

Husk advokatforbehold, når du køber sommerhus. PR-foto: Boligadvokaten

Få styr på følelserne når du køber sommerhus

PÅSKEN ER højsæson for fremvisninger af sommerhuse, men pas på, at "følelserne ikke sætter fornuften ud af spil", lyder rådet fra Danske Boligadvokater.

Vi ved det godt! Når vi falder pladask for et sommerhus, ser vi alle de gode kvaliteter – vi taler det op og tager alt for let på, at sommerhusets tag er pilråddent, at pladsen er trang og beliggenheden "tæt på stranden" er en meget relativ størrelse.

Danske BOLIGadvokater møder købere, der har været alt for hurtige til at skrive under på en købsaftale. Ofte skyldes det ren og skær forelskelse, som fører til, at der handles over stok og sten. Tanken om rådgivning af en advokat og en gennemgang af købsaftalen er milevidt væk. Og ejendomsmægleren har ingen interesse i at presse på for at få køber til at benytte sin egen rådgiver, men fremstiller købet som en formsag – som papirarbejde, der nemt kan klares.

Men det er langt fra en formsag at købe sommerhus, og når fortrydelsesretten seks hverdage efter aftalens indgåelse er ophørt, så fanger bordet. Det er ikke en gratis omgang at benytte fortrydelsesretten. Du skal betale en godtgørelse til sælgeren på 1 % af købesummen.

- Jeg råder altid til, at man henvender sig til en boligadvokat, allerede første gang man har været ude at se på et sommerhus, man kunne tænke sig, siger næstformand i Danske Boligadvokater, Peter Boe Christensen.

Han opfordrer endvidere interesserede købere til at medbringe salgsopstilling samt diverse oplysninger om ejendommen som tilstandsrapport, el-rapport, ejendomsdatarapport og servitutter.

- Købere får mest ud af rådgivningen tidligt i processen, hvor jeg kan forhandle vilkårene i købsaftalen, siger Peter Boe Christensen, som opfordrer sommerhuskøbere til at være særlig opmærksomme, hvis der skal bygges om.

- Det er vigtigt at gøre sig klart, hvad man vil med sommerhuset i fremtiden. Hvis der skal bygges et helt nyt hus eller ombygges, så er det jo vigtigt, at det kan lade sig gøre. Fra det ene sommerhusområde til det andet kan der være stor forskel på hvor mange kvadratmeter og hvor højt man må bygge, siger Peter Boe Christensen.

Ifølge byggeloven må man bygge med en bebyggelsesprocent på 15 procent, men der kan være ældre servitutter, der kun tillader 10 procent. Og for sommerhuse gælder også, at man ikke må bygge mindre end fem meter fra beboelse til skel.

Ved at anvende et advokatforbehold får du tid til at rådføre dig med din advokat om købet, selvom du allerede har skrevet under. Og du kan stadig nå at fortryde gratis.

Du skal selv sørge for, at advokatforbeholdet skrives ind i købsaftalen. Normalt er et advokatforbehold tidsbegrænset til 3-5 hverdage, men advokaten kan undervejs bede om mere tid til at gennemgå aftalen.

Et advokatforbehold skal skrives ind i selve købsaftalen og bør 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 … kl…."

Det en god idé at gå til en advokat i god tid, det vil sige inden der bliver forhandlet pris og vilkår. Boligadvokaten foretager en nøje gennemgang af de foreliggende dokumenter og kan ofte forhandle langt bedre vilkår hjem til køber. Det er blandt andet spørgsmål om forbehold, som sælger har skrevet ind i købsaftalen, hvilke forpligtelser, byrder og servitutter som er pålagt ejendommen. Rådgivning i forbindelse med tilstandsrapport, energimærke, jordforurening, tegning af ejerskifteforsikring m.m.

Advokaten rådgiver også om, hvordan købet skal finansieres, valg af låntype og indhentning af tilbud fra flere realkreditinstitutter. En lokalkendt boligadvokat kan også vurdere om handelsprisen er i orden og kan forhandle prisen for køber.

Advokaten sikrer endvidere berigtigelsen af handlen med udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse m.v. Hertil kommer andre juridiske spørgsmål om ejer- og arveforhold, f.eks. ugiftes køb af bolig i fællesskab.

Inden du for alvor går i gang med at undersøge markedet bør du kigge på din økonomi. Hvor meget vil du investere i et sommerhus og hvad kan din økonomi bære? Derudover skal du bl.a. overveje beliggenhed, transporttid, husets størrelse, stand og vedligeholdelse.

Tjekliste

- Få en vurdering af dit økonomiske råderum?
- Hvor skal sommerhuset ligge?
- Transporttid fra helårsboligen?
- Hvor langt må huset ligge fra strand, skov, by, osv.?
- Hvor stort et sommerhus har du brug for?
- Skal sommerhuset kunne bruges både sommer og vinter?
- Hvilke faciliteter skal der være?
- Skal der være plads til overnattende gæster?
- I hvilken stand skal huset være?
- Ønsker du en naturgrund eller en have?
- Vil du evt. bo i huset, når du bliver pensionist?
- Skal huset kunne udlejes?
- Er prisen rimelig i forhold til lignende sommerhuse i området?

Hvorfor vente til i morgen, når det foregår lige :nu

Se hvad, og hvornår det sker på aalborgnu.dk

aalborg:nu