

Køb af jord og grunde – kort fortalt

Den skriftlige aftale

De fleste aftaler om køb/salg laves på grundlag af ejendomsmæglerens købsaftale. Med udgangspunkt i købsaftalen udfærdiges skøde m.m. Denne del forestås typisk af advokater, men enkelte ejendomsmæglere kan dog også bistå med dette. Hvor køber og sælger "har mødt hinanden" uden om en ejendomsmægler, laves købsaftalen oftest blot af parterne advokater. Pantebreve laves typisk af pengeinstitutterne/realkreditinstitutterne.

Mange købsaftaler underskrives med "*advokatforbehold*" – dvs. en bestemmelse der regulerer under hvilke betingelser en køber kan "komme ud af handelen", såfremt købers advokat ikke kan godkende denne. Det bør præcist være angivet hvor lang tid advokaten har til at komme med sine indsigelser – sæt ikke fristen for kort.

Oplysnings- og undersøgelsespligt

En sælger har altid en "loyal oplysningspligt" og køber en tilsvarende "undersøgelsespligt". Kort fortalt betyder det, at sælger skal oplyse det han ved om grunden (eksempelvis om anvendelse, jordbundsforhold eller andet) og køber skal undersøge grunden for de forhold, der har betydning for køber – eksempelvis den fremtidige anvendelse.

Køber har således selv risikoen for de mangler, der kunne være opdaget ved en rimelig undersøgelse på stedet, ved en undersøgelse af tingbogen og ved en henvendelse til kommunen - medmindre sælger har fortiet de relevante forhold. Mangler kan vedrøre både fysiske og juridiske forhold (eksempelvis fremtidige anvendelse efter en lokalplan).

Retssager vedrører ofte spørgsmål om sælgers loyale oplysningspligt og købers undersøgelsespligt. Det er derfor en god ide, at begge parter får sagkyndig bistand til forståelsen og en afklaring af de faktiske og de juridiske forhold, inden købsaftalen underskrives, eller godkendes af advokat.

Mangler ved grunden

Opdager køber efterfølgende, at grunden havde mangler, skal køber reklamere hurtigst muligt, efter at manglen er opdaget.

Opdager køber først i forbindelse med et byggeri – eksempelvis 2 år efter - at en mangel foreligger, skal køber reklamere hurtigst muligt efter, at han er blevet opmærksom på forholdet.

Ved mangler kan sælger - enten blive erstatningsansvarlig, hvis sælger vidste, at der var en mangel (som han fortiede) - eller blive nødt til at acceptere et forholdsmæssigt afslag i købesummen (også selvom sælger ikke kendte manglen), hvis manglen er af en vis rimelig størrelse i forhold til købesummen. Ved rimelig størrelse er man typisk noget over 5 - 10 % af købesummen.

Krav som er anført oven for forældes først efter 20 år, hvis køber overholder reklamationsreglerne.

Udstykning

Købes der et stykke jord under udstykning, skal handelen betinges (alene) af registrering af udstykningen i matriklen, og Kort- og Matrikelstyrelsen bemyndiges til at fremsende skødet til endelig indførelse i tingbogen når grunden er udstykket.

Omkostninger

Skøder stemples med 1,2 % af købesummen (for ejerboliger 0,6 %), dog min. af ejendomsværdien.

Pantebreve stemples med 1,5 % af pålydende.

Der er et tinglysningsgebyr på kr. 1.400,- for hvert dokument, der fremsendes til tinglysning.

Ud over ovennævnte, er der omkostninger til ejendomsmæglere, advokater og andre rådgivere.

Jordportalen januar 2005 ©

*Tjeklisten har til formål at give et indblik i nogle af overvejelserne bag et køb af jord og grunde.
Jordportalen opfordrer til, at der bruges professionelle rådgivere ved køb af jord og grunde.*