

TÆNK DIG OM, FØR DU KØBER BOLIG



DRACHMANN
ADVOKATER



© Denne folder er udarbejdet af DRACHMANN ADVOKATER.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller mangfoldiggørelse af
folderen/dele heraf er tilladt med kildeangivelse. Marts 2010.

DRACHMANN ADVOKATER

Firmaet kan føres tilbage til ca. 1906, da sagfører V. Hansen grundlagde advokatfirmaet. I 1929 overtog landsretssagfører Engelstoft firmaet og drev dette indtil 1967, fra hvilket tidspunkt landsretssagfører C. Heiberg Sørensen overtog.

I 1985 tiltrådte advokat Anders Drachmann firmaet, og blev medejer i 1987. Da han i 1995 overtog firmaet, fik det sit nuværende navn. Den 1. januar 1998 blev Morten Hansen-Nord og Jakob Vinding optaget som partnere. Efterfølgende er Søren Hansen d. 1. januar 2007 og Mette Rude Clemmesen d. 1. januar 2008 optaget som partnere.

ADVOKATFIRMAET ER SÅLEDES DET ÆLDSTE NUVÆRENDE ADVOKATFIRMA I HELSINGØR

Advokatfirmaet har siden sin start til dato drevet en efter tiderne moderne og omfattende advokatvirksomhed, der dækker alle branchens hovedområder med tilknyttede specialer. Firmaet yder således rådgivning til private, til små og mellemstore erhvervsvirksomheder samt til offentlige myndigheder.

Gennem tiderne har advokatfirmaet haft forskellige beliggenheder i Helsingør, og som følge af firmaets ekspansive udvikling op gennem 90'erne, var det naturligt for firmaet at flytte til nye lokaler i 1998.

FIRMAFILOSOFI HOS DRACHMANN ADVOKATER

Advokatfirmaets filosofi er at tilbyde en rådgivning på et højt fagligt niveau i overensstemmelse med klienternes behov og i øvrigt prøve at tænke moderne, dynamisk – og utraditionelt – for at opnå de bedste resultater for vore klienter.

Vi lægger vægt på at optræde loyalt, tillidsfuldt og fortroligt i forhold til vore klienter, ligesom vi prioriterer klientens specielle behov højt i forbindelse med den enkelte sag.

Advokatfirmaet optræder således som “vi” med klienten, og vi fastholder vores engagement til sagen er helt afsluttet.

Advokatfirmaets sagsbehandling er tilrettelagt således, at der er lagt afgørende vægt på, at klientens sag bliver behandlet effektivt, kompetent og hurtigt. Ved at tilsikre en konstant uddannelse af alle medarbejdere, mener vi, at vi er i stand til at yde – både en generel rådgivning – men at vi også herved formår at besidde en sådan specialviden, som kan hjælpe vores klient til det bedst mulige resultat i en konkret sag.

ARBEJDSOMRÅDER

Firmaet anvender den seneste informations- og kommunikationsteknologi, således at hver medarbejder har adgang til såvel internet som intranet samt til alle relevante databaser, herunder direkte opkobling til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (elektronisk registrering af nye selskaber), tingbogen, RKI-databaser m.v.

Advokatfirmaet er sig bevidst, at Helsingør i forhold til København udgør en del af provinsen, og derfor er advokatfirmaets arbejdsområder baserede på at kunne betjene privatkunder samt små og mellemstore erhvervsvirksomheder.

Netop med henblik herpå har advokatfirmaet sikret sig en viden, der er optimal til betjening af disse klienter, og vi har derfor fastholdt traditionelle arbejdsopgaver som retssager, rådgivning indenfor selskabsret og erhvervsret, virksomhedsrådgivning, skatterådgivning, rådgivning indenfor handel med fast ejendom, herunder erhvervsejendomme, generationsskifte, testamenter, ægtepagter, ligesom vi rådgiver indenfor kommunalret og forvaltningsret. Endelig behandler vi konkursboer, ligesom advokatfirmaet har en RKI-autoriseret inkassoafdeling og autorisation som bobestyrer til behandling af dødsboer for det offentlige.

