøftes med venner og også gerne professionelle rådgivere for endnu en gang at få rettet kritisk fokus mod boligens svagere sider.

Og så må beslutningen træffes. Beslutningen kan gå på, at boligen købes til den udbudte pris. Det er nok især relevant, hvis indtrykket er, at andre interesserede købere også "står klar med kuglepennen".

Beslutningen kan også være, at man ønsker at købe boligen, men ikke for enhver pris. Udgangspunktet for dette kan være, at boligen ud fra en generel betragtning - og i sammenligning med andre boliger - forekommer for dyr. Her kan man drage nytte af de tidligere nævnte muligheder for at se, hvad lignende boliger i samme område er blevet solgt til. Som vi skriver i afsnittet Find boligen på side 10, kan man med forskellige apps og internetsider se, hvad kvadratmeterprisen er i et givet område bedømt ud fra tidligere handlinger. Og herfra kan man regne sig frem til, hvad en typisk bolig i området bør koste. Herudfra kan man så bedømme, om prisen virker for høj eller lav. Dog skal man naturligvis tage med i betragtning, at der kan være særlige forhold, der gør, at en bolig bør være dyrere eller billigere end andre. For eksempel ting som udsigtsforhold og vedligeholdelsesstand.

Det kan også være, at der i de byggetekniske undersøgelser er afdækket konkrete problemer, som man bør søge at indregne i prisfastsættelsen.

Endelig kan udgangspunktet også være, at køber blot gerne vil prøve at "prutte" sig til en lavere pris. Det er vigtigt ikke at lade sig forblinde af de store tal. Kan der hentes 20.000 kr., 10.000 kr. eller blot 5.000 kr. i en prisforhandling, er det jo også en slags penge.

Er der tale om større byggetekniske problemer, kan det blive relevant at kræve prisnedslag i en helt anden beløbsstørrelse - eventuelt baseret på indhentede håndværkervurderinger med prisoverslag på forventelige reparationsomkostninger. I den sammenhæng er det værd at erindre, at tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkningen ofte er udarbejdet efter, at mægleren har fastsat en pris på ejendommen - og at byggetekniske minusser derfor måske ikke indgik ved ejendomsmæglerens vurdering, som på den måde endte med at blive for høj.

Hvis tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten eller energimærkningen har vist særlige forhold ved boligen, som der ikke blev taget højde for ved

den første prisfastsættelse, bør prisen dog være blevet ændret, så der er taget højde for disse forhold.

Generelt bør købere gå ud fra, at mæglerens pris altid ligger i den øvre ende af, hvad boligen forventes at kunne handles til. Et udspil lidt under den annoncerede pris vil derfor være et naturligt første skridt fra købers side.

Hos mange ejendomsmæglere kan man give sit bud på en bolig via internettet. Ofte som en uforpligtigende tilkendegivelse af, at man er interesseret i boligen. Men hvis man i forvejen er i dialog med ejendomsmægleren om boligen, kan man også mere direkte meddele denne, hvad man er interesseret i at give for boligen.

Mægleren er forpligtet til at viderebringe alle bud til sælgeren, som naturligvis har det sidste ord at skulle have sagt om, hvorvidt han eller hun vil sælge til en given pris. Svarende til, at det i sidste ende er op til køber at afgøre, om han eller hun vil købe til en given pris.

## 8. trin: KØBSAFTALEN

### **Bolighandlens vigtigste dokument**

Når der er opnået enighed om prisen mellem køber og sælger udarbejder ejendomsmægleren et udkast til en købsaftale ("slutseddel", som det tidligere hed). Købsaftalen er det vigtigste dokument i enhver bolighandel, fordi aftalen binder både køber og sælger, når de har skrevet under. Køber har dog en lovbestemt fortrydelsesfrist, der gælder i seks hverdage fra aftalens indgåelse (læs mere om fortrydelsesretten under afsnittet "Fortrydelsesret" side 38).

Hvis en advokat eller anden juridisk rådgiver skal hjælpe en med handelen, eventuelt ved senere at skulle skrive skøde med videre, er det vigtigt, at advokaten/rådgiveren ser købsaftalen igennem, før man skriver under. Se dog side 38 om advokatforbehold. Man kan eventuelt også gennemgå købsaftalen – herunder særligt det, der står om finansieringen – med en rådgiver i sit pengeinstitut, før man skriver under.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en standard-købsaftale, som de fleste professionelle ejendomsformidlere bruger. Men der er intet til hinder for, at parterne udarbejder købsaftalen på et andet grundlag. Hvis der ikke bruges en standard-købsaftale, skal dette dog tydeligt fremhæves både i udkastet til købsaftale og i den endelige købsaftale.

I tilknytning til de enkelte afsnit i standard-købsaftalen findes en række standardvilkår, der har til hensigt at give en rimelig balance i de mest almindeligt forekommende interesse modsætninger mellem køber og sælger.

Standardvilkårene kan frit fraviges, så længe det sker under hensyntagen til lovgivningen. Fraviges standardvilkårene, skal det dog udtrykkeligt fremhæves i købsaftalen, eventuelt med en særlig skrifttype.

På de følgende sider gennemgås de vigtigste afsnit i købsaftalen.

### *Parterne*

Første oplysning i købsaftalen er ganske enkelt, hvem der sælger, og hvem der køber. For købere, som er ægtepar eller samlevende, skal der i den forbindelse tages stilling til, om begge eller kun den ene skal anføres som køber. I dag er det mest almindelige, at både mand og kone - eller begge samlevende - anføres som købere og dermed fremtidige ejere af ejendommen.

### *Ejendommen*

I dette afsnit følger blot de oplysninger om ejendommen, som allerede kendes fra salgsoptillingen. Det bør selvfølgelig kontrolleres, at oplysningerne, som køber efterhånden er helt godt kendt med, også er korrekt anført i købsaftalen.

### *Overtagelsesdag*

Datoen, for hvornår køber overtager ejendommen, fastsættes som regel til den 1. eller den 15. i en måned, men der er ikke noget til hinder for overtagelse på en anden dato.

Eventuelt kan overtagelsen først ske flere måneder ud i fremtiden, hvis enten køber eller sælger er interesseret heri, og man har forhandlet sig frem til dette.

### *Tilbehør*

Visse ting medfølger som naturligt tilhørende boligen. Det gælder for eksempel postkasse, tv-antenne, legehus, sanitet, drivhus, brændeovn, fastmonterede lamper m.m. Dette fremgår som regel af standardvilkårene i købsaftalen.

Herudover anføres, hvilke hårde hvidevarer der skal følge med i handlen, og her kan det være vigtigt, at det er nævnt, hvilket fabrikat de er af. For eksempel Gram køleskab eller Voss elkøleskab. Vær opmærksom på, at det kun er de hårde hvidevarer, der udtrykkeligt er nævnt, som følger med i handlen.

Oftentimes er vaskemaskine, tørretumbler eller kummefryser ikke medtaget i ejendomsmæglerens forslag til købsaftale, idet de kan blive en "handelsvare" mellem køber og sælger. Køber kan for eksempel sige: "Okay, jeg er villig til at give lidt mere, men til gengæld skal vaskemaskine, tørretumbler

og/eller kummefryser så følge med i handlen!" Det vil sælger ofte have lettere ved at acceptere end et egentligt prisnedslag. Her skal man være opmærksom på, at selvom det måske fremgår, at det medfølgende inventar er gældsfrit og i brugbar stand, rækker denne "garanti" for hvidevarernes stand ikke længere end til overtagelsesdagen.

### *Ejendommens fysiske forhold*

Her oplyses blandt andet:

- Om ejendommen er tilsluttet offentligt eller privat vandværk
- Om ejendommen er beliggende ved offentlig eller privat vej
- Om ejendommen er tilsluttet offentligt kloak- og rensningsanlæg, eller om der er afløb til septiktank, samletank eller lignende
- Om kendte fremtidige udgifter til tilslutnings- og/eller anlægsarbejder, og hvem der i givet fald skal afholde udgiften
- Om hvordan ejendommen opvarmes
- Om der forefindes olietank(e)

Desuden kan sælger give en række oplysninger, som kan være væsentlige. Hvis de ikke er fyldestgørende eller måske endda urigtige, er der efterfølgende mulighed for at "komme efter" sælger.

For eksempel kan sælger oplyse, at der "sælger bekendt ikke er rejst sager eller krav fra det offentlige eller private, som ikke er opfyldt" eller at "der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højest i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpel skader på grund af svampe og/eller insektangreb med mindre andet er oplyst i tilstandsrapporten".

### *Oplysninger om den offentlige vurdering*

Under dette afsnit anføres den seneste offentlige ejendomsvurdering samt grundværdien.

Som omtalt i afsnittet Offentlig ejendomsværdi og ejendomsskatter side 14 beregnes ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering, idet det dog kun er grundværdien, der har betydning for ejendomsskatten, og der tages hensyn til det stop for stigninger i ejendomsværdiskatten, der blev indført i 2002.

### *Forsikring*

I købsaftalen angives forsikringsforhold - svarende til, hvad der er oplyst på salgsoptillingen. Navnet på det nuværende forsikringsselskab angives for både brandforsikring og hus- og grundejerforsikring, hvis disse forsikringer ikke er tegnet på samme police. Policenummeret skal også anføres.

Selvom køber ønsker at vælge et nyt forsikringssselskab, er det vigtigt, at oplysningerne om de eksisterende forsikringer fremgår af købsaftalen, da køberen kan få brug for oplysningerne, når han eller hun tegner de nye forsikringer. Blandt andet skal det nye forsikringssselskab sørge for at give oplysning til det "gamle" forsikringssselskab om nytegnning af brandforsikring.

Som omtalt under afsnittet "Forsikringspolice" side 23 har køber i forvejen haft mulighed for at undersøge forsikringsforholdene nærmere og tage stilling til, om den eksisterende husforsikring skal fortsætte. Hvis køber ønsker en anden husforsikring, vil det typisk blive anført i købsaftalen, at "køber tegner selv fornøden forsikring". Ofte har mægleren i øvrigt indhentet et forsikringstilbud, som er nævnt i købsaftalen.

Under alle omstændigheder kan køber på et senere tidspunkt tilpasse forsikringen eller skifte forsikringssselskab.

### *Gæld uden for købesummen*

Der er grund til at være opmærksom på eventuel gæld uden for købesummen. Det kan eksempelvis dreje sig om vejgæld, kloakgæld, anlægsudgifter eller lignende. Gæld, som ikke overtages af køber i henhold til købsaftalen, skal indfries af sælger.

Selv om der i købsaftalen er anført, at køber ikke overtager gældsposter uden for købesummen, kan det være en god idé at undersøge, om der i eksempelvis grundejerforeninger eller antennelav er opbygget en så stor gæld, at køber ikke uden videre bør acceptere at få del i denne. Det fremgår af regnskaber og mødereferater fra disse fællesskaber, hvordan økonomien er - og disse papirer har køber ofte allerede modtaget i kopi fra ejendoms-mægleren. Ved ejerlejligheder bør man især være opmærksom på skyldige fællesudgifter.

### *Overtagelse, aflevering og risikoovergang*

I købsaftalen slås det ofte indledningsvis fast, at ejendommen skal afleveres i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen kl. 12, men andet kan også aftales.

Som hovedregel overtager køber risikoen - herunder vedligeholdelsen af boligen - på den aftalte overtagelsesdag. Hvis køber får disposition over ejendommen på et tidligere tidspunkt, overgår risikoen dog til køberen allerede på dette tidspunkt. I sådanne tilfælde bør køber sørge for, at de ønskede forsikringer for ejendommen - inklusive en eventuel ejerskifteforsikring - er tegnet allerede fra dispositionsdagen.

I den sammenhæng skal man være opmærksom på, at køber overtager risikoen for brandskade allerede ved aftalens indgåelse, hvis ejendommen er fuld og nyværdiforsikret mod brandskade. Det betyder, at køber ikke kan



ophæve handelen i tilfælde af, at ejendommen brænder, efter at købsaftalen er indgået. Til gengæld er det køber, der modtager brandforsikringssummen.

### *Refusionsopgørelse*

Med overtagedelsesdagen som skæringsdag udarbejdes en refusionsopgørelse over de udgifter og eventuelle indtægter, der vedrører ejendommen. Refusionsopgørelsen er et regnestykke, der fordeler udgifterne og indtægterne mellem køber og sælger, så parterne lige nøjagtig kommer til at betale, hvad der er af udgifter - eller at modtage, hvad der er af indtægter - på hver deres side af "skæringsdagen" (overtagedelsesdagen).

Har sælger for eksempel betalt a conto til vandværket for en måned længere end skæringsdagen, så får han eller hun via refusionsopgørelsen refunderet denne del af vandværksregningen fra køber.

Refusionsopgørelsen udarbejdes som hovedregel af ejendomsmægleren.

### *Servitutter*

Ejendomsmægleren er forpligtet til at oplyse om eventuelle tinglyste servitutter, der medfører en begrænsning i råderetten over en ejendom. Det betyder, at eventuelle belastende servitutter, som køber er forpligtet til at overholde, skal være fremhævet specifikt i købsaftalen.

Her er det ikke tilstrækkeligt blot at indføre i købsaftalen, at køber har fået udleveret dokumentation vedrørende servitutterne.

Foreligger servitutterne ikke, når købsaftalen underskrives, kan det i praksis fremgå af de individuelle vilkår i købsaftalen, at køber er gjort bekendt med, at oplysninger om servitutter vedrørende ejendommen er bestilt, og at handlen derfor fra købers side er betinget af, at disse servitutter ikke er særligt byrdefulde.

### *Handelsomkostninger og vederlag*

Det er dyrt at handle bolig - omkostningerne er mange, men heldigvis fordeles de mellem køber og sælger. Sælger betaler således det salær, som ejendomsmægleren skal have for sit arbejde, mens køber typisk betaler de øvrige omkostninger, det vil sige omkostninger til tinglysning af skøde (herunder eventuelt advokathonorar), sælgerpantebreve, tinglysning og gældsovertagelse. Hvis køber har en juridisk rådgiver til at bistå med handelen, kan honoraret herfor - altså advokatens "løn" - løbe op i 10.000 kr. eller mere, afhængig af købsprisen. Flere advokater er dog begyndt at tilbyde arbejdet udført for et fast beløb uanset ejendommens pris.

Advokatens hjælp kan forekomme dyr, når en bekendt måske kan klare opgaven for et par flasker god vin. Men bemærk at advokaten har stor ekspertise samt et professionelt ansvar og en forsikring, der kan træde til, hvis noget går galt, og det er advokatens skyld. Den sikkerhed er der ikke, hvis man vælger at lade en fætter eller en god kollega klare paragrafferne!

Tinglysningsafgiften på skødet er 1.660 kr. plus 0,6 procent af købesummen eller den seneste offentlige vurdering, hvis den er højere). For et hus til 1.500.000 kr. bliver tinglysningsafgiften altså 10.660 kr.

