

Fejlkøb koster boligkøberne dyrt

Flere boligkøbere ender med at fortryde hele eller dele af deres boligkøb. Er man ikke opmærksom, kan brug af fortrydelsesretten blive en dyr fornøjelse. Danske BOLIGadvokater oplever, at fortrydelsesret ved boligkøb er et af de mest søgte emner på nettet.



Nogle gange går det stærkt på boligmarkedet. Er man flere om budet, kan det være svært at have is i maven og bruge den nødvendige tid på at overveje, om man har fundet den rette bolig. Købsaftalen er underskrevet, men pludselig føles købet alligevel ikke helt rigtigt. "Vi oplever desværre ofte, at boligkøbere forblændes af boligens fysiske rammer uden at overveje fx begrænsninger i lokalplanen, regler for grundejerforeningen eller særlig servitutter. Man kan også føle sig presset til at skrive under, fordi ejendomsmægleren presser på og fortæller om de mange potentielle købere, der står i kø til boligen", fortæller Tina Bach, advokat og bestyrelsesmedlem i Danske BOLIGadvokater.

Undgå dyre lærepenge

Som forbruger har man en lovbestemt ret til at fortryde sit køb. En særlig fortrydelsesret gælder, hvis du skal købe bolig. Har sælger endnu ikke accepteret købstilbuddet, kan man som køber kvit og frit trække sit bud tilbage. I tilfælde hvor begge parter har underskrevet en bindende købsaftale, skal man som køber bruge sin lovbestemte fortrydelsesret for at komme ud af handlen og det er ikke omkostningsfrit.

"Har både du og sælger underskrevet en købsaftale, kan du indenfor 6 hverdage vælge at fortryde handlen igen. Dette skal meddeles skriftligt til sælgers ejendomsmægler inden fristen udløber", forklarer Tina Bach og fortsætter: "Det er dog vigtigt at vide, at fortrydelsesretten ikke er gratis at bruge. Benytter man fortrydelsesretten, koster det 1% af købesummen i kompensation til sælger. For en bolig til eksempelvis tre millioner kroner, skal du af med 30.000 kroner. Det er rigtig dyre lærepenge".

Et advokatforbehold er din gratis vej ud af handlen

Får man tilføjet et advokatforbehold i købsaftalen, er man som køber sikret en gratis mulighed for at fortryde købet, også selvom begge parter har skrevet under. Advokatforbeholdet giver køber 3-5 hverdage til at søge rådgivning hos en boligadvokat, som kan gennemgå de mange dokumenter, der hører med til en bolighandel samt vurdere fx købstilbud, finansieringsmuligheder og på bedste vis vejlede køber.

”Ønsker man at fortryde handlen helt, kan boligadvokaten blot meddele, at købsaftalen ikke kan godkendes. Der behøves ingen videre begrundelse”, fortæller Tina Bach og fortsætter: ”Har man fortrudt enkelte vilkår i købsaftalen, kan et advokatforbehold bruges til at åbne op for genforhandlinger”.

Pas på med formulering af advokatforbeholdet

Mange tror fejlagtigt, at advokatforbeholdet følger med i en standard købsaftale. Som boligkøber skal man selv sørge for at få tilføjet et advokatforbehold, og det er vigtigt at være oppe på dupperne i forhold til selve formuleringen af advokatforbeholdet.

”Ejendomsmæglere kan frit omformulere både købsaftalen og advokatforbeholdet, så den varetager sælgers interesser mest muligt. Man skal som boligkøber stå tidligt op for at kunne gennemskue betydningen af de forskellige formuleringer og hvorvidt aftalens vilkår og betingelser er i orden”, fortæller Tina Bach.

Der kan eksempelvis stå, at køber ikke kan fremsætte et advokatforbehold, eller at pris og overdragelsesdato ikke kan forhandles. Det bør man som boligkøber aldrig acceptere, da vilkår og betingelser i en købsaftale som udgangspunkt altid er til forhandling. Som boligkøber er det vigtigt at nærlæse købsaftalen, inden man skriver under på noget. Danske BOLIGadvokater anbefaler, at advokatforbeholdet formuleres således: *Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers advokat kan godkende købsaftalen i dens helhed. Godkendelse skal være meddelt sælgers ejendomsmægler senest den ... dato ... kl. 16.* Med denne formulering er du sikker på, at du gratis kan fortryde købet og at din advokat kan fremkomme med ændringer til bestemmelser i købsaftalen”, afslutter Tina Bach.

Kontakter

Viborg



Tina Bach
Advokat og partner
Bestyrelsesmedlem hos Danske BOLIGadvokater

tb@leoniadvoktaer.dk



Lars Kaasgaard
Advokat og partner

lak@leoniadvokater.dk

Holstebro



Lene Brun
Advokat og partner

lb@leoniadvokater.dk



Flemming Schiøler
Advokat/LL.M.

fs@leoniadvokater.dk