

# NYHEDSBREV



Boligadvokaterne Tina Bach, Lars Kaasgaard, Lene Brun og Per Broe-Andersen

JUNI 2016 | NR. 02 | 02. ÅRGANG

Danske BOLIGadvokater er en sammenslutning af advokater med speciale i boligrådgivning. De har som de eneste fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de udelukkende arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet. Alle medlemmerne af Danske BOLIGadvokater har et certifikat i bolighandel. Foreningen blev stiftet i år 2000 og har i dag godt 150 medlemmer fordelt over hele landet. Danske BOLIGadvokater kæmper for at du kan få 100% uafhængig rådgivning

Vores kontaktoplysninger finder du på side 5. God læselyst.

## Ny håndbog

- skal føre husbyggere udenom faldgruberne  
Side 2

## Ny Højesteretsdom

- vedrørende fastsættelse af ejendomsværdi i forbindelse med salg til arvinger  
Side 2

## Nye regler

- på elmarkedet fra 1. april 2016  
Side 3

## Boligkøbere

- stoler for meget på salgsoptillingen  
Side 3

## Forurening

- hvem hænger på regningen for oprensning  
Side 4

## Aktuelt

- vedrørende ejerskifteforsikringer  
Side 5

# Ny håndbog

- skal føre husbyggere udenom faldgruberne

**Nu er der hjælp til de mange danskere, der går med drømmen om at bygge eget hus.**

Danske BOLIGadvokater er klar med en ny håndbog, der skal hjælpe potentielle husbyggere med at undgå de mange fælder, når de kaster sig ud i rollen som private bygherrer.

"Vi bygger hus - Håndbog til husbyggere". Det er titlen på den nye byggehåndbog, der netop nu er på vej til landets BOLIGadvokater, arkitekter, og biblioteker. Dreyers Fond har støttet udgivelsen af bogen, der ifølge Danske BOLIGadvokater udfylder et tomrum på markedet.

"Husbygger står ofte meget alene rent rådgivningsmæssigt og de må ofte betale rigtig mange dyre lærepenge undervejs. Den nye håndbog ruster selvbyggerne bedre – både før, under og efter, de har kastet sig ud i byggeprocessen. Med bogen som inspiration og en god BOLIGadvokat ved deres side, så er husbyggerne rigtig godt klædt på til at møde de udfordringer, som byggerier altid giver", udtaler Jan Schøtt-Petersen, formand for Danske BOLIGadvokater og medforfatter til bogen sammen med kollegaen Lars Kaasgaard.

## Tips til alle faser

"Vi bygger hus" er skrevet, så den kan bruges som praktisk opslagsbog, uanset hvor folk er i byggeprocessen. På den måde kan selvbyggerne let og hurtigt læse om de overvejelser, de bør gøre sig i hver fase, uanset om de står midt i den indledende klarlæggelse af ønsker og behov, er midt i opsynet med byggeprocessen, eller nærmer sig afslutningen med gennemgang af fejl og mangler.

## Elektronisk version

"Vi bygger hus" er også udkommet som E-bog og optimeres samtidig til mobil og tablet, hvor det blandt andet vil være muligt at downloade de forskellige afsnit som pdf til enhedens bibliotek. På den måde har byggefolket let adgang til den nødvendige information, også når de står midt på byggepladsen.

Håndbogen kan downloades elektronisk på [www.byggehåndbogen.dk](http://www.byggehåndbogen.dk).



# Ny Højesteretsdom

- vedrørende fastsættelse af ejendomsværdi i forbindelse med salg til arvinger

Sagen drejede sig om, at et dødsbo havde udlagt to faste ejendomme til den ene af to arvinger for ejendomsværdien - 15%. Den arving, der havde fået ejendommene udlagt havde givet arveafkald for 2.100.000,00 kr.

Skats anmodning til skifteretten om en sagkyndig vurdering af de to ejendommers værdi blev imødekommet, uanset ejendomme var værdiansat i overensstemmelse med cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer mv. (værdiansættelsescirkulæret).