Derudover kan køber som nævnt blive pålagt omkostninger i forbindelse med udformning af pantebreve og gældsovertagelse. Det vil i givet fald fremgå af de afsnit, der handler om finansieringen.

### *Frister, berigtigelse og rådgivning*

I forbindelse med indgåelse af købsaftalen aftales det almindeligvis, hvornår de dokumenter, der skal udarbejdes i forbindelse med berigtigelsen, skal være færdige. Der er derfor mulighed for at angive en frist for, hvornår skødet skal være tinglyst. Det skal ligeledes oplyses, hvem der berigtiger handlen. I den forbindelse skal det pointeres, at ingen kan være formidler for begge parter i samme ejendomshandel, og at ejendomsformidleren kun må foretage opgaver af ekspeditions-mæssig karakter for køberen og altså på ingen måde optræde som rådgiver for køberen.

### *Individuelle vilkår*

Købsaftalen kan være forsynet med supplerende oplysninger som for eksempel, at sælger oplyser, at "vandindtrængning ved bryggersdør kan forekomme", eller at "udestue ikke er godkendt hos bygningsmyndigheden". Hvis sådanne bemærkninger virker bekymrende for køber, er det en god idé at undersøge problemet nærmere, inden købsaftalen underskrives. Det er eksempelvis muligt at finde ud af, om bygningsmyndigheden kan forventes at reagere negativt over for en udestue som den, der er nævnt ovenfor. Køber kan også få indføjet bemærkninger i dette afsnit. Det kan for eksempel være et krav om, at "sælger før handlens afslutning skal foranledige elinstallation i udhus lovliggjort".

Sådanne individuelle vilkår er sidste chance for at få fordelt ejendommens minusser - og ansvaret herfor - mellem køber og sælger. Derfor vil det også være klogt af køber - allerede når ejendomsmægleren anmodes om at udarbejde det første udkast til købsaftale - at have forberedt sig med formulering af de eventuelle bemærkninger, der ønskes indføjet her.

### *Købesummen*

Et helt centralt element i købsaftalen er selvfølgelig angivelse af den købesum, som køber vil byde – og som sælger måske allerede har accepteret. Købesummen angives ved kontantprisen. Hvis der er tale om en finansieret handel anføres endvidere den nominelle pris, som ejendomsmægleren når frem til gennem beregning af finansieringen med realkreditlån, pantebrev/pengeinstitutlån og så videre (læs nærmere om finansiering i det følgende).

### *Første del og restkøbesummen*

Købesummen er som oftest i købsaftalen delt i to. Dels en første del, der overdrages til ejendomsmægleren inden en angivet frist i købsaftalen. Dels restkøbesummen, der indbetales på en deponeringskonto i sælgers pengeinstitut, hvor pengene vil blive stående, indtil skødet er tinglyst anmærkningsfrit. Dog frigives restkøbesummen tidligst på overtagelsesdagen.

Bemærk at der godt kan gå nogle uger eller længere tid fra det tidspunkt, hvor handlen indgås, til skødet er tinglyst.

### *Finansiering*

Ved en kontanthandel angives den aftalte pris, og det er så købers eget valg, hvordan handelen skal finansieres – som regel i samarbejde med købers pengeinstitut.

Er der tale om en finansieret handel, er det også købers valg, hvordan handelen skal finansieres, men da vil beskrivelsen af finansieringen typisk udgøre en meget stor del af den samlede købsaftale.

I denne bog er finansieringen – og købers valgmuligheder – udførligt behandlet i et særskilt kapitel, der begynder side 50.

Hovedpunkterne i den finansieringsløsning, som køber har valgt, vil ved en finansieret handel fremgå af den egentlige købsaftale som en række beløb, der, når de lægges sammen, udgør den samlede købesum.

Der kan i dette regnestykke være følgende elementer:

- Udbetaling/ejenfinansiering
- Nuværende prioriteter, der overtages
- Ejerskiftelån (nyt realkreditlån)
- Anden finansiering
- Sælgerpantebrev

De enkelte beløb angives både med kontantværdi (der lægges sammen til kontantprisen) og på grundlag af finansieringsvilkårene (og disse beløb giver tilsammen den nominelle pris).

Af købsaftalen fremgår det i øvrigt, at køber i henhold til gældende lovgivning er berettiget til – også efter at have underskrevet købsaftalen – at finansiere købet på en anden måde, hvis dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.

### *Accept*

Når en købsaftale er udarbejdet, er den altid at betragte som et tilbud, indtil både køber og sælger har skrevet under. Der er typisk fastsat en dato for, hvornår dette tilbud bortfalder, hvis ikke begge parter har skrevet under forinden. Hvis køber underskriver købsaftalen først, er den et tilbud fra køber til sælger, som sælger kan acceptere eller afslå. Og omvendt skal købsaftalen betragtes som et tilbud fra sælger til køber, hvis sælger underskriver først.

Ejendomsmægleren har pligt til at forelægge sælger ethvert tilbud, der fremkommer, indtil sælger har accepteret et tilbud. Selv om en køber er den første, der fremsætter et tilbud, kan han eller hun således ikke være sikker på at have forrang for andre (senere) tilbudsgivere. Sælger kan frit vælge mellem indkomne tilbud, indtil han eller hun har accepteret et tilbud ved at skrive under på en købsaftale, og hvis der viser sig at være flere interesserede købere, kan sælger vælge at udbyde ejendommen i licitation som beskrevet i faktaboksen på side 42.

### *Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne*

I købsaftalen skal ejendomsmægleren oplyse om han eller hun har personlige eller økonomiske interesser i handelen, og i givet fald hvilke.

Endvidere oplyses om mæglerens eventuelle samarbejde med realkreditinstitut, pengeinstitut eller forsikringsselskab, og om, hvorvidt mægleren modtager vederlag/provision fra disse samarbejdspartnere. Hvis mægleren har et fast samarbejde på disse områder, vil han eller hun selvfølgelig som udgangspunkt i forbindelse med hver enkelt bolighandel søge låne- og forsikringstilbud hos de nævnte samarbejdspartnere. Det kan være udmærket, og køber kan altid vælge andre løsninger.

### *Handelens dokumenter*

Det oplyses også i købsaftalen, hvilke dokumenter aftalen bygger på, og hvilke dokumenter køber har fået udleveret kopi af. Salgsopstillingen har her en central betydning, da der i købsaftalen henvises til salgsopstillingen om for eksempel arealer, zonestatus og BBR-oplysninger.

For køber er det vigtigt at se godt efter, om alle de dokumenter, der nævnes, nu også er modtaget og gennemlæst grundigt. Hvis man skriver under på at have fået nogle papirer, som det senere viser sig, at man måske rent faktisk ikke har fået - eller ikke har fået læst grundigt nok - er det nemlig ikke muligt at beskyldte sælgeren eller mægleren for at have holdt disse oplysninger tilbage. Alt, hvad dokumenterne rummer, bliver en del af den viden, som køber må siges at have, når købsaftalen underskrives.

### *Fortrydelsesret*

Når begge parter har skrevet under, har køber en lovbestemt fortrydelsesret, som gælder i 6 hverdage fra den dag, hvor køber er blevet gjort bekendt med, at sælger har skrevet under.

Hvis køber vil benytte denne fortrydelsesret, skal der dog til sælger betales en godtgørelse på 1 procent af købesummen. Det kan altså godt være et ganske pænt beløb, og derfor er det også sjældent, at fortrydelsesretten benyttes. Det sker kun, hvis der er en virkelig god grund til det.

Oplysning om fortrydelsesretten fremgår af et særligt bilag til købsaftalen. Dette bilag skal underskrives særskilt af køber i tillæg til underskriften på selve købsaftalen.

### *Advokatforbehold*

Hvis der ikke er mulighed for at tale med rådgivere - herunder en advokat - inden der skrives under, bør man få indføjlet et godkendelsesforbehold i købsaftalen. Det kan formuleres således:

"Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers advokat kan godkende købsaftalen i sin helhed. Godkendelsen skal være meddelt sælgers ejendomsmægler senest den [dato] kl. 16".

Køber har på dette grundlag mulighed for at hæve aftalen uden at betale compensation til sælger. Fristen i advokatforbeholdet bør ikke være kortere end fem dage, så advokaten får en rimelig mulighed for at se på sagen.

### *Finansieringsforbehold*

Det kan også være, der i sjældne tilfælde ikke er mulighed for at få talt alt igennem om finansieringen med et pengeinstitut, inden der skrives under, og i sådan et tilfælde kan man indføje et finansieringsforbehold i købsaftalen. Det er dog, som en absolut hovedregel at foretrække, at man som køber har finansieringen på plads før man underskriver.

Et finansieringsforbehold kan formuleres således:

”Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers pengeinstitut kan godkende finansieringen. Godkendelsen skal være meddelt sælgers ejendomsmægler senest den [dato] kl. 16”.

Igen giver det køber mulighed for at hæve aftalen uden at betale kompensation til sælger. Fristen i finansieringsforbeholdet bør dog ikke være længere end på linje med fristen i et advokatforbehold.

### *Frist for skøde*

I købsaftalen er også anført en sidste frist for, hvornår skødet skal være klar.

Købers advokat og købers og sælgers pengeinstitutter anføres med navn og adresse. Når både køber og sælger har skrevet under, er handlen en realitet, og første del af købesummen deponeres herefter hos ejendomsmægleren i henhold til den angivne frist.

## **9. trin: EJERSKIFTEFORSIKRING ELLER EJ?**

### **Gennemgå ejerskifteforsikringen**

Når sælger har fået lavet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, kan han eller hun henvende sig til et forsikringssselskab og indhente et tilbud på en ejerskifteforsikring. Fremlægges dette tilbud sammen med tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, inden køber afgiver sit tilbud, vil sælger normalt blive fritaget for sit ansvar for skjulte fejl og mangler ved bygningen samt ulovlige eller ikke-funktionsdygtige el- og vvs-installationer.

Sælger skal tilbyde køber at betale et beløb svarende til halvdelen af den samlede forsikringspræmie. Som køber bør man imidlertid gennemgå vilkårene for den tilbudte ejerskifteforsikring grundigt, da der kan være forskel på selskabernes dækningsgrader, selvrisici og præmier.

I lovgivningen er der nogle minimumskrav til selvrisiko og dækningsgrader, og sælger er alene forpligtiget til at betale halvdelen af præmien på et forsikringstilbud, der dækker minimumskravene, for at blive fritaget for ansvar. Hvis køber vælger en anden forsikring, skal køber således betale sin egen halvdel af forsikringen plus forskellen mellem sælgers halvdel af det tilbud, sælger har fundet frem til, og halvdelen af det tilbud, køber bestemmer sig for.

En ejerskifteforsikring løber typisk i fem år, som er lovkravet, men kan udvides til at dække i 10 år. Forsikringen skal som hovedregel dække skjulte fejl og mangler, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som er opstået før overtagelsesdagen. Det skal altså efterfølgende kunne bevises, at fejlen/manglen var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det er vigtigt at holde sig for øje, at forsikringen ikke dækker fejl eller mangler, som er nævnt i rapporten. Forsikringen dækker heller ikke hårde hvidevarer eller særlige installationer såsom svømmebassiner. Kun bygninger er omfattet, og derfor er der heller ikke dækning, hvis der eksempelvis opdages forurening på grunden. Desuden dækker forsikringen ikke i en række tilfælde, hvor det vil være muligt at "komme efter" sælger. Som nævnt er der dog forskel på dækningsgraden for forsikringer fra forskellige selskaber.

Sælger skal sikre sig, at køber er bekendt med, at sælger fritages for sit almindelige ansvar for fejl og mangler, når sælger vælger at anvende huseftersynsordningen. Dette gælder uanset om køber tegner ejerskifteforsikring eller ej.

En række forhold vil selvfølgelig være dækket af den almindelige boligforsikring, som køber tegner efter bolighandlen og betaler for gennem årene, der kommer.

Det anbefales, at boligkøbere tegner en ejerskifteforsikring. Udgiften til den sikkerhed, som en ejerskifteforsikring udgør, er trods alt lille i forhold til den samlede økonomiske transaktion, som et boligkøb udgør.

Bemærk at forsikringen skal være tegnet, inden køber får adgang til ejendommen.

## 10. trin: HANDLEN BERIGTIGES

### Kurssikring

Når købsaftalen er "på plads" og underskrevet begynder et større arbejde med at få handlen berigtiget (tinglysning af skøde og så videre) og med at få den valgte finansieringsløsning effektueret, så sælger kan få sine penge. Det meste af dette arbejde udføres af ejendomsmægleren, advokaten, pengeinstituttet og realkreditinstituttet.

Uanset om en bolighandel gennemføres som en kontanthandel eller en finansieret handel, er der som regel et eller flere realkreditlån involveret i handlen, og der er altid en risiko for, at kurserne på obligationerne bag dette lån, kan falde. Derfor er det relevant at overveje at kurssikre lånet. Det betyder, at man låser kursen fast på et givet niveau, og at man derfor ved præcis, hvad ydelsen vil blive.

Det koster at kurssikre, og i nogle tilfælde vil det være en god forretning, mens det i andre tilfælde havde været bedre, hvis man ikke havde kurssikret. Det afhænger helt af udviklingen i kursen og dermed renten efter den dag, hvor man kurssikrer. Det væsentligste er imidlertid, at man undgår, at der kommer økonomiske overraskelser i kølvandet på bolighandlen.

Køber bærer den finansielle risiko fra den dato, købsaftalen bliver udarbejdet. Og I og med at ejendomsmægleren udfærdiger købsaftalen en vis tid, før den tiltrædes af parterne, kan kurserne nå at forrykke sig, og det kan have betydning for købers endelige lånebehov. Derfor er det meget vigtigt, at køber allerede på tidspunktet for udarbejdelsen af købsaftalen sørger for at have sit pengeinstitut på banen, så der kan foretages rettidig kurssikring. Nogle pengeinstitutter tilbyder, at køber kan kurssikre, allerede inden handlen er endelig.

### **Skødet**

Ud fra oplysningerne i købsaftalen tinglyses et digitalt skøde. Skødet er først og fremmest til brug for det offentlige tinglysningssystem. Det er en slags forkortet udgave af købsaftalen med en henvisning til denne, da købsaftalen er den juridisk bindende aftale, mens skødet faktisk kun er en registrering af ejerforhold.

Der udformes i sjældne tilfælde også pantebreve, som skal tinglyses. For køber kan dette heldigvis ofte betragtes som en formalitet.

## **11. trin: OVERTAGELSEDAGEN**

### **Til lykke med den nye bolig**

Når selve overtagelsesdagen oprinder, mødes køber og sælger som regel på et aftalt tidspunkt i boligen og aflæser el-måleren, vand-måleren, olietank-indholdet (eller gasmåler, fjernvarmemåler eller lignende). De forskellige forsynings-selskaber skal have besked om måler aflæsningerne, og ligesådan giver køber sin advokat - eller anden rådgiver - besked om måler aflæsningerne, så de forbrugsopgørelser, der ikke afregnes direkte til selskaberne, kan blive indregnet i refusionsopgørelsen.

