

Ejendomsmæglerne sidder på pengene

Som boligkøber skal man være sig for ejendomsmæglerne, der vil tage sig af berigtigelsen/skødet på vegne såvel køber som sælger. Det betyder nemlig, at sælgers mand ejendomsmægleren kan bestemme, hvornår handlen er endelig og frigive købers penge til sælger. Men det er som at sætte ræven til at vogte gæs!

Det er helt forkert og i strid med ånden i lov om omsætning af fast ejendom, at ejendomsmægleren, som er sælgers repræsentant, bestemmer, hvornår handlen er endelig og selv frigiver pengene fra boligkøbers konto til sælger. Det er som at sætte ræven til at vogte gæs! Pengene bør naturligvis ikke kunne frigives før køber og købers boligadvokat har bekræftet, at alle vilkår for handlen er opfyldt, siger formanden for Danske BOLIGadvokater, Jan Schøtt-Petersen.

Med den nye praksis kan ejendomsmægleren frigive store pengebeløb fra boligkøberens konto, uden at køber reelt har kontrol med, at aftalevilkårene er opfyldt.

I en bolighandel er det almindeligt, at køber og sælger aftaler, at der i forbindelse med handlen skal foretages nogle ændringer eller reparationer, fx af et utæt tag. Det er et vilkår for handlen, og skal opfyldes før handlen er endelig. Men hvis taget stadig er utæt, så har sælger ikke opfyldt sin del af aftalen, og så skal købers midler jo ikke frigives til sælger, siger Jan Schøtt-Petersen.

Der er mange faldgruber, når man handler bolig, og derfor gør Forbrugerrådet og Boligejer.dk opmærksom på, at køber skal sikre sig professionel og uafhængig rådgivning. Mens en række af landets banker direkte opfordrer til, at boligkøbere benytter sig af advokat.

Grunden er enkel: det giver nemlig både boligkøberen og banken sikkerhed for, at pengene først frigives til sælger, når alt er på plads. Brug af en boligadvokat er med til at sikre, at handlen sker på ordentlige vilkår, og at boligkøber undgår ubehagelige og dyre overraskelser.

Det handler ikke om, hvem der kan udføre en ekspeditions-mæssig opgave som skøde/berigtigelse. Det handler derimod om, hvem der kan sikre køber bedst muligt, når han handler bolig. Det kan sælgers repræsentant ejendomsmægleren ikke af gode grunde for han er betalt for at sikre sælger det bedst mulige salg, og køber og sælger vil altid have modstridende interesser. Køber har derfor brug for uafhængig og professionel juridisk rådgivning, inden købsaftalen bliver endelig. Og køber har brug for at have hånd i hanke med købesummen ind til at aftalevilkårene er opfyldt. Ellers mister køber muligheden for at holde sælger fast på det aftalte. Det er det, der er afgørende, når familien skal foretage sin største investering, slutter Jan Schøtt-Petersen.

Danske BOLIGadvokaters råd til boligkøbere:

1. Underskriv aldrig en købsaftale uden advokatforbehold spørg din boligadvokat om den korrekte formulering
2. Vær altid sikker på, at ejendommens pris ligger indenfor din økonomiske formåen. Få din boligadvokat eller bank til at beregne et rådighedsbudget som tager højde for alle udgifter og de ændrede skatteforhold.
3. Orienter dig om prisniveauet i kvarteret, spørg boligadvokaten eller en anden rådgiver om prisen er rigtig.

4. Husk altid, at tilstandsrapporten er en skadesrapport. Drøft indholdet og konsekvenserne heraf med boligadvokaten. Boligadvokaten vejleder også om betydningen af at tegne ejerskifteforsikring.
5. Foretag altid en grundig besigtigelse af ejendommen gerne på forskellige tidspunkter af døgnet af hensyn til trafik, støj, lys etc.. Medbring evt. en bygningssagkyndig som kan rådgive dig med udgangspunkt i karakterer og bemærkninger i tilstandsrapporten.
6. Husk altid at spørge efter energimærke og energiplan. Du skal have disse oplysninger, inden du underskriver købsaftalen. En dårlig energimæssig tilstand bør give sig udslag i ejendommens pris.
7. Vær opmærksom på, at den finansiering som mægler tilbyder i købsaftalen ikke nødvendigvis er den billigste. Få uafhængig rådgivning, som kan sikre, at du kender konsekvenserne af de boliglån og realkreditlån, du bliver tilbudt.
8. Hvis du køber ejerlejlighed eller andelslejlighed, skal du være specielt opmærksom på økonomien i ejer- eller andelsboligforeningen.
9. Hvis du som ugift køber fast ejendom sammen med din samlever, bør du overveje at få udarbejdet en samejeoverenskomst og et testamente samtidig med købet, ligesom I bør overveje at tegne krydsende livsforsikringer.
10. Vælg dine rådgivere med omhu. Husk at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant og at mange rådgivere modtager provision for at sælge andres produkter (lån, forsikringer etc.)!

Formand for Danske BOLIGadvokater, advokat Jan Scøtt-Petersen. mobil: 3060 3311

Hvad står Danske BOLIGadvokater for? 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. Det betyder bl.a., at en dansk BOLIGadvokat yder uafhængig rådgivning og ikke må repræsentere sælger og køber i samme handel. Og det betyder også, at Danske BOLIGadvokater ikke har alliancer med andre aktører i branchen som fx banker, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber m.v. Alle medlemmerne af Danske BOLIGadvokater har et certifikat i bolighandel og er forpligtet til at anvende foreningens koncepter for henholdsvis køber- og sælgerrådgivning. Certifikatet betyder også, at der stilles krav til medlemmerne om løbende uddannelse og kursusdeltagelse, og alle medlemmer er forpligtet til at modtage besøg af en auditor, som skal kontrollere, at medlemmerne lever op til deres forpligtelser. Foreningen blev stiftet i år 2000 og har i dag omkring 220 medlemmer fordelt over hele landet.