Indhold

INDLEDNING.....	5
ER DET SÅ SVÆRT AT HANDLE BOLIG?.....	6
HVAD ER DET SÅ, DU SKAL FORLANGE AF DIN RÅDGIVER?.....	6
HVILKE KRAV SKAL JEG STILLE TIL RÅDGIVNINGEN	7
SKAL JEG KØBE ALENE?.....	8
SKAL JEG KØBE SAMMEN MED MIN ÆGTEFÆLLE?	8
VI BOR SAMMEN UDEN AT VÆRE GIFT – HVEM SKAL STÅ SOM EJER?.....	9
ER DET DEN RIGTIGE PRIS FOR EJENDOMMEN?.....	10
HVAD SKAL DU I ØVRIGT VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU SKRIVER UNDER PÅ KØBSAFTALEN?.....	11
KAN JEG IKKE BARE BRUGE FORTRYDELSESRETTEEN?.....	11
HVILKE REGLER GÆLDER DER I FORBINDELSE MED KØB AF BOLIG?.....	12
HVILKE OVERVEJELSER BØR MAN GØRE SIG INDEN MAN SÆLGER/ KØBER?.....	13
HVAD SKAL DER STÅ I KONTRAKTEN?	14
BERIGTIGELSE AF EJENDOMSHANDELEN – SKØDESKRIVNINGEN.....	15
TJEKLISTE – DOKUMENTER DU HAR BRUG FOR.....	16
TILBEHØRSLISTE – HVAD FØLGER MED?.....	17

Indledning

Allerede når du går i overvejelsen om at købe bolig, er der en række forhold, du skal tænke på blandt andet:

- Er det første gang du skal købe bolig?
- Skal du købe bolig alene, sammen med din kæreste, din ægtefælle eller et kollektiv?
- Hvad har du råd til?
- Er det den rigtige bolig til den rigtige pris?
- Hvad står der i købsaftalen?
- Hvad betyder fortrydelsesretten for mig og er den dyr?
- Er jeg sikker på, at boligen nu kan anvendes, sådan som jeg havde tænkt mig det?

Denne pjece er ikke et leksikon i boligkøb, men du kan blandt andet læse, hvor du får nærmere informationer, samt hvad du i hvert fald bør gøre dig dine tanker om, forinden du køber.

Den primære mening med folderen er, at den skal bruges som et arbejdsredskab for dig, men heller ikke mindst fordi vi med folderen vil gøre dig som køber opmærksom på, at du har et klart behov for en uvildig rådgivning, og at det er overordentligt vigtigt, at du har fundet dig en rådgiver, der har den fornødne professionelle indsigt i samtlige forhold vedrørende en ejendomshandel.

Det er som regel en positiv og glædelig oplevelse at træffe en beslutning om at købe en ny bolig. Derfor er vort bedste råd, at du forbereder dig grundigt, så vil forløbet også blive betydeligt mere positivt, og du vil spare dig selv for megen tid og mange bekymringer.

Er det så svært at handle bolig?

Har du før købt bolig, og er det nogle år siden, at du sidst købte bolig, vil man naturligt gøre sig den tanke, om det er så svært at købe bolig, og hvilken rolle spiller advokaten i det hele taget i en bolighandel.

Er han ikke bare en skødeskriver?!

Indtil for 10 år siden var en slutseddel på typisk 4 sider, hvortil der var knyttet nogle yderligere få dokumenter, såsom tingbogsattest og lignende.

Siden da er der vedtaget en række love, der alle har haft til formål at sikre bedre forbrugeroplysning i forbindelse med køb af fast ejendom.

Dette har medført, at en købsaftale i dag, med tilhørende dokumenter, typisk består af mere end 100 sider, og består typisk af bl.a. omfattende tilstandsrapport, energimærke, flere års referater fra ejerlejlighedsforeninger med tilhørende regnskaber og budgetter samt meget andet.

Også indenfor finansieringen af handel med fast ejendom er der sket en rivende udvikling indenfor de sidste 10-15 år. Der findes ikke længere blot kontantlån og obligationslån, men i dag findes der også en lang række forskellige lånetyper herunder rentetilpasningslån, såsom flexlån F1, F3, F5, P33, PT20 og en lang række andre lån med mere eller mindre opfindsomme navne.

En ejendomshandel er derfor blevet meget mere kompleks, end den var for blot 10 år tilbage, hvilket alt andet lige medfører et øget behov for, at såvel sælger som køber er repræsenterede ved professionelle rådgivere.

De dage, hvor advokaten blot fungerede som "skødeskriver", er derfor også talte, idet de fremtidige kunder vil kræve en langt større indsigt hos deres rådgiver på en række forskelligartede områder.

Hvad er det så, du skal forlange af din rådgiver?