Refusionsopgørelsen (allerede omtalt side 34) udarbejdes som oftest af den, der tinglyser skødet. Opgørelsen er som regel færdig en måneds tid efter overtagelsen og skal så godkendes af både køber og sælger. Når begge mener, at det hele er kommet med, og at tallene er rigtige, afregnes forskelsbeløbet.

Refusionsopgørelsen vil ofte markere afslutningen på det omfattende papirarbejde, der følger i kølvandet på en bolighandel.



## LICITATION (BUDRUNDE)

Især når der er gode tider på boligmarkedet, kan efterspørgslen på en ejerbolig være så stor, at det kan være en fordel for sælger at iværksætte en lukket budrunde. Det har sælger altid ret til.

Sælger kan således fra starten bestemme, at han eller hun ønsker, at en bolig skal sælges via en budrunde. Eller han eller hun kan undervejs i processen beslutte sig for en budrunde, hvis der viser sig at være stor interesse for boligen. En budrunde kan også iværksættes, selv om der allerede er en køber, der har afgivet et tilbud.

Rent praktisk foregår en budrunde ved, at interesserede købere skal aflevere et bud i en lukket kuvert inden for en bestemt tidsfrist. Her gælder det som køber om at bevare det kølige overblik, og man bør overveje at søge professionel bistand med tilbudsgivningen, da der er risiko for, at en lukket budrunde vil presse prisen urimeligt i vejret.

Tidligere var det beskrevet i Dansk Ejendomsmæglerforenings forbrugeretiske regler, hvilke regler der skulle overholdes ved en budrunde. I dag er ejendomsmæglerforeningens regler imidlertid afløst af en lovbekendtgørelse på området. Bekendtgørelsen slår fast, at en budrunde skal gennemføres på et grundlag, der er ensartet og gennemsigtigt for alle interesserede købere. Blandt andet skal de have samme udbudsmateriale til rådighed, så de alle byder på lige vilkår.

I udbudsmaterialet skal der være en salgsopstilling for ejendommen, der indeholder oplysning om den skønnede kontantpris, som danner udgangspunkt for budrunden, og om eventuelle andre forhold, herunder krav til en bestemt overtagelsesdato. Hertil kommer et udkast til en standardkøbsaftale.

Hvis sælger ønsker at gøre brug af huseftersynsordningen, skal tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten samt oplysninger om ejerskiftforsikring også være indeholdt i udbudsmaterialet.

Bekendtgørelsen fastslår også, at sælgeren af ejendommen eller ejendomsmægleren ikke må føre forhandlinger med interesserede købere under budrunden, og at sælger har lov til at forkaste alle indkomne bud efter fristens udløb.

Efter at buddene er modtaget, skal de holdes hemmelige i hele budperioden. Hvis der ved budperiodens udløb kun er modtaget bud fra en enkelt budgiver, er budrunden bortfaldet. I så fald er budgiveren ikke bundet af sit bud, men kan indgå i forhandlinger med sælgeren om køb af ejendommen på baggrund af udbudsprisen.

Hvis sælger vælger at acceptere et af buddene, meddeler sælger sin accept med en underskrift på den valgte købers tilbudsblanket og på købsaftalen.

Når den valgte købers fortrydelsesret er udløbet, orienteres de øvrige budgivere. Hvis sælger vælger at forkaste alle bud, skal budgiverne underrettes om dette straks efter acceptfristens udløb.

Sælger kan vælge at sige nej til alle de indkomne bud og i stedet gå i forhandling med en eller flere interesserede købere, herunder også en eller flere af budgiverne.

Tilsvarende kan sælger vælge at forhandle med en af budgiverne eller andre interesserede købere, hvis den køber, der blev valgt i første omgang, udnytter sin fortrydelsesret.

Licitationen må ikke foregå på auktionslignende vilkår, eksempelvis ved at køberne byder hinanden op, og heller ikke som en såkaldt hollandsk auktion, hvor prisen nedsættes med et bestemt beløb om ugen indtil en køber slår til.

Et godt råd i forbindelse med budrunder er, at man som køber bruger god tid på at sætte sig ind i alle relevante forhold omkring huset, før man afgiver sit bud. Det indebærer, at man tager sig tid til at se huset og omgivelserne - eventuelt flere gange og eventuelt sammen med byggesagkyndige rådgivere, fuldstændigt som hvis det var en bolig, man ville købe på almindelige vilkår. Når man har afgivet et bud ved en budrunde, er man ansvarlig for, at man kan stå inde for at få finansieret den pris, man har budt.

Et andet godt råd i forbindelse med budrunder er ikke at satse for højt. I et marked med stor efterspørgsel ses det ofte, at prisen kommer op i et leje, som ligger langt over, hvad sælger har forlangt som udgangspunkt. Det er her værd at huske på, at selv guld kan købes for dyrt.

Bemærk i øvrigt, at reglerne om budrunder her er beskrevet, som de var gældende ved redigeringen af bogen (august 2013). Der kan være nye regler på vej, som ændrer på noget af det, vi har skrevet.

# NYBYGGERI

Afhængig af ens situation, temperament og lyst til at sætte sit eget præg på sin kommende bolig kan det være værd at overveje at få bygget sit eget hus i stedet for måske at købe et ældre hus, hvor der skal bekostes en del på at forbedre indretning med videre. Beslutningen om at bygge nyt hus åbner for en spændende tid, men tillige en tid, hvor der kan opstå mange bekymringer, og hvor det er vigtigt at have de rigtige rådgivere med på banen fra starten. Ved nybyggeri skal der nemlig tages højde for mange forhold, og det sker ikke sjældent, at byggeriet bliver dyrere end forventet.

Med hensyn til økonomien er det i princippet de samme overvejelser, der skal gøres, som hvis man vil købe en eksisterende bolig. Det skal undersøges nærmere, hvad byggeriet må koste, og hvor meget der er råd til at betale om måneden. Dette kan man få afklaret ved at kontakte sit pengeinstitut, der kan hjælpe med at lægge en finansieringsplan og et budget, som giver overblik over økonomien. Pengeinstituttet kan blandt andet rådgive om følgende:

- Hvor stor en boligudgift, ens økonomi kan bære
- Finansieringen i byggeperioden
- Udbetaling til byggefirmaet i perioden
- Hvordan boligen kan finansieres, når den er bygget færdig
- Kurssikring af eventuelle realkreditlån

Pengeinstituttet vil typisk give lån til byggeri i form af et forhåndslån og/eller en byggekredit.

## Forhåndslån

Et forhåndslån er et lån optaget hos et realkreditinstitut og udbetalt på forhånd mod, at et pengeinstitut stiller garanti. Lånet vil blive udbetalt i rater i takt med, at byggeriet skrider frem eller ved den endelige færdigmelding af byggeriet.

Med et forhåndslån er man som bygherre allerede fra starten klar over, hvad ydelserne på realkreditlånet vil blive. Det giver bygherren en sikkerhed i byggeperioden, men prisen for denne sikkerhed er, at der skal betales termin på det nye realkreditlån i byggeperioden. Der er også den ulempe ved et forhåndslån, at det på forhånd ligger fast, hvor stort det er. Det betyder, at man selv skal betale for det, hvis byggeriet bliver dyrere, end det var planlagt på forhånd. Dog kan man eventuelt få det finansieret med et tillægslån, hvis der sker store ændringer.

Endelig er der den ulempe ved et forhåndslån, at det kun er foreløbigt. Det betyder, at realkreditinstituttet kan bede om, at lånet bliver nedbragt, hvis det viser sig, at værdien af det færdige hus ikke vurderes at være så høj som først antaget.

### **Bygge kredit**

En anden mulighed er, at pengeinstituttet yder en midlertidig byggekredit i byggeperioden. Her udbetales pengene ligeledes i takt med, at byggeriet skrider frem, men når byggeriet er færdigt, skiftes byggekreditten ud med den endelige finansiering - typisk et realkreditlån.

Ved en byggekredit skal der ikke betales termin, mens byggeriet foregår. Til gengæld skal der betales renter i takt med, at der bliver trukket på kreditten. Og hvor stor den fremtidige husleje bliver, kan først fastlægges, når den endelige finansiering er fundet.

### **Byggeriets faser**

For at give et overblik følger her en gennemgang af faserne i et typisk byggeri:

#### *Besøg et prøvehus*

Når man har truffet beslutning om at bygge et nyt hus, kan det anbefales, at man besøger nogle prøvehuse for at få et indtryk af, hvilken stilart og kvalitet og hvilke materialer, der virker mest indbydende. Det er vigtigt at tænke igennem hvilke krav man har til den nye bolig, og et besøg i nogle prøvehuse kan hjælpe en med at specificere over for sig selv og andre, hvordan den nye bolig skal være.

#### *Byg selv eller kontakt et byggefirma*

Det er selvfølgelig muligt selv at stå for byggeriet, men så skal man selv lave aftaler med håndværkerne og styre byggeriets gang. Dette kræver tid og kræfter og forekommer at være en stor mundfuld for en ikke-professionel. Hvis ikke man har særlige forudsætninger, bør man derfor alvorligt overveje i stedet at kontakte et byggefirma. Byggefirmaet vil kunne give et forslag til et projekt, der vil kunne holdes inden for de økonomiske rammer, som ens budget giver mulighed for.

#### *Projekt udformes*

Næste trin er, at der udformes et konkret oplæg til et byggeprojekt, og at man indhenter tilbud på det aftalte hus.

Her er det vigtigt, at tilbuddet indeholder en udførlig materialebeskrivelse, komplette bygningstegninger og en tidsplan med eventuelt tilhørende rateplan.

Selv om man får et byggefirma til at stå for byggeriet, kan det være relevant at få bistand af en uafhængig byggesagkyndig, for eksempel en bygningsingeniør, en arkitekt eller en bygningskonstruktør. Den byggesagkyndige kan vurdere, om byggeprojektet hænger sammen rent byggeteknisk og kan eventuelt komme med forslag til ændringer og forbedringer. Ligeledes kan det være klogt at få juridisk rådgivning, ligesom når man i øvrigt køber en bolig.

### *Byggetilladelse med videre*

Hvis ikke byggefirmaet tager sig af opgaven med at søge om byggetilladelse, er det vigtigt, at kommunen kontaktes så tidligt som muligt, så man hurtigt kan få afklaret, om der er regler, der hindrer, at drømmehuset kan blive til virkelighed. Lokalplaner eller servitutter på grunden kan gøre, at byggeriet ikke kan realiseres ud fra de hensigter, man havde fra starten.

Ved byggeri af helårsboliger skal grunden først byggemodnes. En byggemodning af grunden sker ved, at der trækkes ledninger til vand, strøm og kloak. Der kan også være tale om, at der skal føres fjernvarmeledninger frem til grunden.

Før en byggegrund overhovedet er købt, bør der være foretaget en jordbundsundersøgelse, så det er afklaret, om der for eksempel skal pilotes, inden der kan bygges på grunden.

### *Entreprisekontrakt*

Når en juridisk rådgiver og den byggesagkyndige har gennemgået entreprisekontrakten med byggefirmaet, og pengeinstituttet har regnet på de endelige økonomiske konsekvenser, kan entreprisekontrakten underskrives og projektet sættes i gang. I den forbindelse er det også vigtigt, at det er aftalt, hvor meget der eventuelt skal betales for de forskellige faser af byggeriet, efterhånden som det skrider frem - en såkaldt rateplan - eller om hele byggesummen skal betales på en gang, når byggeriet står færdigt.

En rateplan er en beskrivelse af, hvornår der skal falde betalinger til entreprenør eller håndværkere og kan eksempelvis indeholde følgende rater:

1. rate:	Når fundamentet er støbt (støberaten)	15 procent
2. rate:	Opsætning af indervægge og tagdæk lagt	20 procent
3. rate:	Opmuring af ydervæg og isætning af vinduer	20 procent
4. rate:	Tag pålagt, vvs og flisearbejde udført	15 procent
5. rate:	Inventar leveret, og malerarbejde udført	15 procent
6. rate:	Færdigrate	15 procent

Det kan være svært at sige præcis, hvor stor en procentdel, de enkelte rater bør udgøre, men vær under alle omstændigheder opmærksom på, at der ikke betales for mere, end det arbejde der er udført. Har man en juridisk rådgiver til at hjælpe sig med byggeriet, bør man gennemgå rateplanen med denne.

### *Materiemøde*

Når der er indgået kontrakt med byggefirmaet, vil der som regel blive afholdt et såkaldt materiemøde, hvor man endeligt bestemmer sig for de rigtige farver og elementer til boligen. Inden dette møde er det vigtigt, at man - eventuelt via besøg i et prøvehus - har gjort sig klare forestillinger om, hvilke materialer og eventuelt ekstra udstyr, man ønsker. Ofte vil det koste ekstra at få opfyldt specielle ønsker til materialer i forhold til den kontrakt, man har indgået. Inden mødet kan det derfor anbefales, at man har afklaret med sit pengeinstitut, hvor stort et beløb man kan bruge til opfyldelse af særlige ønsker til materialer og indretning med videre.

Ofte kan en investering til forbedringer med hensyn til materialer, indretning og lignende ende med at være givet godt ud, da det kan vise sig at være dyrere at gennemføre forbedringen, når projektet er færdiggjort.

Hvor stort et beløb, der skal anvendes til forbedringer i forhold til et standardprojekt, er i sidste ende en afvejning af økonomi og smag, men det er vigtigt at være grundigt forberedt på, hvilke forbedringsmuligheder byggefirmaet tillader i forhold til standardprojektet. Og så er det altid en god ide at få tips fra venner og bekendte, der tidligere har stået i samme situation. På den måde vil man som regel få gode forslag frem, som bygger på erfaringerne hos dem, man spørger.

### *Projektet kan starte*

Når byggetilladelsen foreligger, kan det endelige afleveringstidspunkt for huset fastlægges, og der holdes et opstartsmøde med den byggeleder, der har ansvaret for projektet. Herefter vil byggeriet gå i gang, og under selve byggefasen vil der typisk være en løbende dialog med byggelederen. Det kan dog anbefales fortsat at lade en uafhængig bygningssagkyndig følge med i projektet, så der løbende kan foretages småjusteringer i byggeriet, og det sikres, at det skrider planmæssigt frem.

### *Aflevering*

Når byggeriet er færdigt, holdes der et afleveringsmøde med byggelederen. Her gennemgås huset, og der underskrives en afleveringsrapport, så eventuelle konstaterede fejl og mangler kan blive udbedret. Herefter kan man få nøglerne til sit nye hus og flytte ind.

### *Servicebesøg*

Det er vigtigt at se kontrakten igennem for at tjekke, hvad der er aftalt med byggefirmaet vedrørende servicebesøg. Typisk vil det være aftalt, at mangler, der er påvist ved afleveringsmødet, skal afhjælpes vederlagsfrit senest ved entreprenørens første servicebesøg, som kommer ca. 8-10 uger efter afleveringen.

