

Mette Angelo

## Den juridiske proces i ejendomshandel

### Ejendomshandel fra A-Z

Når vi sætter vores hus til salg, så træder en række regler i kraft, i denne artikel vil vi tage udgangspunkt i en klassisk handel.

For forståelsens skyld, vil sagen tage udgangspunkt i følgende:

Carsten og Gitte købte deres paracelhus i 1987, hvor kun Carsten blev skrevet på skødet. Gitte og Carsten er gift og har boet der siden de købte. De har løbende sørget for en pæn vedligeholdelse og de er ikke bekendt med andet end at gulvvarmen i køkkenet ikke fungerer optimalt. Carsten forventer at huset kan sælges hurtigt for 2 mio kr. og det er solgt indenfor 2-3 måneder. Carsten synes det er rigeligt med tid, til at finde deres nye hjem.

Carsten ringer til Angelo-Dose Bolig for at få en vurdering af deres hus, han synes det er noget pjat at vi skal ud at kigge for at kunne vurdere huset og evt. sætte det til salg, men det er et krav at vi besigtiger ejendommen. Inden vi tager ud på besigtigelsen vil vi undersøge en række offentlige oplysninger om ejendommen samt tjekke evt. salg i området. Når vi kommer til selve besigtigelsen vil vi gerne vises rundt for at danne os et indtryk af husets stand, indretning kvalitet osv. Vi er altid meget lydhøre for de oplysninger vi modtager undervejs. Og som som mægler på salget, vil vi være sælgers repræsentant og derfor kan man trygt dele sin mange gange uvurderlige viden om huset med os.

Efter vi har set huset inde og ude, vil vi sammenholde de oplysninger vi har indsamlet om ejendommen og lave en salgsvurdering af ejendommen. Denne vil vi drøfte med sælger, hvor der kan ske tilpasning i forhold til selve vurderingen og udbudsprisen, afhængig af sælgers egne forventninger til salget. Vi vil endvidere afklare en række oplysninger om evt. overtagelsesdag, vores markedsføring af ejendommen osv. Carsten og Gitte er glad og tilfreds og ønsker derfor at indgå en aftale med os om salget af ejendommen.

Vi sender derfor en formidleraftale, hvor vores aftaler er skrevet ned.

Da det er mange år siden ejendommen har været solgt, ligger der ikke et gyldigt energimærke og vi kan derfor ikke begynde markedsføringen før dette er lavet. Som sælger af fast ejendom, får man typisk en rabat hos de byggesagkyndige når man bestiller energimærke, tilstandsrapport og el-installationsrapport samtidig. Carsten og Gitte skal som sælger selv indgå en aftale med en byggesagkyndig.

Imens energimærket udarbejdes, kommer en fotograf ud og tager billeder til den kommende markedsføring af ejendommen. Imens vil vi arbejde på selve markedsføringsmaterialet og herunder salgsopstillingen. Så snart det er på plads, vil Carsten og Gitte skulle godkende salgsopstillingen og tjekke at alt er som de ønsker og alle oplysninger om ejendommen er korrekt anført.

Så bliver ejendommen markedsført som aftalt med Carsten og Gitte. De første fremvisninger bliver bokket med potentielle købere. Efter hver fremvisning får Carsten og Gitte en opdatering om hvordan det gik og hvad de kan forvente af os som opfølgning på fremvisningen.

Carsten fik ret, allerede efter 1 måneder kommer det første købstilbud. Vi forhandler med køber omkring handlens vilkår, efter sælger har nikked ok til disse, udarbejder vi en købsaftale. Købsaftalen sendes til købers accept, sammen med handlens bilag, herunder sælgers tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikring, købers fortrydelsesret. Gitte og Carsten skal begge underskrive købsaftalen, da huset har tjent som deres fælles bolig og Carsten derfor ikke kan sælge uden Gitte acceptere.

Køber skal selv sørger for at få en rådgiver på til at varetage dennes interesser. Efter 6 hverdage er fortrydelsesretten udløbet og købers rådgiver og bank har godkendt handlen, den er herefter endelig. Efter handlen er endelig koordinere vi betaling og meget andet med banken. Vi berigtiger efter aftale, handlen for sælger, dvs. vi laver et skøde og udarbejder en refusionsopgørelse pr. overtagelsesdag og sidst, vil købesummen blive frigivet til sælger.



Vi sikre alle forhold er på plads, inden vi overdrager nøgle til køber og aflæser målerne.

Enfamilieshus Lejlighed	Boligpris	Nuværende regler	Rabat	Skattelettel se	Tilbagebetaling
Nyborg					
Billigere	950.000	9.710	0	2.500	17.297
Typisk	1.500.000	16.308	0	3.580	10.229
Dyrere	2.500.000	22.116	0	2.640	0
Odense					
Billigere	1.600.000	15.139	0	3.430	0
Typisk	2.500.000	20.246	0	2.570	0
Dyrere	3.950.000	25.173	0	0	0
Kerteminde					
Billigere	1.100.000	12.366	0	3.360	24.485
Typisk	1.850.000	19.002	0	3.800	12.058
Dyrere	2.950.000	25.068	3.070	980	10.835
<i>Beregninger er uden ansvar.</i>					

Mette Angelo

## Nye boligvurderinger i 2024

Udsendelsen af de kommende nye offentlige vurderinger er flere gange udskudt, men nu forventes det at de bliver sendt ud her fra efteråret 2021. Vi vil derfor kort ridse nogle af relevante faktorer.

De overordnede principper er uændrede, og langt de fleste boligejere vil således se, at deres offentlige ejendomsvurderinger stiger. Men endvidere er der altså udsigt til, at nogle boligejere vil få en skattelettelse i 2024, da deres skattesatser vil falde mere, end vurderingerne stiger. Desuden vil der være boligejere, der kan få en skatterabat, som skal kompensere for, at de uden en skatterabat ville skulle betale mere i boligskatte med de nye vurderinger og skattesatser. DE giver her et bud på et enfamilieshus/lejlighed i de forskellige kommuner.

Beregninger er sket med udgangspunkt i de seneste typeeksempler fra Skatteministeriet