- Er din rådgiver erfaren ved køb og salg af fast ejendom?
- Er din rådgiver fulgt med tiden – Har han de fornødne værktøjer i forbindelse med sin rådgivning, bl.a. i forhold til det digitale tinglysningsssystem samt med seneste à jour førte lovgivning.
- Er din rådgiver lokalkendt i det område du vil bo? Rådgivere med lokalkendskab vil typisk være i besiddelse af en række værdifulde oplysninger, herunder karakteren af de forskellige boligområder, og ikke mindst om prisen for din bolig er rigtig.
- Hvad siger andre om din rådgiver?
- Hvordan passer din kemi med din rådgiver – kan du forstå, hvad han siger, idet ikke mindst kemien er vigtig ved samarbejdet med rådgiveren.

Hvilke krav skal jeg stille til rådgivningen

Da køb af fast ejendom typisk er en af de største investeringer i dit liv, er det vigtigt, at du sikrer dig, at du får en professionel rådgivning, og ikke blot en til at skrive et skøde for dig, og vælg aldrig en rådgiver, der ”afskriver sig ethvert ansvar i forbindelse med købet af ejendommen”.

En dårlig rådgiver er typisk en dyrt købt erfaring, og hvor du ofte ville have været bedst tjent foruden denne rådgivning.

Hvis du derimod har fået den rigtige rådgivning, er det vores erfaring, at køber ofte vil stå tilbage med en følelse af at være blevet hjulpet igennem en ejendomshandel og blevet hjulpet på vej til at træffe de rigtige beslutninger, herunder at have købt den rigtige bolig til den rigtige pris og valgt den rigtige finansiering.

Det må være rimeligt, at du af din rådgiver kan forlange:

- at din rådgiver efter få samtaler kan analysere dine behov,
- at din rådgiver har et grundigt kendskab til ejendommens juridiske forhold,
- at din rådgiver har et grundigt kendskab til finansieringsmulighederne, herunder rådgiver dig om valg af den for dig rigtige finansiering,
- at din rådgiver er i besiddelse af fornøden moderne teknologi for en hurtig og effektiv rådgivning, herunder udarbejdelse af køberrådighedsbudgetter, alternative salgsoptillinger, følger med i kursen på Københavns fondsbørs’ hjemmeside, er à jour med seneste lovgivning og meget andet,
- at din rådgiver har et godt kendskab til bygningsteknologi,
- at din rådgiver får et kendskab til den ejendom du agter at købe,
- at din rådgiver af egen drift giver fornøden rådgivning om øvrige behov i forbindelse med køb af en fast ejendom, herunder behov for at få udarbejdet en eventuel samejekontrakt, testamenter og lignende, hvilket kan være særligt nødvendigt, såfremt køber eksempelvis ikke er gift eller køber har særbørn i sit ægteskab,
- at du kan få fat på din rådgiver med forholdsvis kort varsel,
- at din rådgiver er fleksibel – også når der skal holdes møde udenfor kontortid,
- at din rådgiver er fuldstændig uafhængig af andre interesser, således at du sikrer dig, at du får en upartisk rådgivning, der alene varetager dine interesser.

Hos DRACHMANN ADVOKATER mener vi, at vi kan opfylde samtlige de krav, som du bør stille til din rådgiver, ligesom vi mener, at den investering du foretager i valg af rigtig rådgiver oftest betaler sig igen flertalligt.

Vi prøver også på alle mulige og umulige måder at gøre op med den gamle skrøne om ”advokater som de rene skødeskrivere”, og hvor det reelt er sekretæren, der laver hele arbejdet.

På side 17 og frem efter har vi udarbejdet en liste over de forhold, du skal gøre dig dine tanker om, når du skal købe bolig.

Der er en række parallelle problemstillinger, du skal være opmærksom på, når du køber bolig, hvilke du kan læse om på de følgende sider.

Skal jeg købe alene?

Hvis du lever alene, skal du naturligvis købe alene, men det kan til tider også være nødvendigt at overveje, om du skal stå som køber, selvom du lever papirløst sammen med en anden eller du måtte være gift.

Skal jeg købe sammen med min ægtefælle?

I tidligere tider var det almindeligt, at det var manden, der stod som ene-ejer af boligen.

Det har imidlertid med samfundets udvikling ændret sig, idet det i dag er betydeligt mere almindeligt, at begge ægtefæller står som ejere af boligen.

Det er vigtigt, at man gør sig en række overvejelser om, hvorvidt det almindelige nu også er det rigtige.

Det typiske argument for, at man ligeså godt kan købe sammen er, at man er gift, og sædvanligvis har fælleseje.

Et fælleseje er imidlertid ikke det samme som et sameje, idet der under ægteskabet fortsat hersker to principper, nemlig særretten og særhæften.

