



TELLUS

ADVOKATER

Er du klar til at sælge?

TELLUS Advokater

- 6 advokater
- 3 ejendomsrådgivere
- 12 af de uundværlige sekretærer
- 4 kontorer

Hvad vil vi fortælle om?

- Sælgers ansvar og oplysningspligt
- Hvordan man bevarer den gode stemning til familie julefrokosten.
- Få styr på tingbogen

Hvem er jeg?

- Andreas Brahe
- Cand. Merc. Jur. Aarhus universitet 2018.
(Erhvervsjurist)
- Tidligere arbejdet med Skat og Virksomheder under uddannelse hos konsulent firma (KPMG Acor Tax)
- Nu speciale i ejendomshandler, både landbrug, lejligheder og parcelhuse.

Vi springer direkte ud i det!

- ”Kan vi ikke bare skrive købt som beset?”
 - Jo, men det betyder ingenting!
- Hvad gør vi så?

Spol tilbage til start

- Landbrug = Ingen ejerskifteforsikring
- Sælgers oplysningspligt over for købers undersøgelsespligt.
- Købers undersøgelsespligt
 - Alt hvad der blev eller burde være opdaget ved gennemgang af ejendommen.
 - Hvad er det?

Købers undersøgelsespligt (praktisk)

- Manglende gulvbrædder
- Væggen er sort af skimmel
- Der er udkig til åben himmel igennem taget

Sælgers oplysningspligt

- Loyalt oplyse forhold sælger **er bekendt med**, og som han **ved eller burde vide** har relevans for køber.
- Ansvarlig for mangler, som sælger var bekendt med, men som man ikke har oplyst.

Afdækning af risiko

- Niveau 0 – ”Købt som beset”
- Niveau 1 – Overordnet beskrivelse af ejendommens stand
- Niveau 2 – Specifikke beskrivelser af konstaterede ”mangler”

- Hvis det er skrevet ned i aftalen, er man som udgangspunkt også fri for ansvar i forbindelse med det.



Familiehandler

- Er sælger ansvar så ligegyldigt?
 - Nej!
- Kender I ”Når arven splitter os?”

NÅR ARVEN SPLITTER OS

Landmand troede, sønnen ville annoncere sit bryllup – i stedet blev han selv smidt ud af sin gård

14. feb. 2019, 06:12

Familiehandler

- Når det ikke går så galt.
 - En god måde at lave forventningsafstemning mellem sælger og køber.
 - Det er jo dagligdag for Farmand og Mutter, så det er nemt at glemme at få sagt videre.
 - Specielt vigtigt med gamle diger/høje
 - Mor som gravede en hule i et moseareal fik bøde på 18.000 kr. Hvis hun får bøde, gør sønnike også på en fjernet høj, selv mange år efter.
 - **VIGTIGST!** God stemning ved julefrokosten.



Få styr på tingbogen

- Gamle servitutter
- Pantebrev
- Hvem er registeret som ejer

Gamle servitutter

- Vejret
- Forpligtelse (aftægt, forsørgelse)

Eksempel

De præsterer følgende ydelser til sælgeren og hustru så længe nogen af dem er i live: Fri bolig i det gamle stuehus med den i dag tilhørende have på matr.nr. 12f, som de allerede bebor samt adgang til vaskehus. Køberen skal lade beboerne få vand fra matr.nr. 12b uden udgift for dem. Sælgeren og hustru er endvidere berettiget til at få kartofler, sødmælk, kærnemælk, grøntsager, æg og evt. frugt til deres behov, samt 1/2 gris på mindst 50 kg hvert år. Endvidere skal sælgeren og hustru have ret til at lade grave tørv i ejendommens mose til husets opvarmning og benytte ejendommens hest og vogn ved transport såvel af tørv som af andet



Gamle pantebrev

- Mortifikation – op til et år
- Sletning efter TL § 20 – værdi op til ca. 100.000,- kr.

Hvem er registeret som ejer?

- Hvis det ikke er de reelle ejer, der er registeret "spænder" det ben for salg og optagelse af nye lån
- Overdragelse i forbindelse med et dødsbo

**Tør du blive udfordret på, om din familie
har orden i papirerne?**

TELLUS Advokater tilbyder et

**GRATIS
FAMILIETJEK**



Vi gennemgår blandt andet

- Har du/I behov for en fremtids- eller generalfuldmagt
- Hvordan din/jeres familie er sammensat
- Hvad arvereglerne betyder netop for din/jeres familie
- Dine/jeres muligheder for at bestemme noget i et testamente
- Afgiftsreglernes betydning netop for dig/jer
- Hvordan du/I står i tilfælde af skilsmisse/samlivsophør
- Reglerne for udbetaling af forsikrings- og pensionsydelse ved dødsfald





TELLUS

ADVOKATER

Nupark 47, 7500 Holstebro
Birk Centerpark 24, 7400 Herning
Majsmarken 1, 7190 Billund
John Tranums Vej 25, 6705 Esbjerg Ø

tellus@tellus.dk
Tlf. 70 60 23 30
www.tellus.dk



TELLUS

ADVOKATER