

Mette Angelo, cand.jur.

Hvad står der i en formidleraftale?

Formidleraftalen regulere forholdet mellem Ejendomsmægleren og sælger

En formidleraftale er første skridt til at sætte din ejendom til salg.

I denne aftale vil der fremgå en de vilkår som gælder imellem dig som sælger og ejendomsmægleren.

I formidlingsbekendtgørelsen fremgår det at ejendomsmægleren skal beskrive en række forhold i formidleraftalen. Udover det åbenlyse, omkring hvilken ejendom der ønskes solgt, skal det fremgå hvad ejendommen er vurderet til samt hvad man udbyde den til salg for

Men udover disse forhold vil en formidleraftale også indeholde en række andre forhold. I formidlingsaftalen skal det aftales, hvilket salær og andre omkostninger ejendomsmægleren har krav på såfremt ejendommen sælges, samt om der er omkostninger, der skal betales, desuagtet om ejendommen sælges. I øvrigt skal der være anført hvilke vilkår der gælder for aftalens opsigelse af såvel ejendomsmægler som sælger.

Minimumskrav til formidlingsaftalens indhold

§ 2. Formidlingsaftalen skal, udover kravene i lovens § 20 stk. 1 og 2, indeholde oplysninger om:

- 1) Identifikation af den ejendom, som opdraget angår,
- 2) ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen samt den aftalte skønnede kontantpris (udbudsprisen), jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1, og § 41, stk. 1,
- 3) ejendomsformidlingsvirksomhedens cvr-nummer, og
- 4) særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning.

Formidlingsbekendtgørelsen bestemmer ejendomsmæglerens primære opgaver; fastsættelse af boligens salgspris, udarbejdelse af formidlingsaftale, salgsopstilling, annoncering, etablering af købsaftale, når der er en køber mv.



Som sælger af fast ejendom, hæfter man i udgangspunktet i 10 år for fejl og mangler på ejendommen.
Mette Angelo, cand.jur.

Krav om erstatning eller afslag efter salget?!

Hvad er en risiko, når man sælger fast ejendom? Hvad er en mangel, når vi taler om mangler på fast ejendom?

Grundlæggende er »fejl og mangler« et fællesnavn, der dækker over forhold, der gør en ejendom ringere, end hvad en køber med rimelighed kan forvente af ejendommen. Det er altså forhold eller egenskaber ved en ejendom, der ikke stemmer overens med køber og sælgers aftale.

Det er ikke sådan at man hæfter for al evig tid når man sælger sit hus, der gælder en række forældelsesregler. Et krav for mangler vil som hovedregel blive forældet 10 år fra overtagelsesdagen, og 3 år fra køberens kendskab til det forhold, der danner grundlag for kravet. Der gælder dog en længere frist på 30 år, hvis der er tale om en forurennet grund.

Men hvad gør man så hvis man ikke ønsker den risiko der kan være forbundet med at sælge en ejendom, der måske skjuler en mangel?

Som sælger har du ansvar for husets tilstand i 10 år efter salget. Med et tilbud om en ejerskifteforsikring til køber, hvor du som sælger tilbyder at betale halvdelen af forsikringspræmien, kan du blive fritaget for dette 10-årige ansvar. For at få et tilbud på en ejerskifteforsikring kræver forsikringsselskaberne, at der udarbejdes en tilstandsrapport og en el-installationsrapport.

Lov om forbrugerbeskyttelse, også kaldet huseftersynsordningen. Kort fortalt kan du anvende regler i loven til at komme ud af dit 10-årige hæftelsesansvar for fejl og mangler på din ejendom. Der er dog et men hertil, idet ordningen ikke fraskriver dig ansvar for alt.

Hvis du som sælger anvender Huseftersynsordningen, skal du inden købsaftalens udarbejdelse have fremlagt en tilstandsrapport og el-installationsrapport, der ikke er mere end 6 måneder gammel, et tilbud på en ejerskifteforsikring og skrevet under på at du vil betale halvdelen af præmien, så er du som sælger i udgangspunktet ikke ansvarlig for mangler.

Til hovedreglen er der ganske ofte undtagelser, og denne hovedregel om ansvarsfraskrivelse er ikke en undtagelse. Som sælger kan du blive ansvarlig for mangler ved ejendommen, såfremt der er givet en garanti, udvist grov uagtsomhed ved eksempelvis at have fortiet kendte mangler ved ejendommen.

Men hovedreglen er således, når loven har været anvendt, at du som sælger, ikke kan gøres ansvarlig for evt. fejl og mangler ved ejendommen.

Hvis der er tale om mangler ved andet end den faste ejendom, f.eks. ved kloakken eller på grunden finder loven ikke anvendelse og falder under undtagelsen og du som sælger, kan komme til at hæfte.

Afslutningsvis er det nødvendigt at påpege, at Huseftersynsordningen ikke altid kan anvendes. I lejligheder anvendes ordningen ganske sjældent, da en tilstandsrapport skal laves for hele ejendommen, hvilket kan være meget bekosteligt, men også give et fejlagtigt indtryk af fejl og mangler i lejligheden, da disse fejl og mangler ret beset kan være et ”ejerforeningens anliggende”.