Det vil sige, at manden hæfter med sin formue overfor sine kreditorer, mens hustruen hæfter med sin formue overfor sine kreditorer.

Eksemplet kan være, at hustruen har et fast arbejde med en fast indtægt, mens manden driver en selvstændig, personligt ejet virksomhed.

Hvis mandens virksomhed imidlertid ikke går så godt, og det ender med, at han bliver erklæret konkurs, vil der typisk opstå den situation, at mandens gæld vil være af en eksorbitant størrelse.

Hvis manden stod som ene-ejer af huset, vil det betyde, at hans kreditorer/konkursboet vil sælge ejendommen, enten i fri handel eller ved en tvangsauktion.

Herved vil ikke bare manden miste sit arbejde, men familien vil miste deres bolig, og dermed deres base.

Er ejendommen ejet i lige sameje, vil konkursboet/mandens kreditorer i yderste konsekvens foretage udlæg i mandens andel af friværdien i ejendommen, hvorefter der vil blive stillet krav om, at hustruen skal afkøbe mandens andel af ejendommen, idet ejendommen alternativt vil blive bortsolgt enten i fri handel eller ved tvangsauktion/frivillig auktion.

Også her vil familien miste deres bolig, men hustruen vil typisk, såfremt der er friværdi i ejendommen, have midler til at etablere sig i en anden bolig.

Det vil dog typisk være vanskeligt at købe en ny bolig, eftersom manden sædvanligvis vil være blevet registreret i RKI, hvorefter hele familien vil få vanskeligt ved at købe ny bolig.

Står ejendommen imidlertid alene i hustruens navn, vil mandens kreditorer/konkursboet ikke have mulighed for at få hverken hel eller delvis andel i ejendommens friværdi, og der er herved skabt væsentlig bedre muligheder for, at familien kan beholde sin bolig, uagtet at mandens virksomhed måtte lukke og manden stå tilbage med en stor gæld til en lang række kreditorer.

Herudover kan der være behov for at overveje, hvorvidt det er nødvendigt, at der oprettes ægtepagt, testamente, hvorledes der skal forholdes med pensioner/begunstigelser ved livsforsikringer m.m.

Ovennævnte eksempel illustrerer på glimrende vis, at det er nødvendigt, at man gør sig sine overvejelser over, hvem der skal stå som ejer af ejendommen, også når man er gift.

Vi bor sammen uden at være gift – hvem skal stå som ejer?

Det er ikke længere ualmindeligt, at par bor og lever sammen uden at være gift.

Det fungerer som regel godt, indtil den dag, hvor parterne vælger at flytte fra hinanden.

Når man er gift, er der en række retsregler, der regulerer parternes indbyrdes forhold, når de skal gøre deres formuer op, ligesom der findes en række regler, der regulerer, hvem der kan overtage familiens bolig m.m.

Papirløse er derimod retsløse. For dem gælder der ingen lov for, hvorledes der skal forholdes, såfremt de ophæver samlivet enten ved at de går fra hinanden, eller at den ene af de samlevende måtte afgå ved døden.

Står eksempelvis kvinden som eneejer af ejendommen, vil det være hende, der beholder hele friværdien i ejendommen, såfremt denne sælges. Dette uanset om parterne i øvrigt har boet sammen i 10, 20 eller 30 år, og manden i øvrigt har bidraget til den fælles husførelse.

Det er muligt, at manden vil kunne forlange en kompensation, men dette er langt fra sikkert, og vil under ingen omstændigheder kunne blive så meget som til halvdelen af friværdien i ejendommen. Var parterne derimod gift, var manden alt andet lige berettiget til halvdelen af friværdien i ejendommen.

Afgår kvinden ved døden før manden, og er der i øvrigt ikke oprettet testamente, da vil det være kvindens arvinger, der kommer til at arve ejendommen, hvorimod samleveren står uden retskrav. Har kvinden ingen børn, vil det være kvindens forældre, der står som arvinger. Har kvinden heller ingen forældre, vil det være kvindens søskende, der vil stå som arvinger efter kvinden, og dermed vil de også arve boligen.

Manden har herefter ingen anden mulighed end at vælge at flytte fra boligen, uden at få andel af friværdien af denne. Arvingerne er ikke engang forpligtede til at sælge boligen til manden på handelsvilkår.

Samleveren vil, som ovenstående illustrerer, være ganske retsløs. Med den nye arvelov, er der dog skabt mulighed for, at ugifte samlevende kan begunstige hinanden, som var de ægtefæller. Dette forudsætter imidlertid oprettelse af et testamente og bemærk, at ugifte samlevende ikke bliver fritaget for arveafgift, som ægtefæller, uanset testamente.