Sagen drejede sig således om, hvorvidt 15% reglen i værdiansættelsescirkulærets pkt. 6.2 var bindende for Skat således, at Skat var afskåret fra at anmode om en sagkyndig vurdering af de udlagte ejendommers værdi fordi boet havde værdiansat ejendommene på en sådan måde, at ejendommens værdi afveg mindre end 15% fra den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Efter boafgiftslovens § 12. stk. 1, skal aktiver og passiver i dødsboer ansættes til deres handelsværdi. Hvis boets værdiansættelse ikke er baseret på en sagkyndig vurdering og skattemyndighederne finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien kan myndighederne efter boafgiftslovens § 12. stk. 2 selv foretage en vurdering eller - efter dødsboskiftelovens § 93 - bede skifteretten om at udmelde en sagkyndig til at foretage vurderingen.

Værdiansættelsescirkulæret bestemmer bl.a. at boets værdiansættelse af fast ejendom skal lægges til grund ved beregning af arve og gaveafgiften, hvis boets eller parternes ansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15% højere eller lavere end den kontante ejendomsværdi.

Højesteret fandt, at værdiansættelsescirkulærets bestemmelser skulle føre til, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15% reglen medmindre, at der foreligger særlige omstændigheder. Af de grunde, som skifteretten havde anført, fandt Højesteret, at der var sådanne særlige omstændigheder, at skattemyndighedernes anmodning om at de pågældende ejendomme blev vurderet med henblik på fastsættelse af handelsværdien, skulle imødekommes.

Med denne begrundelse stadfæstede Højesteret således Landsrettens kendelse.

# Nye regler på elmarkedet

**Fra den 1. april 2016 er der kommet nye regler på elmarkedet.**

Det betyder, at alle elkunder fremover skal kontakte deres elleverandør, hvis de har spørgsmål til forbrug, eller skal meddele flytning – også selvom elleverandør og netselskab er to forskellige selskaber.

Såfremt man tidligere har skiftet elleverandør vil man indtil 1. april 2016 opleve, at få sin regning fra to selskaber: en fra netselskabet, som står for transporten af strømmen og en fra elleverandøren, som man har en aftale med vedrørende køb af el.

Med de nye regler, vil alle nye elkunder fra 1. april 2016 kun modtage en samlet regning for både forbrug og nettransport fra elleverandøren.

# Boligkøbere

## - stoler for meget på salgsoptillingen

**En boligkøber kan let blive fristet af ejendomsmæglerens salgsoptilling.**

Men salgsoptillingen kan være en forskønnelse af virkeligheden, der kan koste køber tid, besvær og mange penge, hvis de ikke opdages i tide.

Helt grundlæggende glemmer køberne, at salgsoptillingen egentlig er en boligreklame, der viser boligen fra sin bedste side – både fotomæssigt og økonomisk.

Derfor bør man altid få uafhængig eksperthjælp til at gennemskue forholdene omkring boligen.

Umiddelbart kan det lyde underligt, at oplysningerne i salgsoptillingen skal tages med et gran salt, men det er nødvendigt at læse en salgsoptilling meget omhyggeligt.



Det er mæglers ansvar, at salgsoptillingen indeholder de korrekte oplysninger. Desværre ses der indimellem eksempler på, hvor beskrivelsen af boligen indeholder beskrivelser, der kan misforstås. For nylig modtog Danske BOLIGadvokater en sag, hvor salgsoptillingen pralede af den perfekte bolig til den store familie. En stor velindrettet underetage med to værelser, stue, gildestue og bad var med til at retfærdiggøre den fornemme beskrivelse. Det viste sig, at underetagen i virkeligheden bare var en kælder, der ikke var godkendt til beboelse.

En stor familie vil kunne være i huset, hvis de beboder værelserne i underetagen. Faktum var således, at der reelt alene var tale om såkaldte disponible rum. Kommunen og andre myndigheder tjekker dog ikke, hvorvidt man som privatperson bor i sin kælder, men det er vigtigt at være opmærksom herpå, såfremt man har købt et hus med henblik på at ville udleje kælderen som beboelse, idet dette ikke er lovligt.

# Forurening

## - hvem hænger på regningen for oprensning

Såfremt den ejendom, som er købt, viser sig at være forurenede, opstår spørgsmålet om, hvem der hænger på regningen for oprensning.

