



**EN**  
**HJÆLPENDE**  
**HÅND**  
til køb af din drømmebolig!

**KROMANN**  
advokatfirma

Telefon 86 18 11 02  
[www.advokatkromann.dk](http://www.advokatkromann.dk)  
Sct. Clemens Stræde 1  
DK-8000 Århus C



## ► Skal jeg gøre brug af en advokat?

Svaret på ovenstående er et klart JA. Overvejer du at investere i en fast ejendom, vil det være en rigtig god idé at søge råd hos en berigtigende advokat, hvilket er en advokat, som godkender og kontrollerer vilkårene for handlen og som kan være dig behjælpelig med at skabe overblik og ”samle trådene” i handlen. Vort kontor har det synspunkt, at ressourcerne udnyttes bedst, såfremt man lader en ejendomsmægler bistå ved handlen, idet et samarbejde mellem ejendomsmægleren og advokaten vil give den bedste ekspedition af handlen. Ejendomsmægleren kan rådgive om vurdering af ejendommen, udarbejde salgsoptilling og købsaftale, hvorimod advokaten kan tage sig af den juridiske del af handlen samt udarbejde de nødvendige dokumenter i den forbindelse.

Det er vigtigt, at man som køber er klar over, at der i købsaftalen skal tages forbehold for advokatens godkendelse, idet dette giver køber ret til at fortryde handlen uden nogen form for godtgørelse til sælger, såfremt advokaten når frem til den konklusion, at købsaftalen ikke bør indgås. Man skal derfor som køber altid kontakte en advokat, så snart man har besluttet sig for at investere i en fast ejendom.

KROMANN Advokatfirma er medlem af Advokatsamfundet og har tegnet pligt-mæssig ansvarsforsikring, der dækker omkostningerne ved de evt. fejl, der måtte opstå i forbindelse med advokatens berigtigelse af handlen.

# KRONER 8.500

inkl. moms, forudsat at der medvirker ejendomsmægler.

## ► Hvorfor vælge KROMANN Advokatfirma?

KROMANN Advokatfirma har stor erfaring og kompetence inden for det private retlige område. Her varetages hver eneste sag med den nødvendige omhu og handlen gennemføres i et tæt samarbejde mellem advokaten, sekretæren og køber.

Der vil hos KROMANN Advokatfirma være interesse for hver enkelt køber, og køber vil ikke "bare" være én ud af mange andre. Advokaten varetager hver enkelt klients interesser grundigt, samvittighedsfuldt og med fornøden hurtighed, og advokaten vil være "tilgængelig" for køber, såfremt der er behov herfor.

Der vil samtidig være en tæt kontakt til advokaten, hvor der vil være mulighed for at få svar på eventuelle spørgsmål, som måtte opstå undervejs i sagsbehandlingen. Sekretæren vil grundet det tætte samarbejde have stor indsigt i handlen, men såfremt køber måtte have behov for at tale med advokaten, vil der selvfølgelig være mulighed herfor.

Prisen for varetagelse af handlen i forbindelse med køb af énfamiliehus er kr. 8.500,00 inkl. moms, forudsat at der medvirker ejendomsmægler.

## ➤ Advokatens opgaver:

- Gennemgår handlens dokumenter - herunder købsaftalen inden køber underskriver,
- Undersøger om der eventuelt bør indgå yderligere dokumenter i eller tilføjelser til købsaftalen,
- Sørger for at køber gøres bekendt med eventuelle servitutter, som er pålagt ejendommen,
- Sikrer at ejendommen er som den skal være – herunder sikre at den er lovlig (at der f.eks. ikke er en nedgravet olietank, som ikke opfylder betingelserne herfor),
- Sikrer at betaling sker i overensstemmelse med købsaftalen – herunder være i dialog med købers og sælgers bank,
- Rådgiver om hvorvidt det vil være en fordel at gennemføre handlen som en kontant eller finansieret handel,
- Udarbejder skøde, forestår tinglysning af skødet og eventuelle pantebrev samt udarbejder nødvendige dokumenter, som f.eks. refusionsopgørelsen.

Derudover holder sekretæren styr på fristerne i forbindelse med handlen, som f.eks. deponering af købesummen og tinglysning af skødet.