Kvinden kunne imidlertid i forbindelse med samlivsophævelsen vælge at udvise en fair behandling overfor den ikke medejende partner, og vælge at betale halvdelen af friværdien af ejendommen til manden, fordi han nu engang har været med til at deltage i den fælles husførelse i de sidste eksempelvis 30 år. Manden risikerer imidlertid også her at blive mødt med krav, idet der ligger en potentiel risiko for, at skatteforvaltningen betragter dispositionen som en gavedisposition, hvorefter manden skal svare en gaveafgift af det beløb, han modtog fra kvinden i forbindelse med parternes samlivsophævelse.

Det er også vigtigt at gøre sig nogle overvejelser i forbindelse med rentefradragsretten, idet ugifte samlevende ikke, som i ægteskaber, kan fordele rentefradraget efter behov, idet rentefradraget alene fordeles efter den formelle ejerandel.

Såfremt parterne vælger at eje ejendommen i et sameje – det være sig i lige sameje eller i skævt sameje – er det også nødvendigt, at parternes forhold reguleres ved samlivsophævelse, det være sig enten ved uenighed eller den ene af parterne afgår ved døden.

Er der ikke indgået nogen forhåndsftaler, der tager højde for disse situationer, er der kun den mulighed, at ejendommen bliver solgt ved en frivillig auktion via den lokale fogedret.

Typisk er det anbefalelsesværdigt, at der udarbejdes en samejekontrakt, der tager stilling til, hvorledes man skal forholde sig i forbindelse med ophævelse af samlivet, herunder hvem der skal have retten til at overtage den andens andel af ejendommen, til hvilken pris ejendommen skal overdrages og meget andet.

Er det den rigtige pris for ejendommen?

Det er nødvendigt for dig at vide, hvad den nye bolig bør koste. En ting er, at du ikke skal stå med den følelse, at du efterfølgende har erfaret, at du har givet for meget for ejendommen, Det er også vigtigt, at du har givet den rigtige pris for ejendommen, såfremt du efterfølgende mere eller mindre frivilligt skal sælge ejendommen igen. Har du givet den rigtige pris for ejendommen, vil du have begrænset dit tab, hvorimod tabet kan blive væsentligt større, såfremt du har givet for høj en pris for ejendommen.

Du skal være opmærksom på, at ejendomsmægleren har pligt til alene at varetage sælgers interesser, og derfor sælge ejendommen til højest mulige pris.

Ejendomsmægleren har endda pligt til at sørge for at få den højeste pris, selvom ejendomsmægleren faktisk er af den opfattelse, at prisen reelt er for høj.

Det er derfor vigtigt, at du tænker dig om, før du accepterer en pris.

Du skal også være opmærksom på, at selvom ejendommens brutto- og nettoydelse kan virke rimelige i forhold til ejendommens pris, kan dette meget vel skyldes, at der i købsaftalen er sat de billigste, men typisk også de mest ufordelagtige lån ind, for derved at minimere nettoprisen mest muligt.

Markedet har været meget svingende. Fra at være købers marked fra slutningen af 80'erne og frem til 1995, til at være sælgers marked frem 2007, hvor det igen vendte.

Det er derfor vigtigt, at når du skal vurdere prisen, og dermed også være rustet til at indgå i prisforhandlinger med ejendomsmægleren, at du har et grundigt kendskab til, hvad andre lignende boliger sælges for i lokalområdet.

Du skal også have et grundigt kendskab til finansieringen samt hvilken type boliger, der handles (idet nogle ejendomme er mere letomsættelige end andre), hvilket vil påvirke prisen, ligesom du skal være opmærksom på, hvor længe ejendommen har været til salg, og om den oven i købet har været til salg hos flere forskellige mæglere.

DRACHMANN ADVOKATER har som professionel boligrådgiver en grundig føling med, hvad der sker i markedet. Herved kan vi vurdere, hvorvidt prisen på ejendommen synes at stå i væsentlig misforhold til lokalområdet i øvrigt. Vi er endvidere vant til at se de signaler, der kan være afgørende for, hvorvidt sælger i det hele er villig til at forhandle om prisen.

Vi mener derfor, at du med fordel skal bruge DRACHMANN ADVOKATER som en sparringspartner i forbindelse med prisforhandlingerne mellem sælger og dennes professionelle rådgiver – ejendomsmægleren.

Hvad skal du i øvrigt være opmærksom på, når du skriver under på købsaftalen?