Det første servicebesøg følges gerne op af et andet servicebesøg, der finder sted tidligst et år efter første servicebesøg og senest halvandet år efter.

### **Forsikringer**

Når man får bygget et hus, er det vigtigt, at man som bygherre sikrer, at byggeriet er lovpligtigt forsikret, både før, under og efter byggeriet.

#### *Den almindelige husforsikring*

Husforsikringen dækker normalt pludseligt opståede vand-, brand og stormskader på både det eksisterende hus og byggeriet.

Forsikringen dækker ikke skader på personer eller ting, tyveri fra byggepladsen eller hærværk på byggeriet.

#### *Håndværkerens forsikring*

Normalt dækker håndværkerens eller entreprenørens forsikring, hvis personer eller ting kommer til skade under byggeriet, hvis der stjæles materialer fra byggepladsen, eller hvis der begås hærværk.

Det er ikke alle håndværkere, som er lige godt forsikrede, så inden byggeriet går i gang, bør man sammen med håndværksfirmaet afklare, hvis forsikring der dækker hvad, og om man som bygherre skal tegne en entrepriseforsikring.

#### *Entrepriseforsikring*

En entrepriseforsikring - også kaldet 'all-risk forsikring' - kan i mange tilfælde være relevant at tegne.

Forsikringen dækker i selve byggeperioden, typisk et år, men kan i visse tilfælde udvides til også at dække afhjælpning af problemer, som skyldes fejl, man eventuelt selv begår under byggeriet. Forsikringen skal tegnes i det forsikringselskab, hvor man har sin husforsikring.

Forsikringsbetingelserne varierer fra selskab til selskab, men entrepriseforsikringen kan blandt andet dække:

- Skader på den del af ejendommen, som er under ombygning eller opførelse
- Skader på eksisterende dele af huset, som opstår som følge af byggeriet
- Tyveri og hærværk på byggepladsen
- Skader på personer

Ved visse typer aftaler har bygherren pligt til at sørge for, at entreprenøren og eventuelle underentreprenører tages med som sikrede på forsikringspolisen, hvis entreprenøren anmoder om det. Aftalen kan også betyde, at bygherren er forpligtet til at tegne brand- og stormskadeforsikring fra byggeriets start, hvis han eller hun ikke har en i forvejen. Forsikringen løber indtil fejler og mangler, som findes ved afleveringsforretningen, er udbedret.

### *Den obligatoriske byggeskadeforsikring*

Professionelle bygherrer har siden 1. april 2008 skullet tegne og betale for en byggeskadeforsikring, når de opfører private boliger. Hvis man selv opfører et hus eller står for byggeprocessen, skal man ikke tegne en byggeskadeforsikring, idet man jo ikke er en professionel bygherre.

Forsikringspligten gælder også ved ombygning af eksisterende byggeri, hvis ombygningen er væsentlig.

Forsikringen tegnes til fordel for bygherre og løber i 10 år og dækker alvorlige byggeskader, der opstår på boligen, for eksempel skimmelsvamp. Der foretages obligatoriske eftersyn af boligen et og fem år efter forsikringen er trådt i kraft.

### **Nøglefærdige huse**

Mange firmaer tilbyder, at man kan købe nøglefærdige huse. Ved køb af et nøglefærdigt hus, skal man som køber ikke stå for byggeriet, men alene "modtage" huset når dette er færdigt.

Nogle firmaer sælger både grunde og huse, mens andre alene sælger huse.

Ved nøglefærdige byggerier, skal man som køber være meget opmærksom i kontraktfasen. Det er i forbindelse med indgåelsen af kontrakten, at alle forhold vedrørende byggeriet bliver aftalt, og det er derfor vigtigt, at kontrakten afspejler det hus, som man gerne vil have opført.

Hos nogle firmaer, skal man først betale, når huset er klar til indflytning mens man hos andre skal betale opførelsesomkostningerne i rater.



# EJERBOLIGENS FINANSIERING

Mange boligkøbere har måske sparet et større eller mindre beløb sammen - og får eventuelt penge i hånden fra salg af en anden bolig - men langt den største del af handelsprisen for en bolig bliver i de fleste tilfælde finansieret ved hjælp af lån.

## **Kontant eller finansieret handel**

Uanset at køber således låner det meste af købesummen, skelner man alligevel mellem en finansieret handel og en kontant handel. Ved en finansieret handel optager køberen teknisk set realkreditlånet i sælgers navn og overfører det efterfølgende til sig selv. Ved en kontanthandel er finansieringen principielt sælger uvedkommende. Sælger skal blot sørge for at indfri gamle lån, idet køber selvfølgelig skal overtage boligen uden gæld. Og så må køber selv sørge for at skaffe sig den nødvendige finansiering.

## **Mæglerens forslag**

Allerede i ejendomsmæglerens salgsoptilling præsenteres køber som tidligere nævnt for et forslag til, hvor pengene til den nye bolig skal komme fra. Det er lovbestemt, hvordan dette forslag skal være stillet op, så man sikrer, at det kan sammenlignes med andre opstillinger. I finansieringsforslaget vil der være tale om, at 80 procent af købesummen lånes i et realkreditinstitut, 15 procent dækkes af et sælgerpantebrev eller et boliglån i pengeinstituttet, og de sidste 5 procent er den kontante udbetaling. I sommerhuse kan der højst lånes op til 60 procent af købesummen i et realkreditinstitut, og for grunde er tallet kun op til 40 procent.

Finansieringsforslaget skal kun betragtes som et forslag. Andre forslag vil kunne give både en højere og en lavere nettoydelse. Og selv om alle husejere selvfølgelig gerne vil betale så lav en ydelse som muligt, kan der være andre forhold, som også bør tillægges betydning, når man vælger, hvordan man vil finansiere sin bolig.

For eksempel er ældre boligkøbere måske villige til at betale en højere ydelse mod, at lånets løbetid er 10 år eller 20 år kortere. Det kan jo være rart at slippe for terminerne, når pensionsalderen melder sig.

Andre købere kan tillægge muligheden for senere at omlægge (konvertere) realkreditlånet stor betydning - og så skal der måske tages et andet lån end det, der er foreslået i salgsoptillingen.

Der kan som nævnt også være en del købere, der ikke har brug for at låne alle de 80 + 15 procent på den skitserede måde, men har pengene på anden vis.

### **Køber har frit valg**

En køber har altid mulighed for selv at bestemme, hvordan finansieringen af den kommende bolig skal skrues sammen, og hvilke låneinstitutter han eller hun ønsker at benytte.

Derfor er det også en god idé at få drøftet netop denne vigtige del af bolighandlen igennem med en rådgiver i sit pengeinstitut. Og gerne på et tidligt tidspunkt - måske allerede i den forberedende fase, hvor privatøkonomi og budget er på "dagsordenen".

### **Realkreditlånet**

Realkreditlån er hjørnestenen i næsten alle finansieringsløsninger ved bolighandel i Danmark. Der kan lånes op til 80 procent af ejerboligens markedspris som realkreditlån, mens lånegrænsen er 60 procent for fritidshuse og 40 procent for grunde. Løbetid for realkreditlån er typisk 10-30 år med mulighed for op til 10 års afdragsfrihed.

Det særlige ved et realkreditlån - i forhold til eksempelvis et almindeligt pengeinstitutlån - er, at lånet ydes på basis af obligationer. I forbindelse med at lånet udstedes, sælges der obligationer på Fondsbørsen, så kursværdien kommer til at passe med det beløb, der skal lånes.

Hvad kursen er på obligationerne - og hvor mange obligationer, der dermed skal sælges - påvirkes af en lang række forhold, og kursen kan svinge ganske betydeligt. I praksis er det umuligt at forudse, hvordan obligationskurserne er om en måned eller blot i morgen, og derfor har låntageren mulighed for at aftale en kurssikring hos pengeinstituttet. På den måde kan låntageren sikre sig, at han eller hun kender den kurs, der kommer til at gælde for lånet. Også selv om lånet først udbetales dage eller uger efter, at der er indgået aftale om lånet.

### **Fast eller variabel rente**

Tidligere var markedet for realkreditlån stærkt reguleret, og derfor var der ikke den store forskel på de forskellige realkreditlån. De senere årtier er der imidlertid fremkommet en lang række nye typer realkreditlån, og den enkelte boligejer har derfor stor mulighed for at vælge lige præcis den type lån, der passer til hans eller hendes ønsker og behov.

Helt grundlæggende kan realkreditlån deles op i to typer - fastforrentede lån og rentetilpasningslån. Den væsentligste forskel på de to lånetyper

er, at renten på fastforrentede lån er baseret på den lange markedsrente og låst fast over hele lånets løbetid, mens renten på et rentetilpasningslån - som navnet antyder - løbende tilpasses på basis af den korte markedsrente. Dermed svinger renten i takt med denne afhængigt af den valgte periode mellem tilpasningerne.

Inden for rentetilpasningslån findes en variant med loft over, hvor høj renten kan blive i en periode - de såkaldte lån med renteloft. Dermed kan man sige, at der også findes en mellemting mellem de to hovedtyper realkreditlån. Endelig kan alle tre typer lån fås med mulighed for afdragsfrihed.

## TOLAGSBELÅNING

På baggrund af de forskellige typer realkreditlån, der beskrives på siderne her, tilbyder realkreditselskabet Totalkredit to lån til at dække de 0-80 procent af en boligs værdi, der kan dækkes af et realkreditlån. Det kaldes tolagsbelåning.

De to lån er et grundlån, der dækker 0-60 procent af boligens værdi, og et toplån, der dækker 60-80 procent af boligens værdi.

Toplånet vil altid være med afdrag. Det er en fordel for både selskabet og lånerne. For selskabet betyder det, at den sikkerhed, selskabet skal stille, hvis boligpriserne falder, bliver mindre. For lånerne betyder det, at de automatisk sparer op i boligen ved at afdrage på den del af realkreditlånet, der er dyrest.

Der er også andre krav til toplånet. For eksempel at det ikke må være med variabel rente, der skal tilpasses oftere end hvert femte år, medmindre det er et lån med loft over renten. Selskabet har sammensat fem forskellige pakker med kombinationer af grundlån og toplån. Pakkerne tilbyder forskellige løsninger med hensyn til, om man vil afdrage lidt eller meget, og om man ønsker, at renten skal være fast, variabel eller med loft.

Vil man have en anden kombination af grundlån og toplån, end dem, der er omfattet af de fem pakker, har man også mulighed for at få en løsning, der er tilpasset ens individuelle ønsker baseret på et grundlån og et toplån.

Skal man låne til et fritidshus eller en byggegrund, gælder det samme princip som for lån til helårsboliger, nemlig at grundlånet udgør 75 procent og toplånet 25 procent af lovgivningens belåningsgrænser, så grundlånet og toplånet dækker henholdsvis 0-45 procent og 45-60 procent af værdien af et fritidshus og 0-30 procent og 30-40 procent af en byggegrunds værdi.

Skal man låne 80 procent i en bolig, der er værdisat til 1 million kr., betyder tolagsbelåning, at man får et grundlån på 600.000 kr. og et toplån på 200.000 kr.

### Fastforrentede lån

Det fastforrentede lån betragtes som det klassiske realkreditlån. På dette lån er renten som nævnt låst fast i hele lånets løbetid. Derved sikrer låntager sig, at den månedlige ydelse er kendt i hele lånets løbetid, og han eller hun kan derfor indrette husholdningsbudgettet efter det. Derudover sikrer et fast forrentet lån mere eller mindre boligens friværdi i tider, hvor renten stiger, og boligpriserne falder. Det følger af, at et stigende renteniveau medfører, at obligationerne bag et fastforrentet lån falder i kurs, så det bliver billigere at indfri lånet.

Har man optaget et fastforrentet lån, kan der også være fordel ved at omlægge lånet undervejs, hvis renteniveauet har ændret sig. Derved kan man reducere restgælden (hvis renten er steget) eller opnå en lavere ydelse (hvis renten er faldet). Se mere herom på side 62.

Renten på et rentetilpasningslån følger som nævnt den korte markedsrente. Den er normalt lavere end den lange rente, og det betyder, at ydelsen på et fastforrentet lån som udgangspunkt er højere end på et rentetilpasningslån med tilsvarende kursværdi. Ydelsen på et rentetilpasningslån kan dog stige eller falde markant i løbet af lånets løbetid afhængig af, hvordan den korte markedsrente svinger, mens ydelsen på et fastrentelån kun ændrer sig, hvis bidragssatsen ændrer sig. Bidragssatsen kan ændre sig for begge låntyper, og det kan således også påvirke ydelsen på et rentetilpasningslån.

Sagt på en anden måde - med et fastforrentet lån ved man, hvad man har. Med et rentetilpasningslån er ydelserne som regel billigere end på et fastforrentet lån, når lånet optages. Og man kan være heldig, at ydelserne fortsætter med at være billigere - eller sågar bliver endnu billigere. Men man kan også være uheldig, at renten stiger, og at lånet derfor samlet set ender med at blive dyrere end et fastforrentet lån.

### *Obligationslån eller kontantlån*

Bestemmer man sig for et fastforrentet realkreditlån, er det imidlertid ikke gjort med det. Der er flere ting, man skal tage stilling til.

For det første opereres der med to hovedtyper fastforrentede lån, nemlig obligationslån og kontantlån. Og så skal man ofte vælge mellem forskellige muligheder for, hvad den pålydende rente skal være.

Ved et obligationslån får låntager pengene "udbetalt" i obligationer, som så sælges med det samme. Et kontantlån fremkommer sådan set også ved salg af obligationer - men her er det realkreditinstituttet, der sælger obligationerne, og låntager får pengene "i hånden" i stedet for en stak obligationer (deraf navnet "kontantlån").

Uanset lånetype vil obligationerne næsten altid blive solgt til kurser under 100, og derved opstår et kurstab. På obligationslånet tilbagebetales dette kurstab løbende som en del af afdragene på lånet. På kontantlånet indregnes kurstabet derimod i renten. Og da renteudgifter er fradragsberettigede på selvangivelsen - i modsætning til afdragene - vil kontantlånet være lidt billigere end obligationslånet.

Kontantlån har dog en ulempe, som det er vigtigt at være opmærksom på. Hvis et kontantlån senere indfries, vil en eventuel kursgevinst blive beskattet (dog ikke hvis lånet indfries i forbindelse med et salg af boligen). Denne skattepligt af kursgevinsten udelukker i praksis muligheden for at konvertere et kontantlån til et nyt lån med højere rente (men mindre restgæld), hvis renteudviklingen i samfundet skulle gøre dette attraktivt. Også en eventuel ekstraordinær indfrielse i forbindelse med for eksempel pensionering kan blive blokeret af skattepligten.

Det kan lyde indviklet, men konklusionen er, at obligationslånet som hovedregel må anbefales. Medmindre man er fuldstændig sikker på, at man aldrig vil konvertere lånet eller indfri det ekstraordinært.