Advokaten er altså med fra handlens begyndelse og til den afsluttes med frigivelse af den deponerede købesum.

## ➤ Hvad kan gå galt, såfremt køber ikke har søgt rådgivning hos en advokat?

- Man kan som køber risikere at havne i en situation, hvor man ikke er opmærksom på, at det har stor betydning i hvilken rækkefølge pantebrevene bliver tinglyst/aflyst. Køber kan nemlig spare penge ved at tinglyse sit pantebrev, før sælgers gamle lån aflyses. Herved kan tinglysningsafgiften overføres, hvorved køber således "kun" skal betale 1,5 % af differencen mellem de to pantebrevs pålydende + kr. 1.400,00,
- Man kan som køber risikere at overse, at der på ejendommen er tinglyste servitutter, såsom en byrde på ejendommen, som køber altså forpligter sig til at overholde og acceptere,
- Man kan risikere at købe en ejendom med grundforurening (det kunne f.eks. skyldes en nedgravet olietank) og i værste fald bliver køber forpligtet til at lovliggøre ejendommen, i hvilken forbindelse der kan påløbe uforholdsmæssige store omkostninger,
- Hvis man som køber ikke er opmærksom på punktet i købsaftalen vedrørende ejendommens tilbehør, kan man risikere ikke at få udleveret det eventuelt mundtligt aftalte tilbehør,
- Såfremt køber fortryder købet, og der ikke i købsaftalen er taget forbehold for advokatens godkendelse, skal man som køber fratræde købet inden 6 hverdage, fra køber er blevet bekendt med sælgers underskrift af købsaftalen, og køber skal tilmed betale en godtgørelse på 1 % af købesummen til sælger.

Der er altså mange gode grunde til at overveje at søge råd og vejledning hos en advokat, da køber i værste fald kan få ekstraordinære udgifter, såfremt noget går galt i forbindelse med købet.

➤ EN GOD TING AT HUSKE PÅ ER TILLIGE, AT SÅ SNART KØBER HAR ANTAGET EN ADVOKAT OVERGÅR ANSVARET FOR HANDLEN TIL DENNE. ◀

## ► Vigtig viden for køber:

Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er til for at mindske tvister mellem køber og sælger i forbindelse med fysiske mangler ved ejendommen.

Ifølge denne lov skal sælger opfylde følgende fire bestemmelser:

- Få udarbejdet en tilstandsrapport (må max. være 6. mdr. gammel),
- Indhente et tilbud på ejerskifteforsikring,
- Afgive uigenkaldeligt tilbud om betaling af 1/2 præmie på ejerskifteforsikring,
- Gøre køber bekendt med retsvirkningerne af modtagelsen af ovennævnte dokumenter, som er, at sælger fritages for det 10-årige mangelsansvar.

Såfremt sælger ikke overholder disse betingelser samt sin loyale oplysningspligt, har vedkommende altså et 10-årigt mangelsansvar, hvilket vil sige, at køber, i en periode på 10 år fra ejendommens overgang til køber, kan gøre krav gældende overfor sælger.

Det er tilmed vigtigt at være opmærksom på, at der som et tillæg til købsaftalen forligger oplysning vedrørende fortrydelsesfristen.

En anden vigtig ting at huske på er, at advokaten også kan varetage købers interesse i en eventuel sag vedrørende fejl og mangler ved ejendommen. Det er dog vigtigt at gøre opmærksom på, at der nu er tale om en ny situation, og der vil derfor blive opstartet en særskilt sag. En stor fordel i så henseende er, at advokaten allerede har kendskab til handlen og derfor bedre kan varetage en sag vedrørende mangler, fejl og misligholdelse, end hvis advokaten ikke har forstået handlens berigtigelse.

For yderligere information er De velkommen til at kontakte os på tlf. nr. 86 18 11 02 eller besøge firmaets hjemmeside: [www.advokatkromann.dk](http://www.advokatkromann.dk).

**KROMANN**  
advokatfirma

Telefon 86 18 11 02  
[www.advokatkromann.dk](http://www.advokatkromann.dk)  
Sct. Clemens Stræde 1  
DK-8000 Århus C