Købsaftalen er det helt centrale dokument i forbindelse med køb af boligen, og samtlige vilkår for dit køb bør fremgå af købsaftalen.

Du skal være særlig opmærksom på, at selvom mundtlige aftaler er ligeså bindende som skriftlige aftaler, kan det være vanskelige at bevise, hvilke aftaler der reelt er indgået, hvilket ofte kan give kim til en tvist, der typisk kan ende op i en retssag.

Det er derfor meget vigtigt at sørge for, at samtlige de af sælger og ejendomsmægleren afgivne mundtlige oplysninger, som du finder væsentlige, bliver nedfældet skriftligt i købsaftalen, så der ikke senere kan opstå tvivl om, hvad du har fået oplyst forud for købet, og hvad der i øvrigt måtte være indgået af aftaler.

Du skal være særlig opmærksom på, at der i købsaftalen under punkt 18 findes en liste over alle de dokumenter og papirer, som medfølger købsaftalen, og som er en del af aftalegrundlaget. Det er vigtigt, at du nøje gennemgår denne liste, ligesom du nøje skal gennemlæse de dokumenter, der er opremset i denne liste. Opdager du først efterfølgende, at et af de dokumenter, der var nævnt i købsaftalens liste rent faktisk ikke medfulgte, er det for sent for dig at påberåbe dette.

Du skal være opmærksom på, at det normalt er sælgers rådgiver, der skriver købsaftalen, hvorfor det også typisk er sælgers interesser, der varetages, når købsaftalen skrives.

En ting er at forstå de skrevne ord, men endnu vigtigere er det, at man som køber er opmærksom på de forhold, der ikke er omtalt i købsaftalen. Også her kan en god rådgiver hurtigt vise sig at være sin investering værd.

Kan jeg ikke bare bruge fortrydelsesretten?

Du har som køber af en bolig en lovbeskyttet fortrydelsesret. Dette medfører, at du har krav på at få en skriftlig information om fortrydelsesret inden du handler, idet du herefter har 6 hverdage (lørdag tæller ikke med som hverdag) til at fortryde købet ved at give meddelelse om dette til enten sælger eller den medvirkende ejendomsmægler.

Fortrydelsesretten har imidlertid en pris, idet du senest samtidig med din meddelelse om, at du har fortrudt at købe ejendommen, skal betale 1% af den finansierede købesum.

Koster boligen kr. 2.000.000,00, koster det dig altså kr. 20.000,00 efterfølgende at fortryde købet.

Fortrydelsesretten er en fornuftig ordning, men det skal kun være undtagelsen, at denne fortrydelsesret tages i brug. DRACHMANN ADVOKATER anbefaler dig, at du ikke indgår nogle aftaler eller indgår nogle forhandlinger – og i hvert fald ikke skriver under på noget – før du har talt med din rådgiver. Har du først skrevet under, selvom det er med forbehold, har sælger nu den psykologiske fordel, at han ved, at du er mere end interesseret i at erhverve ejendommen, hvorfor det kan være meget svært for din rådgiver at forhandle sig til en bedre aftale, end du selv ville have kunnet, herunder have forhandlet sig frem til en bedre pris.

Hvis du imidlertid føler dig presset til at skrive under, så bør du i hvert fald ikke gøre det uden at forlange et generelt advokatforbehold indføjet i købsaftalen.

Et advokatforbehold bør ordret formuleres som følger:

”Nærværende handel er fra købers side betinget af, at købers advokat kan godkende handelen i sin helhed. Eventuelle indsigelser fra købers advokat, skal være sælger/sælgers ejendomsmægler i hænde senest 3 hverdage efter at købsaftalen er kommet frem til købers advokat. I modsat fald er købers underskrift bindende.”

Det er vigtigt, at du formulerer forbeholdet på denne måde.

Hvilke regler gælder der i forbindelse med køb af bolig?

Der er en lang række forskellige regelsæt, der regulerer køb og salg af fast ejendom, hvorunder bl.a. findes Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom, Ejendomsmæglerloven, Ejerlejlighedsloven m.m.

Du kan læse mere om dette i Boligguiden, der er udgivet af Forbrugerrådet og Advokatrådet i fællesskab, hvor du også kan læse om litteratur, der er relevant for en boligkøber.

Du kan også finde vigtige love og andre retsforskrifter på hjemmesiden www.retsinformation.dk.

Endelig kan du finde relevante love på dit lokale bibliotek.

Hvilke overvejelser bør man gøre sig inden man sælger/køber?