### *Valg af pålydende rente*

De obligationer, der ligger til grund for et realkreditlån, udstedes i en række serier med forskellige pålydende renter. Det kan være 3, 4 eller 5 procent.

På grund af kurstabet er den rente, der reelt betales på lånet, ikke den samme som den pålydende rente. Den reelle lånerente - som også kaldes den effektive rente - er dog omtrent i samme størrelsesorden som den pålydende rente. Så en vis sammenhæng er der selvfølgelig.

Men selv om det er rarest at betale en lav rente, kan det alligevel være fordelagtigt at vælge en højere pålydende rente på obligationslånet. Ved en højere pålydende rente vil obligationskursen nemlig være højere - og måske endda meget tæt på 100. Derved bliver kurstabet, når lånet udstedes, mindre, og låntager risikerer ikke, at kursværdien af gælden kan stige nævneværdigt, hvis obligationskurserne siden hen bevæger sig opad. For hvis kursen skulle stige over kurs 100, er der altid mulighed for at indfri lånet til kurs 100,

Det giver også mulighed for senere at omlægge til et lån med lavere pålydende rente, hvis renteniveauet i samfundet generelt falder. Det gamle lån opsiges simpelthen til kurs 100, selv om kursen måske er 104. Og så optager man et nyt lavere forrentet lån med en lavere ydelse og får dermed en lavere "husleje".

I praksis vil det som regel være sådan, at der er to obligationsserier med forskellig pålydende rente at vælge imellem. Hvilke det er, afhænger af renteutviklingen i samfundet og dermed af obligationskurserne. Det kan for eksempel være sådan, at 3 procent og 4 procent obligationer på et givet tidspunkt er "gængse varer", mens 5 procent obligationer er ude af billedet, fordi de er over kurs 100 (der må ikke udstedes lånetilbud i obligationer over kurs 100).

Lad os sige, at kursen på 4 procent obligationerne er 99, mens den kun er 93 på 3 procent obligationerne. Hvis lånet er på 1 million kr., kan boligkøberen så vælge 4 procent obligationerne og dermed kun risikere, at gælden efterfølgende stiger 1 kurspoint, svarende til cirka 10.000 kr. Hvis lånet derimod tages i 3 procent obligationer, er risikoen hele 7 kurspoint, eller cirka 70.000 kr. Til gengæld er nettoudelsen årligt et par tusinde kroner lavere.

Der er ikke en facitliste, der kan fortælle, hvad der er rigtigt og forkert. Valget afhænger af boligkøberens individuelle forhold og "temperament" - og en tæt dialog med rådgiveren i ens pengeinstitut.

### TINGLYSNINGSAFGIFT

Når man optager et lån med sikkerhed i fast ejendom, skal sikkerheden tinglyses. Ved tinglysning skal man betale en tinglysningsafgift til staten. Den består af en fast afgift på 1.660 kr. og en variabel afgift på 1,5 procent af værdien af den tinglyste sikkerhed.

Ved lån til køb af en bolig kan tinglysningsafgiften løbe op i ret store beløb. I visse tilfælde vil det dog være muligt at overføre tinglysningsafgift fra tidligere lån til det nye lån i ejendommen. Denne mulighed bør man derfor undersøge i samarbejde med sin bankrådgiver.

Som vi tidligere har været inde på, skal man også betale tinglysningsafgift for at få tinglyst skødet på en bolig, man har købt. Tinglysningsafgiften på lånet kommer oven i afgiften for skødet, dog sådan, at afgiften for skødet kun betales en gang, mens man, som udgangspunkt, skal betale tinglysningsafgift for hvert nyt lån, man optager.

### Rentetilpasningslån

Falder valget på et rentetilpasningslån, gælder som nævnt, at renten løbende tilpasses markedsrenten og dermed ændrer sig fra rentetilpasningsperiode til rentetilpasningsperiode. Hvor ofte renten tilpasses, afhænger af, hvilken type rentetilpasningslån man har valgt.

Som vi har været inde på tidligere, er den korte rente normalt lavere end den lange rente, og det medfører, at ydelsen på et rentetilpasningslån ofte er lavere end på et fastforrentet lån. Det er imidlertid værd at være opmærksom på, at den lavere rente ikke opnås uden omkostninger. Låntager påtager sig således ekstra risici både med hensyn til ydelserne på lånet og med hensyn til afviklingen af restgælden.

Hvad ydelserne angår, er risikoen, at ydelserne på rentetilpasningslånet vil stige, hvis renten stiger. Kraftige rentestigninger vil således føre til betydelige stigninger i ydelsen på lånet.

Restgælds-risikoen skyldes, at der ikke er sammenhæng mellem indfrielsesværdien af rentetilpasningslånet og den generelle udvikling i ejendomspriserne. Et stigende renteniveau vil normalt medføre, at ejendomspriserne falder. Dette behøver ikke at få den store betydning med et fastforrentet lån. Her vil det stigende renteniveau som nævnt betyde, at de bagvedliggende obligationer falder i kurs, så det beløb, man skal betale for at indfri lånet, samtidig bliver mindre. I takt med at huspriserne falder, bliver ens lån altså billigere at indfri.

Det tilsvarende gælder ikke for et rentetilpasningslån. Her vil de bagvedliggende obligationer ofte holde sig på en kurs omkring 100 - afhængigt af perioden mellem rentetilpasningerne - uanset eventuelle stigninger i det generelle renteniveau i samfundet. Det betyder, at indfrielsesværdien vil forblive uændret i en situation, hvor renterne stiger og huspriserne falder. Værdien vil altså ikke følge med huspriserne ned, og derved kommer indfrielsesværdien på et rentetilpasningslån til at udgøre en større andel af den faldende ejendomsværdi, end tilfældet er for et fastforrentet lån. Med et rentetilpasningslån risikerer man altså, at friværdien i ejendommen bliver mindre i tilfælde af en rentestigning.

Til gengæld har man mulighed for løbende ved refinansieringstidspunkterne at ændre løbetiden og dermed også ydelsen. Det giver mulighed for en hurtigere afvikling af gælden, når renten er faldende. Stiger renten efterfølgende, kan løbetiden forlænges.

Uanset hvad, har rentetilpasningslån imidlertid de ovenfor nævnte risici, og fra lovgivernes side er der indført regler om, at penge- og realkreditinstitutter kun kan tilbyde realkreditlån med variabel rente og/eller afdragsfrihed til huskøbere, som ville kunne finansiere deres bolig med et fastforrentet lån med afdrag. På den måde er der sikkerhed for, at dem, der optager lånene, har tilstrækkelig god økonomi til at kunne klare det, hvis rentestigninger gør, at ydelsen stiger.

### *Valg af rentetilpasningsperioder*

Falder valget på rentetilpasningslån, skal man tage stilling til, hvor ofte renten skal tilpasses efter den korte markedsrente. De mest udbredte rentetilpasningslån har årlige rentetilpasninger, men der er også mulighed for, at der kan gå op til 10 år mellem rentetilpasningerne. Jo længere der går mellem rentetilpasningerne, jo mere stabil ydelse opnår man, men samtidig skal man også betale et større tillæg til markedsrenten, og det kan blive dyrt, hvis man ønsker at indfri lånet før tiden.

### **Renteloft**

Hvis man har besluttet sig for et rentetilpasningslån, men samtidig gerne vil sikre sig mod kraftige fremtidige rentestigninger, er der mulighed for at vælge et lån med renteloft i en på forhånd fastsat periode. Hvis renten stiger over renteloftet i perioden, følger renten på lånet ikke længere markedsrenten, men vil i stedet være den rente, som er angivet af loftet. Renteloft tilbydes som regel i 5 eller 10 år, dog sådan, at der fastsættes et nyt renteloft ud fra markedsvilkårene, når perioden for renteloftet udløber.

Med et lån med renteloft kan låntageren altså sikre sig, at de fremtidige ydelser ikke bliver alt for store, selv om renten skulle stige markant i den periode, man har valgt at have renteloft. Låntager betaler dog en præmie for renteloftet i form af et tillæg til markedsrenten.

Stiger renten, stopper lånets rente ved loftet. Falder renten igen under loftet, får låntageren fuldt udbytte af rentefaldet ved næste renteregulering.

### **BIDRAGS-SATSER**

Udover renter og afdrag på et realkreditlån skal man også betale et bidrag, der går til at dække realkreditinstituttets omkostninger ved at udstede lånet og til at afdække eventuelle tab. Bidragssatsen beregnes af restgælden på lånet og er forskelligt fra realkreditinstitut til realkreditinstitut.

Typisk er det sådan, at man betaler mere i bidrag for den del af realkreditlånet, der dækker den sidste del af boligens værdi, altså sådan, at man betaler mindre for den del, der dækker 0-60 procent af boligens værdi, end den del, der dækker 60-80 procent af boligens værdi.

Derudover betaler man typisk mindre for et realkreditlån med fast rente end et med variabel rente og mindre for et realkreditlån med afdrag end for et uden afdrag.



## RÅDGIVNINGSSKEMA

Før et pengeinstitut eller realkreditinstitut indgår aftale med en kunde om et lån med sikkerhed i fast ejendom, er det i dag et krav, at instituttet oplyser kunden om de relevante produkttyper, der findes på markedet på tidspunktet for rådgivningen, og om fordele og ulemper ved de forskellige typer lån.

Denne oplysning skal instituttet kunne dokumentere at have givet, ved at der udfyldes et rådgivningsskema, som kunden skal skrive under på. Derved sikres det, at kunden har fået information om, hvilke typer lån han eller hun kan vælge imellem.

### Afdragsfrihed

Uanset om man har valgt et fast forrentet eller et rentetilpasningslån, er der mulighed for at vælge, at lånet skal være afdragsfrit i en periode. Det betyder, at låntager kan undlade at afdrage på lånet i en del af lånets løbetid. Derved bliver ydelsen mindsket betydeligt i den afdragsfri periode. Omvendt vil ydelsen være højere end normalt i den periode, hvor der afdrages på lånet.

Som udgangspunkt kan afdragsfriheden vare op til 10 år, og den mest normale type afdragsfrihed er i løbetidens første 10 år. For nogle låns vedkommende er der dog også mulighed for afdragsfrihed efter "klippe-kortsmodellen". Her kan perioder med afdragsfrihed efter nærmere regler placeres efter behov over lånets løbetid.

Prisen for at opnå muligheden for afdragsfrihed vil ofte være en lavere kurs på lånet, hvilket medfører, at låntager i udgangspunktet får en højere restgæld end ved et lån uden afdragsfrihed. På trods af den lidt højere pris kan lån med afdragsfrihed dog være en god ide for forældre med småbørn, folk, der ønsker at nedbringe dyrere gæld hurtigere, boligejere, der ønsker at om- eller tilbygge, eller andre, der i løbetidens første år har et højere udgiftsniveau, end de regner med at have på lidt længere sigt.

Derudover kan afdragsfrihed være en god måde at skabe lidt råderum i et ellers stramt budget i tilfælde af midlertidig arbejdsløshed eller andre uforudsete omkostninger. Som før nævnt er det dog et krav fra lovgivernes side, at boligejere, der ønsker et afdragsfrit lån, har tilstrækkeligt med råderum i privatøkonomien til at kunne sidde med et tilsvarende lån med afdrag.

Har man et lån med afdragsfrihed i 10 år, og ønsker man at fortsætte den afdragsfrie periode, efter at de 10 år er gået, er nogle lån foreberedt til, at afdragsfriheden kan forlænges efter de 10 år, mens man i andre

tilfælde kan undersøge, om det er muligt, at optage et nyt afdragsfrit lån. Det afhænger imidlertid af ens situation til den tid, herunder boligens værdi og de produkter, realkreditinstituttet udbyder på det tidspunkt. Mulighederne for at optage et nyt afdragsfrit lån kan således være forskellige fra realkreditinstitut til realkreditinstitut.

## RISIKOMÆRKNING

En ny regel indebærer, at hvis pengeinstitutter, realkreditinstitutter eller andre erhvervsdrivende udbydere eller formidler lån og kreditter på over 100.000 kr. med pant i fast ejendom eller andelsboliger, skal lånene klassificeres efter, hvor risikofyldte de er for låntageren.

I praksis betyder det, at lånene skal inddeles i kategorierne rød, gul og grøn, og at pengeinstituttet skal oplyse ved skiltning eller på anden tydelig vis, hvilken kategori forskellige lån indgår i. Det samme skal fremgå af pengeinstituttets hjemmeside og indgå i pengeinstituttets rådgivning.

Groft sagt inddeles lånene på den måde, at lån med afdrag er grønne, hvis de er fastforrentede eller variabelt forrentede med renteloft.

Lån, der er variabelt forrentet uden renteloft eller afdragsfri i hele eller dele af deres løbetid, er gule.

Og lån, hvor der samtidig indgås en aftale om en renteswap, eller som optages i en anden valuta end danske kroner eller euro, eller som ikke kan indfris til kurs 105 eller derunder efter 9 år eller senere, er røde.

Lånepakker kategoriseres efter det mest risikable lån, idet en lånepakke forstås som flere låne- eller kredittilbud, der udbydes samlet, og hvor ydelsen af lånene er betingede af hinanden.

## Eurolån

Afhængigt af renteutviklingen i Danmark og i de lande, der bruger euro som valuta, kan det i perioder være fordelagtigt at optage realkreditlån i euro. Et sådant lån er baseret på udstedelse af obligationer i euro. Det udbetales i euro og skal også tilbagebetales i euro.

Realkreditlån i euro kan have en lidt lavere rente end lån i kroner, men de har - udover kursrisikoen, når det gælder obligationerne - også en valutakursrisiko i og med, at lånet jo er optaget i en anden valuta.

Overvejelsen her er således, om låntageren mener, at en eventuel renteforskel er stor nok til at påtage sig den ekstra risiko. Der er kun ganske få privatpersoner, der vælger lån i euro, og det anbefales ikke privatpersoner at hjemtage eurolån, med mindre de har andre indtægter eller udgifter i euro eller på anden måde har en økonomisk situation, der gør det relevant. Flere realkreditinstitutter tilbyder slet ikke eurolån til privatpersoner.

## **Løbetid**

Realkreditlån fås med forskellige løbetider. Der udbydes typisk lån med løbetider på 10, 15, 20 og 30 år. En lang løbetid betyder, at lånet skal tilbagebetales over en længere periode, og derved bliver ydelsen (og "huslejen") lavere.

Det vil de fleste boligkøbere nok også foretrække. Men hvis der er plads i privatøkonomien, er det værd at overveje et lån med en kortere løbetid, for eksempel 20 år. Det betyder en højere ydelse hver termin, men gør lånet lidt billigere totalt set.

Som tidligere nævnt kan boligkøbere, der er lidt oppe i årene, også have ønske om, at boligen "er betalt", når pensionsalderen melder sig. I så fald er det nærliggende at vælge et realkreditlån med kortere løbetid - hvis der altså er plads til de højere ydelser i budgettet.