Princippet i miljølovgivningen er, at forurenere skal betale, men ofte kan man stå i den situation, at man enten ikke ved, hvem der har forårsaget forureningen, at forurenere er gået konkurs, eller at forurenere af anden årsag ikke kan drages til ansvar, evt. som følge af dødsfald.

I nogle situationer er det muligt at søge om tilskud til oprensning gennem en såkaldt værditabsordning, og der kan være mulighed for hjælp til oprensning, såfremt forureningen skyldes en lækket olietank.

I tilfælde af olieudslip, er man som ejer ansvarlig for oprensning af olieforureningen, men for villatanke er det lovpligtigt, at alle har tegnet ansvarsforsikringer, og det har man automatisk, såfremt der leveres olie fra et af de olieselskaber, der er medlem af Oliebranchens Fællesrepræsentation.

Såfremt olietanken og/eller rørsystemet imidlertid ikke lever op til de fastsatte regler og krav, kan olieselskabets forsikringsselskab afvise at dække skaden.

Det er derfor vigtigt, at olietanken er i forsvarlig stand og lever op til gældende krav.

Jo ældre en tank er, desto større er risikoen for et olieudslip, og derfor er der fastsat regler for, hvornår forskellige typer af olietanke skal tages ud af brug.

Overjordiske tanke af stål (både indendørs og udendørs)

- Tanke fra før 2000 skal tages ud af brug senest 30 år efter fabrikationsåret – dog tidligst 31. august 2008.
- Tanke, hvor fabrikationsåret ikke kan fastlægges, skulle tages ud af brug senest 31. august 2008.

Nedgravede olietanke af stål:

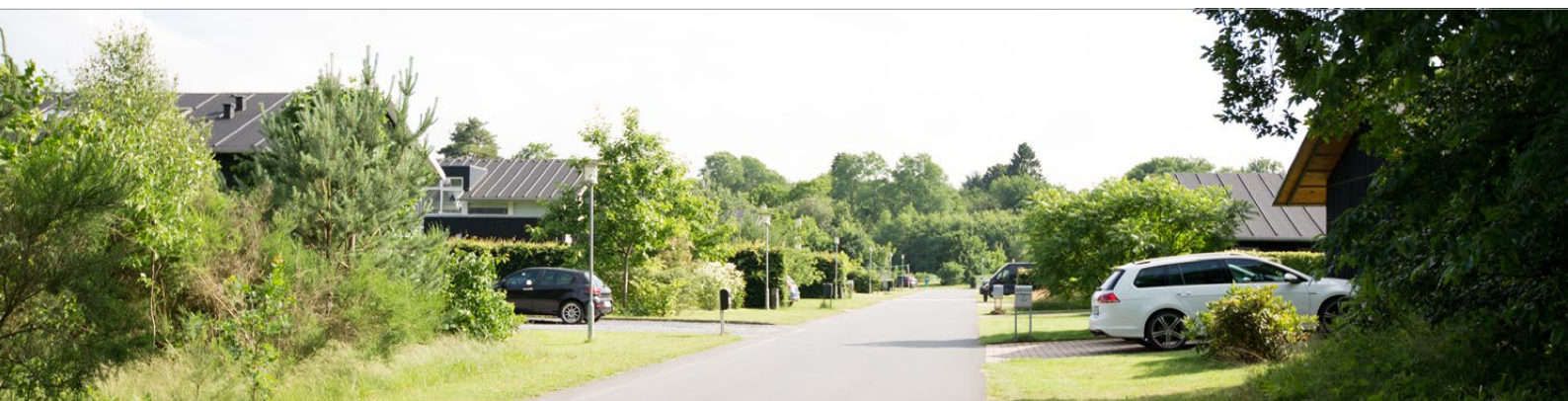
- Typegodkendte tanke med udvendig glasfiberbelægning skal tages ud af brug 40 år efter fabrikationsåret. Fabrikationsåret kan i de fleste tilfælde ses på selve tanken eller på påfyldningsstudsene. Følger der en tankattest med tanken, kan man ligeledes der se alderen på tanken. En lang række tanke skal på grund af aldersgrænserne tages ud af brug, og derfor sløjfes.
- Tanke med udvendig glasfiberbelægning uden typegodkendelsesnummer eller hvor fabrikationsåret ikke kan fastlægges, skulle tages ud af brug senest 31. marts 2010.
- Øvrige tanke skal tages ud af brug straks.
- Kugleformede tanke af fabrikat AJVA-PLAST A/S er ulovlige og skal tages ud af brug straks.