I det følgende har vi forsøgt at give nogle eksempler på, hvad man skal være opmærksom på, når man køber fast ejendom.

I forbindelse med ønsket om at købe bolig/skifte bolig:

- Hvad skal der ske med den nuværende bolig – leje/ejer?
- Er det tid til at sælge din egen bolig?
- Hvilken ejendomsmægler skal jeg bruge – spørg din boligrådgiver herom
- Er der behov for testamente/samejekontrakt/ægtepagt eller lignende – god idé at planlægge på forhånd
- Hvem skal købe?
- Privatøkonomi, finansiering i forbindelse med boligskitte
- Opskrivning i køberkartotek
- Behovsafdækning
- Kendskab til det generelle boligmarked, herunder omsætningshastigheder for fast ejendom i lokalområdet, gennemsnitlig kvadratmeterpriser
- Vurderingen af ejendommens kontantprisniveau
- Sammenligning med nyligt handlede ejendomme i området
- Vurdering af boligens indretning og udstyr
- Kvaliteter - Såvel gode som dårlige forhold ved ejendommen
- Dækker ejendommen dine behov i henhold til den behovsafdækning du tidligere har udarbejdet
- Vurdering af det lokale nærmiljø
- faciliteter, så som indkøbsmuligheder, offentlige transportmidler, institutioner
- Vil det gå ud over boligen ved et generel prisfald i markedet m.m.
- Dine egne forventninger til markedet, herunder om det er det rigtige tidspunkt på at sælge på
- Hvor lang tid du har tænkt dig at blive boende i boligen?

Hvad skal der stå i kontrakten?

Jura i købsaftalen:

- Vær opmærksom på det, der ikke står i købsaftalen
- Hvem skal være køber
- Afdækning af regler om fejl og mangler ved ejendommen, herunder hvad der måtte stå i tilstandsrapporten
- Tilbehør og stand – præciseringer heraf
- Mundtlige garantier og tilsikringer
- Tilføjelser/rettelser i aftalen
- Finansieringsvilkår, herunder lånetype, løbetid og renteprocent
- Kurssikring
- Mellemlfinansiering og efterfinansiering
- Tjek, at de i købsaftalen nævnte tilhørende dokumenter også medfølger

Hvad skal du ellers være opmærksom på:

- Forureningsoplysninger
- Småhusreglementet og andre bygningsreglementers betydning for dit køb
- Hænger handelen økonomisk sammen
- Forsikringsvilkår – er der mulighed for at tegne forsikring, dækkende udvidet rørskaade, svamp- og insektskader – og uden forbehold.
- Oplysninger om ejendomsforsikringer.
- Er der givet forsikringstilbud.
- Behov for ejerskifteforsikring.

Berigtigelse af ejendomshandelen – skødeskrivningen

I forbindelse med berigtigelse af ejendomshandlen, skal du være opmærksom på følgende:

Udarbejdelse af skødet, herunder:

- ekspedition af underskrifter
- skødet til ejendomsværdipåtegning
- skødet til tinglysning
- annullation af retsanmærkninger
- eventuel udarbejdelse af sælgerpantebrev
- samling af ejendommens papirer og fremsendelse

Tinglysning:

- påse, at tinglysningsmæssig ekspedition forløber korrekt
- sikring af købesummens frigivelse

Udarbejdelse af refusionsopgørelse:

- fremskaffelse af dokumentation til refusionsopgørelsen
- udarbejdelse af refusionsopgørelse
- kontrol af poster
- indhentelse af såvel købers som sælgers godkendelse af refusionsopgørelse
- sikring af refusionsopgørelsens betaling

Gældsovertagelse:

- foranledige endelig gældsovertagelse
- afslutning af handelen

Tjekliste – dokumenter du har brug for

Købsaftalen er ikke nok. Du har brug for en række yderligere oplysninger for at kunne vurdere, om du skal købe.

DRACHMANN ADVOKATER vil sørge for, at de nødvendige oplysninger bliver skaffet frem. I det følgende viser vi som eksempler nogle af de oplysninger, du skal have på bordet ved siden af selve købsaftalen.

Det kan ofte være svært at skaffe oplysningerne – men erfaringen viser, at dér hvor det er mest besværligt at skaffe oplysninger, er de allermest nødvendige.