## **Prioritetslån/prioritetskreditter**

Som vi tidligere har skrevet, er realkreditlån næsten altid hjørnестenen ved finansieringen af boliger i Danmark. Der er imidlertid kommet et alternativ hertil i form af de såkaldte prioritetslån eller prioritetskreditter. De udbydes af pengeinstitutter og har visse paralleller til realkreditlånens rentetilpasningslån, men også nogle afgørende forskelle.

Et prioritetslån består normalt af et pantebrevslån og en indlånskonto (transaktionskonto), der kan have samme rentevilkår som lånet. På indlånskontoen kan man frit sætte ind - og frit hæve, så længe der er penge på kontoen, og der er typisk samme funktionalitet knyttet hertil som ved en normal lønkonto. På den måde bliver prioritetslånet en slags udvidet kassekredit med sikkerhed i boligen.

Løbetiden er på højst 30 år, og der vil ofte være mulighed for en afdragsfri periode på op til 10 år, hvilket i nogle tilfælde kan forlænges efter aftale. Nogle pengeinstitutter forbeholder sig retten til at opsiges lånet når som helst i løbetiden. Det vil i givet fald fremgå af opsigelsesbetingelserne.

En prioritetskredit er en almindelig kredit med fri trækingsret, hvor der kun betales rente af det beløb, der er trukket på kreditten.

Prioritetslånet/-kreditten tages oftest med sikkerhed i et 1. prioritets pantebrev med pant i ejendommen.

Renten fastsættes normalt med udgangspunkt i en referencerente (eksempelvis Nationalbankens indskudsbevisrente), hvortil der kommer et tillæg. Tinglysningsafgiften fra et prioritetslån/en prioritetskredit kan som hovedregel overføres til et realkreditlån ved omlægning til et sådant efter de regler, der gør sig gældende ved omlægning af realkreditlån.

I forhold til realkreditlån er der både fordele og ulemper ved prioritetslån/-kreditter. De giver øget fleksibilitet, men kan være dyrere end et normalt rentetilpasningslån. Gennem et prioritetslån/en prioritetskredit kan friværdien i ens bolig nemt og hurtigt realiseres, hvis der er behov for det, og de kan være et relevant alternativ, hvis man har store indlån eller anden gæld, der kan indfries ved optagelsen af prioritetslånet/-kreditten.

### **Efterfinansiering**

Ud over et realkreditlån eller et prioritetslån/en prioritetskredit og en egenfinansiering er der stadig en rest tilbage at finansiere. Dette foreslås i finansieringsforslaget i salgsoptstillingen gjort med et såkaldt sælgerpantebrev. I langt de fleste tilfælde vil sælgerpantebrevet imidlertid blive erstattet af et boliglån i pengeinstituttet.

Et sælgerpantebrev på for eksempel 100.000 kr. betyder sådan set blot, at køber skylder sælger 100.000 kr. (med pant i ejendommen). Og dette lån afdrages så typisk med en fast rente og en fast ydelse over en på forhånd fastsat periode (løbetiden). Det hele registreres ved hjælp af et standardiseret sæt af dokumenter, og sælger har mulighed for at sælge pantebrevet - ofte til professionelle investorer. Det får ikke den store betydning for køberen, hvis sælger vælger at gøre dette. Det indebærer blot, at terminerne skal betales til en anden end sælger.

### **Boliglån i pengeinstituttet**

Den nominelle rente på et boliglån i pengeinstituttet vil som oftest være højere end på sælgerpantebrevet, mens den effektive rente som regel er næsten den samme.

For køber kan der alligevel være flere fordele ved at vælge et boliglån i pengeinstituttet. Gælden bliver mindre, og fleksibiliteten er stor. Køber kan således i samarbejde med sit pengeinstitut justere finansieringen løbende - også flere år efter handlen - og selv være med til at bestemme, om løbetiden skal ændres. Boliglånet kan også siden hen forhøjes, hvis der skulle blive brug for penge til eksempelvis et nyt køkken.

Hvis køber har orden i økonomien, vil pengeinstituttet som regel altid være klar til at yde et boliglån som beskrevet ovenfor. Af hensyn til det tidspres, der ofte kan være i forbindelse med afslutningen af en bolighandel, vil det dog være en fordel, hvis emnet allerede har været drøftet og er blevet afklaret med rådgiveren i pengeinstituttet i den forberedende fase forud for bolighandlen.

# PLEJE AF BOLIGLÅN

Pleje af boliglån er blevet et naturligt element i mange familiers privatøkonomiske overvejelser. Der tales om at konvertere - eller på godt dansk: at omlægge - lånet i boligen.

Det generelle renteniveau i samfundet bevæger sig hele tiden. Det er disse svingninger, der kan gøre det attraktivt at lægge realkreditlån om.

Det er imidlertid ikke alle typer lån i boligen, der er lige velegnede, hvis man ønsker at benytte sig af ændringerne i renteniveauet til at lægge sine lån om. Det er derfor afgørende, hvilken type lån, man har valgt (se mere herom i foregående afsnit).

Det er fortrinsvis, hvis man har valgt et lån med fast rente, man løbende bør overveje, om udviklingen i renteniveauet gør, at der er fordele ved at lægge det om. Har man valgt et rentetilpasningslån eller et prioritetslån, hvor renten løbende tilpasses markedsrenten, er mulighederne for at lægge lånet om meget beskedne, men man bør løbende overveje, om lånet passer til den risiko, som man ønsker at løbe, eller om man skal skifte til et lån med fast rente. Det kan ske på de tidspunkter, hvor renten skal tilpasses, men også på andre tidspunkter. Når renten skal tilpasses, kan man også vælge, at perioderne mellem, at renten skal tilpasses, skal være kortere eller længere, og dermed lægge sig fast på en given rente i et andet tidsrum, end man oprindeligt havde valgt. For eksempel så renten fremover kun tilpasses hvert tredje eller hvert femte år i stedet for hvert år.

## **Nedkonvertering**

Hvis man har et realkreditlån med fast rente, og renteniveauet er faldet, siden lånet blev hjemtaget, kan det være, at der er opstået mulighed for at konvertere ned. Det betyder, at man skifter sit realkreditlån ud med et nyt, der har en lavere pålydende rente.

Fordelen ved at konvertere ned er, at man skal betale en lavere ydelse - og dermed en lavere "huseleje" - fordi renten på det nye lån er lavere. For at besparelsen skal være stor nok, til at det kan betale sig, skal det nye lån - som tommelfingerregel - have en pålydende rente, der er mindst 2 procentpoint lavere end ens nuværende lån. Altså for eksempel, så et nyt 3 procent lån erstatter et 5 procent lån.

En række forhold kan påvirke resultatet af en nedkonvertering, og derfor bør man altid sammen med rådgiveren i sit pengeinstitut se grundigt på de konsekvensberegninger, som pengeinstituttet kan være behjælpelig med.

Som nævnt opstår muligheden for at nedkonvertere, hvis det generelle renteniveau i samfundet er faldet. Det medfører som regel, at renten på realkreditobligationer også er faldet, og dermed at kurserne på obligationerne er steget. Når man nedkonverterer, benytter man sig af, at man kan indfri obligationerne bag det "gamle" lån til kurs 100 - uanset om kursen er steget til over 100. Til gengæld må obligationerne bag det nye lån med en lavere pålydende rente som regel sælges til en kurs et stykke under 100, og derfor skal man være opmærksom på, at obligationsrestgælden på det nye lån typisk bliver lidt større.

Der vil ofte være flere muligheder, når det gælder valget af det nye lån ved en nedkonvertering - for eksempel valget mellem et lån med 4 procent i pålydende rente eller et lån med 3 procent i pålydende rente.

Beregningerne vil næsten altid vise, at man får den laveste ydelse med den laveste pålydende rente, altså her 3 procent. Men der kan alligevel i visse tilfælde være grund til at overveje et lån med en højere rente. Det lavest forrentede lån vil nemlig skulle hjemtages til en noget lavere kurs - og jo lavere kursen er på obligationerne, jo mere kan gældens kursværdi efterfølgende stige. Der er jo altid en risiko for, at gælden (hvis renten falder yderligere) kan stige op til kurs 100.

En tommelfingerregel er, at man normalt ikke bør hjemtage et lån, hvis kursen er under 95. Men valget står i sidste ende mellem at få den laveste ydelse eller at få et lån med en lavere risiko - og boligejeren må i hvert enkelt tilfælde - eventuelt i samråd med sit pengeinstitut - afgøre, hvad der skal veje tungest.

### **Opkonvertering**

Hvis det generelle renteniveau i samfundet har været stigende, kan det være fordelagtigt at konvertere op - det vil sige, at det "gamle" realkreditlån indfries til en kurs (langt) under 100, og at der optages et nyt, der har en højere pålydende rente og med en kurs lige under 100. (Se dog særligt om kontantlån under Obligationslån eller kontantlån på side 53 i kapitlet Ejerboligens finansiering).

Fordelen ved at konvertere op er, at restgælden (obligationsrestgælden) kan nedbringes væsentligt. Der lægges så at sige et nyt og lavere loft over, hvor meget gælden kan stige, hvis renteniveauet i samfundet igen falder.

Har man konverteret op, er der mulighed for senere at konvertere ned igen, hvis renten falder. Det kan også være nyttigt at have loft over gælden, hvis man forventer at sælge boligen i nær fremtid; eller hvis gælden ønskes indfriet inden for nogle få år i forbindelse med overgang til pension eller lignende.

Ulempen ved at konvertere op er, at ydelsen på det nye lån - og dermed "huslejen" - normalt bliver lidt højere, fordi den pålydende rente jo bliver højere; for eksempel 6 procent på det nye lån mod kun 4 procent på det "gamle".

Et andet vigtigt nøgletal er stigningen i nutidsværdierne, som også kan vise, at det umiddelbart set ikke kan betale sig at konvertere op. Nutidsværdierne er kort fortalt de fremtidige betalinger regnet tilbage til i dag, og man kan godt stå i en situation, hvor selve opkonverteringen ikke kan betale sig, og at man derfor i princippet kun bør konvertere op, hvis man forventer, at renteniveauet igen falder, så man med fordel kan konvertere ned i en lavere rente igen. Boligejeren må i det konkrete tilfælde vurdere, om forøgelsen af ydelsen er en rimelig "pris" for de fordele, der opnås ved en opkonvertering. I denne vurdering skal man også overveje, hvor sandsynligt det er, at renteniveauet falder igen, så man igen kan konvertere ned og opnå en ydelse, der er lavere end før opkonverteringen.

Selvom det er det normale, behøver en opkonvertering ikke altid medføre en stigning i huslejen. Ændrede kurser eller en forlængelse af løbetiden kan for eksempel ændre billedet.

### **Kurssikring og praktisk gennemførelse**

Som regel vil de, der går med konkrete overvejelser om at lægge deres lån om, være i tæt dialog med deres pengeinstitut, idet pengeinstituttet hjælper med konsekvensberegninger, så beslutningsgrundlaget er i orden.

Og allerede på det tidspunkt, hvor beslutningen træffes, er der mulighed for at kurssikre, så økonomien i både at indfri det "gamle" lån og optage det nye lån er kendt og ligger fast.

Når beslutningen er truffet, vil det også typisk være pengeinstituttet, der forestår den rent praktiske gennemførelse af lånekonverteringen. Der er tale om en hel del papirarbejde, men omkostningerne i forbindelse hermed (lånesagsgebyr, tinglysning, kurtage m.v.) er der allerede taget højde for i konsekvensberegningerne, og de er typisk medfinansieret i det nye lån.

### **Overvågning af boliglån**

De fleste pengeinstitutter og realkreditinstitutter tilbyder at holde øje med kundernes realkreditlån med henblik på, om renteniveauet ændrer sig, så en konvertering kan betale sig.

Det betyder, at boligejeren ikke selv behøver at bruge megen tid på at følge med i obligationskursernes udvikling.

### **Nedsparring/lån i friværdien**

Konvertering handler mest om at pleje de optagede lån i ens bolig bedst muligt. På samme måde kan man overveje, hvordan man plejer eller anvender friværdien i ens bolig på den rigtige måde. For eksempel gennem det, der kaldes nedsparring.

Hvis man har haft sin bolig i mange år, og hvis udviklingen på boligmarkedet ellers har været gunstig, vil mange mennesker opleve at deres bolig er steget i værdi, og at de derfor på papiret kan være rigere, end de i realiteten føler sig. Det skyldes, at værdistigningen på boligen kun er "papirpenge", som ikke uden videre kan anvendes til forbrug.

Pengeinstitutter og realkreditinstitutter tilbyder derfor lån i friværdien, herunder de såkaldte nedsparingslån. Formålet er at gøre en del af værdistigningen i boligen likvid for ejeren.

### **Nedsparingslån**

Modellen ved nedsparingslån er enkel, idet pengeinstituttet stiller en til formålet oprettet kredit til rådighed. Det kan for eksempel være i form af et afdragsfrit prioritetslån eller en afdragsfri prioritetskredit. Kreditten kan bruges på flere måder. Enten kan man lade et fast beløb overføre til en lønkonto hver måned, eller også kan man få et større beløb udbetalt på en gang. Det er op til kunden, og det afhænger naturligvis af den enkeltes behov.

Der kan være mange årsager til, at man ønsker at bruge noget af den opsparing, man har i sin bolig. En nedsparingsordning kan for eksempel være aktuel for ældre boligejere, som har størstedelen af opsparingen bundet i boligen.

Det mest almindelige formål med en nedsparingsordning er ønsket om flere penge til at leve for. Eksempelvis frem til, at ens pension kommer til udbetaling eller som et supplement til pensionsudbetalingerne. Men nedsparingsordninger kan også anvendes til arveforskud. Således kan der skattefrit gives op til 58.700 kr. til børn og børnebørn om året (2013-tal, reguleres årligt. I 2014 er det 59.800 kr.). Før en nedsparingsordning etableres, er det vigtigt, at man i samarbejde med pengeinstituttet danner sig et grundigt overblik over ens samlede opsparing.



Dels i huset, dels via pensionsordninger. Kun herved sikrer man sig, at kommende pensionsudbetalinger, nedsparing i huset og eventuelle sociale ydelser kommer til at gå "hånd i hånd", og at man får det maksimale ud af et langt livs opsparing.

Eksempelvis vil det være en dårlig ide at påbegynde en nedsparing i ens bolig for tidligt, hvis pensionsopsparingen ikke er tilstrækkelig at leve for, når den kommer til udbetaling. Omvendt kan det i andre tilfælde vise sig fordelagtigt at indlede en nedsparing i boligen og samtidig udskyde udbetalingen af ens pension til et senere tidspunkt.

Bemærk, at efter fremkomsten af afdragsfrie realkreditlån kan et sådant lån også være et alternativ til et nedsparingslån. Der er med andre ord meget at tænke over i forbindelse med, at en nedsparingsordning i ens bolig etableres. Derfor bør det altid ske i samråd med en rådgiver i pengeinstituttet.