Højesteret har i en dom fra april 2014 afgjort en tvist mellem oliebranchens forsikringsselskab, Topdanmark og ejer af en ejendom, hvor der efter deres køb blev konstateret et større olieudslip fra en tank, der var ulovlig på det tidspunkt, hvor olieudslippet skete.

Højesteret lagde til grund, at ejerne ikke vidste, at olietanken var ulovlig, men omvendt lagde Højesteret til grund, at de burde vide, at den havde været ulovlig, idet der havde kunnet indhentes nærmere oplysninger om alderen på tanken, da de købte ejendommen.

Derfor blev oliebranchen frifundet for at dække ejernes tab til oprensning.

Tegnes der i forbindelse med et køb en ejerskifteforsikring med udvidet dækningsomfang, dækker mange forsikringer også miljøforhold på grunden, og det kan være en god ide i forbindelse med et køb af undersøge forholdene nærmere.



# Aktuelt

## - vedrørende ejerskifteforsikringer

I forbindelse med køb af parcelhus, sommerhus eller lign. vil der typisk i en handel være udarbejdet tilstandsrapport, elrapport og tilbud på ejerskifteforsikring.

Fremlægelse af disse dokumenter i forbindelse med en handlen betyder, at sælger som den helt klare hovedregel er frigjort for det 10-årige mangelsansvar.

Det gælder dog bl.a. ikke såfremt sælger har afgivet urigtige oplysninger vedrørende ejendommen.

Det betyder således, at såfremt der måtte være skjulte fejl og mangler ved ejendommen, vil det være ejerskifteforsikringen, der skal dække sådanne forhold.

En ejerskifteforsikring kan tegnes for enten 5 eller 10 år og det afgørende for, hvorvidt der er dækning hos ejerskifteforsikringen er, om et forhold medfører en skade på ejendommen, eller der er nærliggende risiko for skade på ejendommen.

En såkaldt basisforsikring dækker tillige manglende funktion af VVS installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold vedrørende sådanne, ligesom den dækker manglende/nedsat funktion af elinstallationer.

Der er dog flere selskaber, der tillige tilbyder en såkaldt udvidet ejerskifteforsikring, der dækker yderligere forhold end ovennævnte.

Såfremt der tegnes udvidet ejerskifteforsikring kan fx ulovlige kloak og stikledninger udenfor fundament, ulovlig bygningsindretninger, skimmelfrensning, miljøkrav/forurening på grunden, eller forhold på grunden samt kosmetisk skade, ligeledes være omfattet af forsikringen.

Det er forskelligt, hvad de enkelte forsikringselskaber tilbyder og i forbindelse med vor rådgivning ved køb af fast ejendom, er det en vigtig del af rådgivningen, at der er klarhed over, hvad de forskellige forsikringer dækker, herunder hvad der er relevant for den enkelte ejendom, som man køber.

For at en sælger i forbindelse med en handel skal blive frigjort for det 10-årige mangelsansvar, er det udover fremlægelse af ovennævnte dokumenter ligeledes et krav, at sælger tilbyder at betale halvdelen af præmien på den basisforsikring, der er fremlagt i forbindelse med handlen.

Sælger er således frigjort for mangelsansvar, selvom køber ikke tegner ejerskifteforsikring og køber kan iøvrigt selv vælge at tegne forsikring i andet selskab og sælger skal i den forbindelse stadig godtgøre halvdelen af den præmie, som han har fremlagt tilbud på i forbindelse med handlen.



Lene Brun  
Partner

lb@leoniadvokater.dk

Møderet for Landsret  
Udmeldt af Statsforvaltningen som fast værge.



Per Broe-Andersen  
Partner

pba@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret



Lars Kaasgaard  
Partner

lak@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret  
Formand for Viborg Udlejerforening.



Tina Bach  
Partner

tb@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret  
Formand for Viborg Handel