- Ejendomsoplysningskema
- Tingbogsattest
- Matrikelkort
- Ejerlejlighedskort
- Pantebrevskopier
- Servitutter/deklarationer
- Vedtægter for grundejerforeningen og/eller vandværk/ejerforening m.v.
- Regnskab og budget for de seneste 3 år for samme
- Referat af seneste generalforsamling for de seneste 3 år for samme
- Ejendomsskattebillet
- Vurderingsattest
- Energimærkning
- Bygningstegninger
- Forsikringspolice
- BBR-ejermeddelelse
- Salgsopstilling (ajour ført)
- Økonomiberegning
- Terminkvitteringer
- Tilstandsrapport
- Tilbud på ejerskifteforsikring

Tilbehørsliste – hvad følger med?

Når du gennemgår huset eller ejerlejligheden, så notér på denne liste – det forebygger misforståelser. Det er en god idé at give hvert rum et bogstav og notere det på en tegning.

Rum A (Stue/værelser)

Tæpper

Gardiner

Gardinstænger

Lamper

Møbler

Andet

Rum D (Stue/værelser)

Tæpper

Gardiner

Gardinstænger

Lamper

Møbler

Andet

Rum B (Stue/værelser)

Tæpper

Gardiner

Gardinstænger

Lamper

Møbler

Andet

Rum E (Stue/værelser)

Tæpper

Gardiner

Gardinstænger

Lamper

Møbler

Andet

Rum C (Stue/værelser)

Tæpper

Gardiner

Gardinstænger

Lamper

Møbler

Andet

Badeværelse

Spejl

Lamper

Skabe/reoler

Gardiner

Gardinstænger

Badeforhæng

Andet

Gæstetoilet

Spejl

Lamper

Skabe/reoler

Gardiner

Gardinstænger

Badeforhæng

Andet

Køkken/alrum

Køleskab

Dybfryser

Kømfur

Ovn

Mikrobølgeovn

Emhætte

Opvaskemaskine

Vaskemaskine

Tørretumbler

Lamper

Skabe/reoler

Gardiner

Gardinstænger

Andet

Garage/carport/udhus

Reoler/skabe

Lamper

Borde

Haveredskaber

Brænde

Andet

Andet

Renovationsstativ

Antenne

Postkasse

Havemøbler

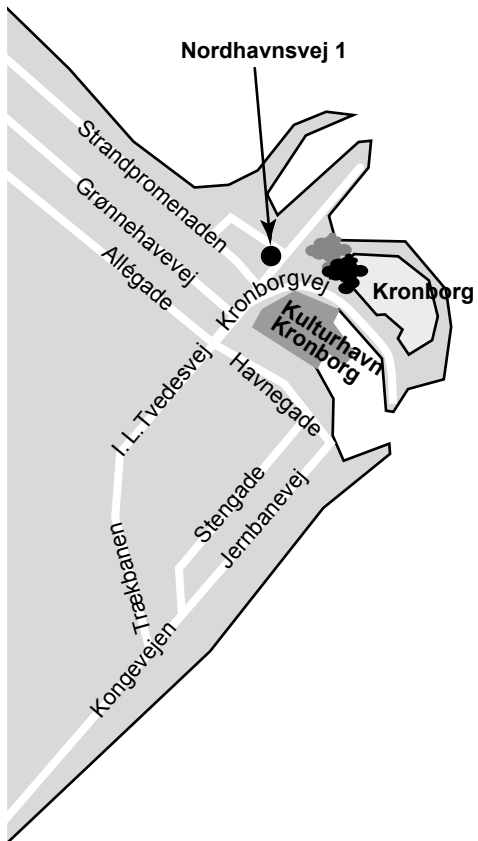
Værktøj

Maskiner

Grill

Blomsterkasser

Andet



Nordhavnsvej 1, 2. sal
Postbox 199
DK-3000 Helsingør

Telefon: 49 21 01 80

Telefax: 49 21 46 10

E-mail: da@drachmann-advokater.dk
www.drachmann-advokater.dk

Åbningstider:

Mandag – torsdag kl. 8.30 – 16.00

Fredag kl. 8.30 – 14.00

Vidste du...

- at fælleseje ikke er det samme som sameje,
- at ejendommens brutto- og nettoydelse ikke nødvendigvis stammer fra de mest fordelagtige lån,
- at en mundtlig aftale er ligeså bindende som en skriftlig aftale – men svær at bevise,
- at du som køber har en lovbeskyttet fortrydelsesret, men at der er en pris herfor,
- at du har mulighed for at underskrive en købsaftale med ”advokatforbehold”.

Spørg din advokat

DRACHMANN ADVOKATER

Nordhavnsvej 1, 2., 3000 Helsingør
Tlf. 49 21 01 80, Telefax 49 21 46 10, E-mail da@drachmann-advokater.dk
www.drachmann-advokater.dk