### **Andre formål**

At tage et lån i friværdien behøver i øvrigt ikke kun være et udtryk for nedsparing. Som tidligere nævnt er formålet med et sådant lån generelt at gøre en del af værdistigningen i boligen likvid for ejeren. Dette kan der være andre grunde til, end at man løbende ønsker flere penge til at leve for på sine ældre dage.

Har man andre lån, kan det for eksempel være en idé at undersøge, om det kan betale sig at samle dem i et lån i friværdien, og et lån i friværdien med forholdsvis kort løbetid kan også være et alternativ til andre forbrugslån, hvis man står over for at skulle anskaffe sig større forbrugsgoder som for eksempel en bil.

Formålet med et lån i friværdien kan for den sags skyld også være opsparing. Kan man for eksempel investere de lånte penge og få mere ud af det, end man skal betale for at låne beløbet, kan der være en gevinst at hente. Særligt hvis man tager en mulig skattefordel ved at investere gennem en pensionsordning med i betragtning.

At tage et lån i friværdien og investere pengene kan også være et middel til at sikre, at man opretholder friværdien. Sagen er jo, at friværdien er afhængig af, at boligen bliver ved med at være lige meget værd. Falder prisen på ens bolig, betyder det, at friværdien falder tilsvarende. Det formuetab, der opstår på denne måde, kan man modvirke ved at tage et lån i friværdien og investere dette i aktiver, der ikke er afhængige af boligprisernes fald. Alt dette er imidlertid udtryk for temmelig komplicerede betragtninger, og det skal understreges, at der kan være en risiko for at lide større eller mindre tab ved investeringer. Derfor er det en god idé at drøfte det nøje igennem med rådgiveren i sit lokale pengeinstitut, før man eventuelt tager et lån i friværdien i sin bolig.

# SALG AF BOLIG

Der kan være mange grunde til at sælge en ejerbolig. Nyt job i en anden del af landet kan give behov for at flytte. En ændret økonomisk situation kan give grund til at flytte. Eller også kan der blot være tale om, at den nuværende bolig er blevet enten for lille eller for stor.

Hele den proces, som et boligsalg er, minder i sagens natur meget om et boligkøb - blot med modsat fortegn. Denne proces er allerede udførligt behandlet i kapitel 1. I det følgende vil vi derfor primært rette fokus mod de forhold, som specielt vedrører boligsælgeren.

## Valg af ejendomsmægler

Enhver kan selv stå for salget af en bolig. De fleste, der ikke selv arbejder professionelt med bolighandel, vil dog (selv over et helt livsforløb) næppe handle bolig så ofte, at de får et særligt dybtgående erfaringsgrundlag. De mange udviklede elementer i en bolighandel kan derfor forekomme uoverskuelige at sætte sig ind i, og derfor vælger de fleste boligsælgere da også at få opgaven løst hos en ejendomsmægler. Men der findes også andre rådgivere, der er begyndt at formidle ejendomme, eksempelvis advokater.

Beslutter man sig for at sælge sin bolig, er der mulighed for at bede et par ejendomsmæglere om at vurdere boligen og angive, hvad de mener, der er en realistisk salgspris. Det vil næsten alle mæglere være villige til at gøre gratis.

Når der så efterfølgende skal vælges en mægler, bør det ikke nødvendigvis være den, der har skønnet den højeste salgspris. Et godt lokalkendskab er et meget vigtigt krav, og boligsælgerens opfattelse af mæglerens mere personlige egenskaber og mæglerfirmaets fremtoning bør også tillægges en vis vægt. En urealistisk høj salgspris når boligen annonceres, kan føre til, at salget kommer til at tage for lang tid (eller ikke bliver til noget!) - eller at prisen alligevel må sættes ned.

De fleste ejendomsmæglere samarbejder med realkreditinstitutter eller pengeinstitutter - eller er måske endda ligefrem ejet af et realkreditinstitut eller et pengeinstitut. Som kunde i det lokale pengeinstitut kan det være nærliggende at vælge den lokale mægler, som pengeinstituttet eventuelt samarbejder med. Dels kan det være betryggende, dels kan der være en række administrative og økonomiske fordele ved, at ejendomsmægleren i forvejen er vant til at arbejde tæt sammen med boligsælgerens pengeinstitut.

## **Ejendomsmæglerens opgaver**

For den valgte ejendomsmægler vil opgaverne ved det forestående boligsalg være at fastsætte en salgspris (i enighed med sælgeren), udarbejde en salgsoptstilling og et salgsbudget, markedsføre boligen, vise boligen frem, udarbejde købsaftale og bistå i forbindelse med det efterfølgende "papirarbejde".

Mægleren har brug for en række dokumenter i forbindelse med boligen. Det drejer sig om det seneste skøde, forsikringspolice, de seneste terminkvitteringer, ejendomsvurderingen, opkrævninger fra forsyningselskaber (el og gas/fjernvarme) og så videre.

## **Formidlingsaftalen**

Mægleren udarbejder en formidlingsaftale, som følger en vis standard og indeholder alle betingelser for salgsarbejdet. I formidlingsaftalen beskrives boligen, der er tale om, og den pris, ejendomsmægleren og sælgeren er blevet enige om at ansætte den til.

Prisen vil være fastsat på grundlag af, hvad sammenlignelige boliger i nærområdet er solgt til inden for den seneste tid, og det vidensniveau, som mægleren har, inden tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke eller andre specielle oplysninger foreligger. Hvis renten ændrer sig markant, eller hvis der efter mæglerens vurderingstidspunkt fremkommer oplysninger, der har væsentlig betydning for boligens værdi, kan det blive nødvendigt at justere den forventede salgspris.

Dernæst beskriver formidlingsaftalen mæglerens opgaver og pligter samt en række forhold omkring selve ejendommen. Det skal også fremgå, om mægleren har samarbejde med realkreditinstitutter, pengeinstitutter, forsikringselskaber og om, hvem han eller hun eventuelt modtager provision fra. I det hele taget skal han eller hun oplyse om enhver interesse, han eller hun har i forbindelse med handelen. Formidlingsaftalen kan højst gælde i 6 måneder, men kan herefter forlænges med 3 måneder ad gangen.

## **Ejendomsmæglerens salær**

Ejendomsmæglerens salær fastsættes typisk som en procentsats af boligens kontantpris. Der er på det seneste kommet en noget større spredning i, hvad de forskellige mæglere tager i salær, og flere mæglere tilbyder også arbejdet udført for et fast salær på eksempelvis 30.000 kr. Ligesom på alle andre områder har boligsælgeren naturligvis mulighed for at forsøge at forhandle sig til et lavere salær.

Det er dog vigtigt ikke kun at fokusere på salæret, men også at se på de øvrige omkostninger, der indgår i den betaling, mægleren skal have.

Nogle ejendomsmæglere bruger princippet "solgt eller gratis", som betyder, at hvis mægleren ikke får solgt boligen, skal der heller ikke betales noget salær. Ejendomsmægleren må også gerne aftale at sælge efter regning, eller der kan aftales en kombination af de forskellige måder.

Hvilken ordning, sælger skal vælge, kan være vanskeligt at afgøre. Det kan være hensigtsmæssigt at indhente flere tilbud fra forskellige mæglere for at få et sammenligningsgrundlag. Generelt kan man sige, at hvis det må antages, at en ejendom er vanskelig at sælge, kan det tale for at "solgt eller gratis"-princippet bør foretrækkes. Med en lang salgsperiode kan der jo løbe betydelige markedsføringsomkostninger på regningen, som sælger så ikke kommer til at dække direkte. Det er i den forbindelse vigtigt præcist at få afklaret med mægleren, hvad der er indeholdt i "solgt eller gratis", og om der eventuelt kan komme andre udgifter til.

### **Salgsbudgettet**

Ejendomsmægleren skal til sælgerens orientering udarbejde et salgsbudget, som viser de indtægter, der forventes at komme ved boligsalget, og samtidig opregner udgifterne - dels i form af handelsomkostninger, dels i form af de lån, der skal indfries. Det kan give sælger en idé om, hvor meget han eller hun kan forvente at få "i hånden" i forbindelse med boligsalget (salgsprovenuets).

Det er dog ikke sikkert, at den endelige bolighandel giver lige præcis det resultat, som mægleren i første omgang regner sig frem til, idet boligen kan blive handlet til en lavere pris, hvis det kniber med at få den solgt. Desuden kan ændringer i kursen på lån, der skal indfries, medføre, at resultatet bliver anderledes.

På udgiftssiden i salgsbudgettet optræder det beløb, der må sættes af til at indfri de gamle lån, hvis køber ikke skal overtage dem samt det salær, der dækker mæglerens omkostninger og honorar for arbejdet.

Når salgsbudgettet er udarbejdet, kan det i visse tilfælde give anledning til at overveje endnu en gang, om man har "lyst" til at flytte. Dog har de fleste nok allerede inden ejendomsmægleren kommer på banen en rimelig god idé om, hvor stort et beløb man vil få i hånden ved et salg af boligen.

## **Tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikring**

Ejendomsmægleren skal rådgive sælger om udarbejdelse af energimærkning samt tilstandsrapport (for ejerlejligheder, se dog side 23) og elinstallationsrapport.

Da mægleren også siden hen skal informere køber om muligheden for at få foretaget en byggeteknisk gennemgang, vil det oftest være en fordel, at rapporterne udarbejdes hurtigst muligt, så indholdet og eventuelle problemer er kendte, inden køber og sælger til sin tid skriver under på en købsaftale. Så kan handlen ikke efterfølgende "falde" på, at der kommer en tilstandsrapport, som ikke er "tilfredsstillende" for køber. Ejendomsmægleren kan eventuelt hjælpe med kontakt til et forsikringsselskab, der kan hjælpe med at finde en bygningssagkyndig, men ejendomsmæglerne må ikke selv formidle kontakt mellem sælger og bygningssagkyndig. Se i øvrigt afsnittet på side 18 om huseftersynsordningen.

## **Undgå overraskelser**

Mange har sikkert hørt om opslidende retssager, som er opstået, fordi en køber efter indflytning har opdaget mangler, der ikke var oplysninger om ved handlens indgåelse. Huseftersynsordningen gør, at sælger nu i praksis kan sikre sig mod senere at blive præsenteret for økonomiske krav fra købers side.

De "gamle" regler om mangelansvar i op til 10 år efter handlen gælder dog stadig i følgende tilfælde:

- Hvis sælger er en professionel bygherre
- Hvis sælger har afgivet en garanti
- Hvis sælger med vilje eller på en groft uagtsom måde har "glemt" at fortælle om fejl eller mangler
- Ved særlig grove fejl hos selvbyggere

Det er derfor vigtigt, at sælger fortæller alt, hvad han eller hun ved om boligen og dens tilstand - også de ikke synlige forhold. Og er der særlige problemer, som sælger ikke vil risikere at blive konfronteret med efterfølgende, kan disse nævnes med en bemærkning i selve købsaftalen. Så kan køber ikke bagefter komme og sige, at han eller hun er blevet ført bag lyset.

### Lån og kurssikring

Når en købsaftale på et tidspunkt er forhandlet på plads og underskrevet, begynder arbejdet med at indfri de lån, som køber ikke ønsker at overtage. Dog bør sælger afvente udløbet af købers fortrydelsesret (se side 38), ligesom sælger bør sikre sig, at køber stiller bankgaranti for betaling af købesummen.

Der er en kursrisiko ved de lån, der skal indfries. Denne risiko er sælgers og kan - ligesom ved de nye lån - kurssikres. Der er flere metoder, som kan bruges ved indfrielse af de gamle lån: Straksindfrielse, opsigelse til den kommende termin eller opkøb af de underliggende obligationer. Sælgers pengeinstitut vil altid være parat til at rådgive om, hvilken metode der er mest fordelagtig i den konkrete situation.

I forbindelse med indgåelse af købsaftalen kan en mere nøjagtig beregning af salgsprovenuet også blive foretaget, og sælger kan få en endelig salgsprovenuopgørelse udarbejdet på grundlag af købesummen og med fradrag af den eventuelle gæld, opgjort til kursværdien på beregningstidspunktet.

Når købers juridiske rådgiver får besked fra sælgers bank om, at sælgers gamle lån er aflyst, kan købesummen frigives til sælgers disposition. Frigivelse kan dog tidligst ske på overtagelsesdagen.

# ANDELSBOLIGER

I bogen her har vi indtil videre kun beskæftiget os med ejerboliger. Et alternativ til en traditionel ejerbolig kan imidlertid være en andelsbolig. Der bliver flere og flere andelsboliger i Danmark, og i dag er der mere end 200.000. Samtidig med at antallet af andelsboliger er vokset, er der også blevet større forskel på forskellige typer andelsboliger. Fortsat udgør boliger i eksisterende andelsboligforening - typisk i den gamle boligmasse - langt den største del af andelsboligerne i Danmark. Men i de senere år er der skudt en lang række nybyggede andelsboligprojekter op. Og som køber kan der være meget stor forskel på at købe en andelsbolig i en eksisterende andelsboligforening og at købe en andel i et andelsboligprojekt, der er i forskellige stadier af at være færdigbygget fra at være indflytningsklart til endnu at være på tegnebordet.

## **Ejendommen ejes i forening**

Det grundlæggende ved andelsboligformen er, at en ejendom ejes af en andelsboligforening. Medlemmerne af foreningen ejer hver en andel, som giver dem ret til en bolig i ejendommen og indflydelse på de beslutninger, der vedrører ejendommen.

Ved købet af en andelsbolig betaler man for den andel af foreningens formue, man kommer til at eje. Herudover skal man betale en boligafgift, der skal dække driften af ejendommen - herunder ydelsen på de lån, der er optaget i ejendommen. Som andelshaver er ens boligudgifter altså afhængig af to typer finansiering. Dels finansieringen af ens egen andel, dels den samlede finansiering af ejendommen.

## **Finansiering af ens egen andel**

Siden 2005 har det været muligt for andelshavere at belåne "friværdien" i deres bolig mod pant i andelen. Når "friværdis" er sat i gåseøjne, er det fordi, der ikke er tale om en friværdis i traditionel forstand som ved en ejerbolig. Mere præcist er der tale om, at andelshaveren kan belåne sin del af foreningens formue.

Har foreningen ingen formue, fordi ejendommen populært sagt er belånt op til skorstenen, er der ikke noget af værdi at belåne for andelshaveren. Har foreningen derimod en stor formue, giver reglerne nogle meget fleksible lånemuligheder. Andelshaveren kan frit benytte "friværdien" til at stille sikkerhed for lån, uden at lånet behøver være til finansiering af boligen.

Den enkelte andelsboligforenings vedtægter kan dog indeholde en øvre belåningsgrænse på 80 procent af pantets værdi.

Lånet kan ikke være et realkreditlån, men kan være et lån i et pengeinstitut. Hvis andelshaveren benytter andelen som sikkerhed for et lån, skal der tinglyses et pantebrev i den nye Andelsboligbog, så andre kreditorer kan se, hvilke lån der er optaget med sikkerhed i andelen. De nye regler begrænser sig nemlig ikke kun til frivillige belåninger. Kreditorer kan også benytte reglerne til at kræve udlæg i "friværdien" for krav, som andelshaveren skylder væk. Den kreditorbeskyttelse, som andelshavere tidligere næsten altid havde via foreningens vedtægter, er ophævet med de nye regler.

