**HUSK ADVOKATFORBEHOLDET**

**VED EJENDOMSHANDLER**

For de fleste mennesker er det at købe ejendom en ganske sjælden og vigtig beslutning. Samtidig har en ejendomshandel typisk økonomiske og personlige konsekvenser mange år frem i tiden.

Idet de færreste mennesker har den helt store viden om køb af fast ejendom, er det vigtigt, at en ejendomskøber får den nødvendige juridiske rådgivning i forbindelse med indgåelse af købsaftalen.

Købsaftalen inklusive de medfølgende bilag i form af f.eks. tingbogsattest, servitutter, ejendomsdata-rapport, forureningsskema, tilstandsrapport, el-installationsrapport, tilbud om ejerskifteforsikring m.v. kan på mange ikke-fagkyndige virke ganske uoverskuelige. Skal du derfor købe fast ejendom, må det stærkt anbefales, at købsaftalen og de tilhørende bilag bliver gennemgået af en advokat inden købsaftalen underskrives.

Er det ikke muligt at få købsaftalen og bilagene set igennem af egen advokat forinden købsaftalen underskrives, f.eks. fordi det haster med at få købsaftalen underskrevet på grund af flere interessere-de købere, bør købsaftalen underskrives med et advokatforbehold. Advokaten kan herefter annullere handlen uden omkostninger for køber, såfremt advokaten konstaterer forhold, som for køber er uhensigtsmæssige.

Advokatforbeholdet bør ikke være begrænset, men derimod formuleret generelt. Advokatforbehol-det kan f.eks. formuleres således:

”Købers underskrift på købsaftalen er betinget af, at handlen kan godkendes i sin helhed af advokat xxx. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest 5 hverdage efter, at købsaftalen med begge parters underskrift er kommet frem til købers advokat.”

**Hvilke forhold gennemgår advokaten.**

En advokat for en køber gennemgår blandt andet følgende i forbindelse med en ejendomshandel:

 Boligens pris.

 Ejendomsdatarapporten, herunder kontrol af:

om der er planlagt kloakering / kloakseparering.

om der er forurenet.

om der er ejendomsskatterestancer.

om der er uafsluttede byggesager.

om der er ulovlige olietanke.

om der er lokalplaner for ejendommen.

- 2 -

 Gennemgang af tilstandsrapport, el-installationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring.

 Gennemgang af ejendommens energimærke.

 Forsikringsforhold.

 Finansiering og skat.

 Gennemgang af servitutter og hæftelser.

 Behovet for testamente, ægtepagt og samejeoverenskomst.

Såfremt advokaten godkender handlen, og handlen således står ved magt, vil advokaten typisk også blive engageret til at berigtige handlen. Normalt er det således advokaten der udarbejder og tinglyser skøde, sørger for udarbejdelse af refusionsopgørelse, sørger for frigivelse af købesummen m.v.

**Fortrydelsesret.**

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom bestemmer, at visse ejendomskøbere har en fortrydelsesret når købsaftalen er underskrevet. Denne fortrydelsesret, som ikke gælder ved køb af alle typer ejendomme, skal gøres gældende senest 6 hverdage efter købsaftalen er indgået. De i loven fastsatte formkrav skal nøje iagttages, og samtidig koster det 1% af købesummen at gøre fortrydelsesretten gældende. Som køber bør man derfor ikke forlade sig på denne mulige fortrydel-sesret, som koster penge, men derimod få indsat ovennævnte advokatforbehold. Ved at gøre advo-katforbeholdet gældende kan køber frigøres gratis for et uheldigt køb.

Har du spørgsmål vedrørende ovennævnte er du velkommen til at kontakte

Advokatfirmaet Bang / Brorsen & Fogtdal

Telefon 8877 8877.