**Pas på, du ikke ender med at tabe penge ved boligkøb**

**Der er en underskov af tilbud om rådgivning til vordende boligkøbere, og de risikerer at miste penge, hvis ikke de kigger sig godt for. Nogle tror, at det er nok at købe skødet billigt på nettet, men boligkøb er en kompleks affære, der kræver kvalificeret rådgivning.**

Der er mange, der vil rådgive boligkøbere. På nettet kan man købe et skøde for 2000 kr., og det er jo forjættende, hvis en bolighandel ikke kræver større udgifter. Men advokat Julie Moosmand fra Ret&Råd Advokater Fyn advarer mod at tage den lette og billige discountløsning. Et boligkøb er de fleste menneskers største enkeltinvestering, og det må ikke gå galt.

”Man skal passe meget på som boligkøber. Som advokat er jeg en uafhængig rådgiver, der gør køber forberedt på det uforudsete, som sparer dem for tusindvis at kroner. Mine klienter står midt i et forvirrende boligkøb, og de har behov for tryghed og ro i maven,” siger Julie Moosmand.

**Et advokatforbehold er en forsikring**
Ved at anvende et advokatforbehold får du mulighed for at få advokaten til at gennemgå dokumenterne, selvom du har skrevet under på købsaftalen. Du kan dermed stadig nå at fortryde næsten gratis, hvis din advokat finder forhold, som gør, at du alligevel ikke kan/vil købe boligen. Et huskøb på 2.000.000 kan ellers kaste en ekstra udgift på 20.000 af sig. En udgift, man kunne have undgået ved at have sat et advokatforbehold ind i købsaftalen.

” Advokatforbeholdet omfatter alle de dele af den købsaftale, der er. Man kan slå ned på alt. Hvis køber får en dårlig fornemmelse, så er det nok til, at vi ikke kan godkende. Det er et sikkerhedsnet,” siger Julie Moosmand.

**Det, der står med småt**Har der været olieforurening på grunden? Skimmelsvamp i rækkehuset? Har sælger lovet at udbedre skader? En købsaftale kan være 200 sider lang, og det er ikke let at få det hele med for et utrænet øje. Mange tror, at det er nok med ejendomsmæglerens ord for at tingene er i orden. Men ejendomsmægleren er sælgers mand, og det er kun en advokat, der kan håndhæve et advokatforbehold.

”Som advokat kan man opleve, at der opstår problemer til sidst, før køber skriver under. Der kommer nye oplysninger frem i sagen, og så gælder det om at reagere hurtigt. Måske har sælger skrevet, at han/hun gerne vil udbedre skader, men hvem kommer efter sælger, hvis det ikke bliver gjort? Den slags kan man komme i møde ved at sikre sig på forhånd,” siger Julie Moosmand.

**Der er ikke altid fejl**
Julie Moosmand fremhæver, at der ikke altid er noget at finde i købsaftalen, og naturligvis er der også tit helt styr på tingene. Det er ikke advokatens opgave at finde fluen i suppen, men i stedet at give trygheden over at vide, den ikke er der.

”I forbindelse med et boligkøb kommer vi ind over utroligt mange aspekter. Der er finansielle overvejelser og tanker om testamente, ejerskifteforsikring, tinglysning, servitutter, tilstandsrapport for bare at nævne nogle. Der gælder det altså om at være i de rette trygge hænder,” slutter Julie Moosmand.

**Fakta**

**Købsaftalen**Købsaftalen er det helt afgørende dokument ved et boligkøb, og samtlige vilkår for handlen bør fremgå af den, herunder pris, overtagelsesdato, fakta om ejendommen, ansvarsfraskrivelser, finansiering og mange andre forhold.

De fleste ejendomme sælges gennem ejendomsmæglere, som anvender en standardformular fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Selvom der er tale om en standardformular, så må du regne med, at det er sælgers rådgiver, der udfylder købsaftalen, og som udgangspunkt alene varetager sælgers interesser.

Som køber er det derfor vigtigt at få en advokat til at gennemgå købsaftalen og eventuelt ændre betingelserne, så du stilles bedst muligt. Du kan godt underskrive købsaftalen før, advokaten har gennemgået aftalen, men så er det vigtigt, at du får indsat et [advokatforbehold](https://www.ret-raad.dk/privatraadgivning/bolig/koeb-af-bolig/advokatforbehold).

**Advokatforbehold**Hvis både du og sælger har skrevet under, og du ikke har fået tilføjet et advokatforbehold, kan du kun komme ud af handlen ved at bruge den lovbestemte fortrydelsesret. Du skal i så fald betale en godtgørelse til sælger på 1 % af købesummen, og du skal inden for 6 hverdage fremsende en skriftlig meddelelse om fortrydelsen og betale godtgørelsen. 1 % af købesummen kan blive til mange penge, så det kan betale sig at få indsat et advokatforbehold.

Køber kan selv indsætte teksten om advokatforbeholdet i købsaftalen, også før man har engageret advokaten. Teksten ser sådan ud: ”Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers advokat kan godkende købsaftalen i dens helhed”.

For mere information:
Julie Moosmand, advokat i Ret&Råd Fyn
Tlf: 63 12 51 66
Mail: jmo@ret-raad.dk