### **Den samlede finansiering af ejendommen**

Finansieringen af den samlede ejendom i en andelsforening klares over boligafgiften, og derfor skal man være opmærksom på, hvordan denne finansiering er skruet sammen, da det har stor betydning for, hvor stor ens boligafgift bliver. Dette gælder måske særligt ved nybyggede andelsboligprojekter, der kan være af meget forskellig karakter, men som køber af en andelsbolig er det i det hele taget vigtigt, at man ser nøje på, hvordan den samlede ejendom er finansieret.

Blandt andet skal man se nøje på, om finansieringen er sårbar over for rentestigninger. Andelsboligforeninger finansierer sig som regel ved hjælp af realkreditlån, og man skal være opmærksom på, om der er tale om fast eller variabelt forrentede lån, og om lånene er med eller uden afdrag. Herudover skal man være opmærksom på, om der til lånene er tilknyttet en såkaldt renteswap eller en rentetrappe, da det kan få betydning for den fremadrettede økonomi i foreningen.

Fra 2014 bliver det lettere for købere af andelsboliger at sætte sig ind i en andelsboligforenings økonomi, idet en lovændring betyder, at sælgeren af en andelsbolig skal udlevere nøgletalsoplysninger til køberen i henhold til et skema udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Herudover indføres der nye regler for vurdering af en andelsboligforening, så andelsboligforeninger, der er stiftet ved, at foreningen har købt en udlejningsejendom, i en periode på 2 år, efter at foreningen er stiftet, skal vurdere andelsboligforeningens ejendom til den pris, andelsboligforeningen har betalt for ejendommen.



### **Om andelsboliger i øvrigt**

Ud over finansieringen er der også en række andre punkter, man skal være opmærksom på, når man køber en andelsbolig. Som for eksempel hvornår ejendommen overtages af andelsboligforeningen (hvis der er tale om en nybygget andelsboligforening), hvem der hæfter for eventuelle usolgte andele, og om der er afsat tilstrækkelige midler til vedligeholdelse. Man bør således sørge for at se andelsboligforeningens vedtægter og det seneste årsregnskab. Herudover kan man med fordel tjekke, hvordan det er gået med de seneste handler i andelsboligforeningen - om det har været let eller svært at sælge boligerne, og hvad prisniveauet har været.

Materiale vedrørende andelsboligforeningen vil man typisk kunne få udleveret af sælger eller af bestyrelsen i foreningen.

Eventuelt kan man få hjælp i sit pengeinstitut til at gennemgå materialet om en andelsbolig, og hvad købet af en andel kommer til at betyde for ens økonomi.

Skattemæssigt er der den fordel ved en andelsbolig, at man ikke skal betale ejendomsværdiskat. Til gengæld får man ikke fradrag for renterne til finansieringen af den samlede ejendom.

## FORÆLDREKØB

I dag er forældrekrøb blevet den gængse betegnelse for, at forældre køber en ejerlejlighed til en søn eller datter i forbindelse med, at barnet flytter hjemmefra - ofte for at begynde at studere i en af landets store studiebyer. Lejligheden ejes af forældrene, men udlejes til barnet på almindelige lejevilkår.

Det kan være en god måde at sikre, at barnet har gode boligforhold i studietiden, men før man kaster sig ud i et forældrekrøb, er der mange ting at tage højde for.

Selve købet af lejligheden til barnet foregår stort set ligesom et almindeligt køb af bolig, som det er beskrevet i bogen her. Udover de forhold, man generelt skal være opmærksom på, skal man dog være specielt opmærksom på, om udlejning af ejerlejligheden er forbudt efter ejerforeningens vedtægter eller i henhold til de servitutter, der er tinglyst for lejligheden. Eventuelt kan der være en regel om, at udlejning af lejligheden kræver godkendelse af ejerforeningens bestyrelse.

Udlejning af ejerlejligheden kan også få betydning for de lån, der optages i denne. Det kan være ved, at kreditorerne er berettigede til at opsiges lånet eller til at kræve, at der stilles sikkerhed for betalingerne på lånet i den periode, lejligheden lejes ud.

### Lejens størrelse og boligsikring

Lejeforholdet mellem forældrene og barnet er omfattet af lejeloven som et almindeligt lejeforhold. Det er ikke nødvendigt, at der udformes en lejekontrakt, men det kan i mange situationer være hensigtsmæssigt.

Med hensyn til størrelsen på huslejen bør den fastsættes i henhold til markedslejen i det område, hvor lejligheden ligger. Er lejen lavere, kan der ellers blive tale om, at skattevæsenet forhøjer forældrenes skattepligtige lejeindtægt, så den svarer til markedslejen. Eller at barnet skal betale gaveafgift af forskellen mellem den aftalte leje og markedslejen. Det sidste gælder dog kun hvis beløbet - sammen med andre gaver, barnet eventuelt modtager fra forældrene - overstiger 58.700 kr. pr. år pr. forælder (2013-tal, reguleres årligt. I 2014 er det 59.800 kr.).

Barnet har mulighed for at søge boligsikring efter de gældende regler. De er temmelig komplicerede, men som udgangspunkt skal man selv betale 1.925 kr. om måneden af huslejen og kan højst få 962,50 kr. i boligstøtte om måneden (2013-tal - reguleres årligt) Beløbet forudsætter, at man bor uden børn, og er afhængigt af lejlighedens størrelse, hvor mange der bor i lejligheden, og om det er voksne eller børn. Der kan fås yderligere information om boligsikring og boligsikringens størrelse på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

## Skatteforhold

I og med at der i princippet er tale om et ganske almindeligt lejeforhold, har det ingen betydning for barnets skatteforhold, at det bor i en lejlighed, som dets forældre ejer. Det forudsætter dog som nævnt, at lejen er fastsat på markedsvilkår.

For forældrene får et forældre køb derimod en række skattemæssige konsekvenser. Man skal ikke betale ejendomsværdiskat, når man udlejer en bolig til sit barn, men det regnes som selvstændig erhvervsvirksomhed, og det betyder, at man skal lave et regnskab, der viser, om udlejningen har givet overskud eller underskud.

Man kan vælge mellem tre måder at blive beskattet af overskuddet eller underskuddet på – efter de almindelige regler, efter virksomhedsordningen eller efter kapitalafkastordningen.

### *De almindelige regler*

Bruger man de almindelige regler, lægges indtægterne ved udlejningen til ens personlig indkomst, efter at de udgifter, man er forpligtiget til at betale som for eksempel fællesudgifter, er trukket fra.

Renteudgifter kan trækkes fra i kapitalindkomsten. Det betyder, at man skal betale skat af indtægterne på samme måde som af ens løn og kan trække renteudgifterne fra på samme måde som ens øvrige renteudgifter.

### *Virksomhedsskatteordningen*

Betaler man topskat, vil det som regel være en god idé i stedet at benytte sig af virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen. Vælges virksomhedsskatteordningen, kan renteudgifterne trækkes fra i den personlige indkomst. Til gengæld gælder der flere administrative krav, idet der er specielle krav til det regnskab, man skal lave.

### *Kapitalafkastordningen*

Hvis forældrene i stedet vælger at benytte kapitalafkastordningen, skal man beregne et kapitalafkast, som trækkes fra overskuddet og beskattes som en renteindtægt. Kapitalafkastet er boligens værdi (den kontante købesum) ganget med kapitalafkastsatsen. Satsen fastsættes årligt og er 2 procent for 2013. Når skatten beregnes, trækkes kapitalafkastet fra den personlige indkomst og lægges til kapitalindkomsten.

Kapitalafkastordningen betyder i de fleste tilfælde, at man skal betale mindre i skat end efter de almindelige regler, og samtidig er der færre administrative krav end i virksomhedsordningen.

Som det kan ses, er skatteforholdene ikke lige til at gå til ved forældrekøb, og det anbefales derfor at sætte sig grundigt ind i forholdene og regne udførligt på, om brug af den ene eller den anden ordning er bedst i det specifikke tilfælde. I den forbindelse kan man eventuelt indregne et honorar til en rådgiver ved brug af virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen, hvis man finder, at kravene til at bruge disse ordninger er så komplicerede, at man er nødt til at få hjælp for at kunne bruge dem.

### **Ved salg af lejligheden**

Når sønnen eller datteren, af den ene eller den anden grund, skal flytte, og lejligheden skal sælges igen, er en eventuel fortjeneste skattepligtig. Med mindre at den ene eller begge forældre har boet i lejligheden i en periode. Og fra skattevæsenets side stilles der meget skrappe krav til, at det kan dokumenteres, at forælderen/forældrene rent faktisk har boet i lejligheden i den pågældende periode.

Alternativt kan lejligheden sælges til barnet. Det kan ske til en pris, der ligger mellem 15 procent under og 15 procent over den offentlige vurdering. Hvis denne pris ikke er højere end det, som forældrene i sin tid købte lejligheden til, er et sådant salg skattefrit. Og hvis barnet herefter sælger lejligheden, er en eventuel fortjeneste skattefri. Dog forudsat at barnet har boet i lejligheden, efter at det har købt den.

I en tid med store prisstigninger på ejendomsmarkedet, kan et forældrekøb ende med at blive en god investering i kraft af værdistigningen på lejligheden. Ellers skal man være opmærksom på, at det sjældent vil hvile i sig selv økonomisk, idet forældrene som oftest vil have større udgifter på ejerlejligheden, end de får ind ved, at barnet betaler husleje.

Som regel vil der således være et element af, at forældrene løbende bidrager til barnets økonomi gennem et forældrekøb. Men sikrer man derved, at barnet har et godt sted at bo i sin studietid, vil det vel oftest være "pengene værd". Under alle omstændigheder er et godt udgangspunkt, at man starter med at lægge et udførligt budget for et forældrekøb. Eventuelt i samarbejde med det lokale pengeinstitut.

# KØB AF BOLIG I UDLANDET

Brasilien, Thailand, Letland og Nordafrika. Flere og flere danskere køber ferieboliger i udlandet. Og efter sigende på mere og mere eksotiske steder. Stadig er de lande, hvor flest danskere køber ferieboliger dog fortsat "traditionelle" lande som Spanien, Frankrig og Sverige.

Forholdene omkring boligkøb varierer meget i de forskellige lande, hvor det kan være aktuelt at anskaffe sig en feriebolig. Derfor er det vigtigt at søge rådgivning fra nogen, der har kendskab til regler og lovgivning i lige præcis det pågældende land.

Men uanset hvor i udlandet, man køber feriebolig, er det vigtigt at tænke sig godt om og være lige så kritisk, som når man køber bolig i Danmark. Det er måske det vigtigste generelle råd, man kan give i forbindelse med et boligkøb i udlandet.

Mere konkret kan nedenstående 10 gode råd måske være nyttige. De stammer fra en artikel af journalist Steen Hartvig i de lokale pengeinstitutters blad Pengenytt.

1. Lær området at kende før huskøb. Start eventuelt med at leje en bolig og spørg folk, der er fortrolige med, hvordan området arter sig året igennem.
2. Undersøg eventuelt byggemuligheder og planer, der kan forringe udsigtskvaliteter, som man skal betale dyrt for ved boligkøbet.
3. Vær opmærksom på, at lokale myndigheder i Middelhavslandene og andre steder kan være meget fleksible eller afslappede, når de udsteder byggetilladelser og lignende - for eksempel til jeres naboer.
4. Sørg for grundigt at få tjekket skøde, tingbogsattest, eventuelle ejerforenings-regnskaber og andre dokumenter, der kan belyse ejerskab og de reelle økonomiske forhold ved den ejendom, I ønsker at købe.
5. Få boligen gennemgået af en pålidelig bygnings sagkyndig.
6. Få professionel bistand til at bedømme juridiske, skattemæssige og andre økonomiske forhold, der er betinget af lokale regler, som kan være svære at overskue for en lægmand. Herunder er det vigtigt at undersøge,

hvilke danske og udenlandske beskatningsregler der er gældende for det pågældende land.

7. Husk at det som udlænding kan være meget besværligt at få erstattet eller udbedret fejl og mangler, når først man har betalt sin nye bolig.
8. Det er sjældent en god idé at betale mere end et mindre a conto-beløb til lokale håndværkere eller leverandører på forhånd, hvis boligen skal sættes i stand, og når der anskaffes inventar.
9. Tænk også på lidt længere sigt, når forskellige alternativer skal bedømmes. Hvordan er udsigten for lokale ejendomsprisstigninger, hvordan beskattes værdistigninger, hvad med generationsskifte og så videre?
10. Brug tid på at lære sprog og kultur i det lokale område. Det øger fornøjelsen ved drømmeboligen.

# NYTTIGE LINKS

## [www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk)

Advokatsamfundets hjemmeside

## [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

Hjemmeside for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, der er interesseorganisation for andelsboligforeningerne

## [www.boligbogen.dk](http://www.boligbogen.dk)

Elektronisk udgave af Boligbogen

## [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Erhvervs- og byggestyrelsens hjemmeside om køb og salg af boliger samt byggeri

## [www.boligsiden.dk](http://www.boligsiden.dk)

Boligsiden er udviklet af Dansk Ejendomsmæglerforening, og giver et samlet overblik over de boliger, der er til salg på internettet netop nu. Oplysningerne opdateres flere gange i døgnet.

## [www.borger.dk](http://www.borger.dk)

Hjemmeside med mange kommunale oplysninger

## [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk)

Blandt andet om ejerskifteforsikringer

## [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk)

Hjemmeside for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige, der behandler klager over tilstandsrapporter, som er udfærdiget under huseftersynsordningen.

## [www.lokalepengeinstitutter.dk](http://www.lokalepengeinstitutter.dk)

Her er der mulighed for at finde en af de næsten 70 banker, sparekasser og andelskasser, der er medlem af foreningen Lokale Pengeinstitutter

**[www.mingrund.dk](http://www.mingrund.dk)**

Tilgængelige matrikeloplysninger om en ejendom, herunder om jordforureningsforholdene

**[www.mærkdinbygning.dk](http://www.mærkdinbygning.dk)**

Om det lovpligtige energimærke

**[www.ois.dk](http://www.ois.dk)**

Den offentlige informationsserver

**[www.taenk.dk](http://www.taenk.dk)**

Forbrugerrådets hjemmeside

**[www.totalkredit.dk](http://www.totalkredit.dk)**

Realkreditinstituttet Totalkredits hjemmeside,

**[www.vurdering.skat.dk](http://www.vurdering.skat.dk)**

Den offentlige ejendomsvurdering, hvor man kan se ejendomsværdien, grundværdien, grundarealet samt eventuelle ejerboligfordelinger, fritagelser og fradrag i grundværdien for forbedringer.



## Egne notater

---

## Egne notater

---

## Egne notater

---