

KØB AF FAST EJENDOM

Information til købere



Kære boligkøber

Når du skal købe hus eller ejerlejlighed, er du formentlig i gang med at foretage et af dit livs vigtigste investeringer.

Der er mange ting at forholde sig til i en boligkøbsproces og mange relevante overvejelser om købet samt det fremtidige ejerskab - overvejelser, der ofte er afhængige af, hvilken familiemæssig konstruktion, man har.

Med denne brochure vil vi gerne introducere nogle af de overvejelser, man som boligkøber bør gøre sig om selve boligkøbsprocessen, ejerforhold, og hvad der bl.a. kan ske med boligen ved samlivsophævelse, skilsmisse og død.

Med venlig hilsen

Lindhardt Steffensen Advokater



FAST EJENDOM

Der er mange parter involveret, når du skal købe bolig. Sælger, sælgers ejendomsmægler og måske også sælgers advokat, bank, realkreditinstitut, forsikringsselskaber, byggesagkyndige, forsyningsselskaber og ved køb af ejerlejlighed også en ejerforening. Vi kan som advokater være din rådgiver i processen og sikre dig den rette professionelle og uvildige rådgivning, du behøver i forbindelse med din bolighandel.

INDEN DU UNDERSKRIVER KØBSAFTALEN

Der er mange papirer og oplysninger, du som boligkøber skal tage stilling til og sætte dig ind i, og det er her, advokaten kan hjælpe dig. Man kan bruge en advokat i processen til meget mere end at udfærdige eller gennemgå skødet. Advokaten gennemgår sammen med dig købsaftalen og de underliggende dokumenter for at sikre, at købsaftalens indhold stemmer overens med dine forventninger og loven.

Advokaten bistår med at se handlen fra købers side, når alle bilag og købsaftalen skal gennemgås og godkendes.

En advokat gennemgår tilstandsrapporten, elrapporten og ejendomsdatarapporten sammen med dig og besvarer spørgsmål som: "hvad betyder indholdet?", og "hvilke konsekvenser får det"? Vi kan anbefale og medvirke til, at der foretages yderligere relevante undersøgelser af ejendommen inden købet, da vi har gode relationer til håndværkere og byggesagkyndige.

Advokaten bistår med oplysninger om tegning af ejerskifteforsikring og vejleder om, hvad en ejerskifteforsikring dækker samt ejendommens villaforsikring og dækningerne heri.

Advokaten gennemgår tingbogen og undersøger relevante servitutter for din kommende ejendom, således at der ikke senere kommer overraskelser for dig om hvilke servitutter/byrder, der påhviler den ejendom, du påtænker at købe, og om der er eventuelle kommunale planer for ejendommen, du bør være opmærksom på, eller om jorden er forurennet.

Ved køb af ejerlejligheder gennemgår advokaten endvidere særligt finansiering, budgetter, ejerforeningens vedtægter, generalforsamlingsprotokollater og årsregnskaber. Advokatens formål med dette er at undersøge, om der er vedtaget beslutninger, der har en økonomisk betydning for dig som køber, herunder fx større vedligeholdelsesarbejde, som fx forøger det månedlige fællesbidrag m.v.

Det er vores erfaring, at advokatbistand kan gøre størst forskel for dig ved at opdage problemer og faldgruber, der ellers ville blive overset.

Du skal altid sikre dig, at der er et advokatforbehold i købsaftalen, inden du skriver under. Med et advokatforbehold kan du nemlig ændre på den del af aftalen, der måtte være til skade for dig som køber, hvis advokaten finder grund til det efter at have gennemgået den.

EFTER DIN UNDERSKRIFT PÅ KØBSAFTALEN

Der er en del sagsbehandling i ejendomshandlen, efter du har underskrevet købsaftalen. Advokaten gennemgår udkastet til det digitale skøde. Alternativt udarbejder din advokat et udkast til det digitale skøde til sælgers rådgivers godkendelse.

Advokaten koordinerer med sælgers rådgiver og din bank tidspunkt for indfrielse og afløsning af sælgers lån samt mulighed for tinglysning af dine lån og stempelrefusion fra sælgers lån, herunder overtagelse af evt. ejerpantebrev.

Advokaten påser, at frister overholdes, og sagen fremmes til dit bedste.

Advokaten gennemgår udkast til refusionsopgørelse udarbejdet af sælgers rådgiver.

Alternativt udarbejder din advokat udkast til refusionsopgørelse til sælgers rådgivers godkendelse samt endelig afregning af refusionstilsvaret.

BOLIGKØB - EN GOD ANLEDNING TIL AT OPRETTE TESTAMENTE

Mange boligkøbere tænker slet ikke på testamente i forbindelse med deres køb af ny bolig. Man står over for et nyt stort skridt i livet og tænker ikke på, at det en dag er forbi. Det er netop i denne situation af stor vigtighed at oprette testamente, når der handles bolig, så den efterladte er sikret på bedste vis ved partnerens dødsfald - især hvis der er "dine, mine og vores børn", eller hvis I ikke er gift, så det er andre end den efterladte samlever (fx børn, forældre eller søskende), der arver.

Boligkøb er en god anledning til at oprette testamente og få styr på papirarbejdet.

LIDT GENERELT OM ARV

Arveloven opererer med to grundlæggende begreber, henholdsvis tvangsarv og friarv. Ved tvangsarv forstås den arvedel, der ikke kan rådes over ved testamente. Tvangsarvinger er ægtefælle og livsarvinger (børn og børnebørn m.v.). Tvangsarven udgør $\frac{1}{4}$ af dit bo.

Måske ønsker du en anden arvefordeling, end den der fremgår af arveloven. Det kan f. eks. være, at du ønsker at sikre din ægtefælle en bedre retsstilling, end den arveloven giver. Der kan også være tilfælde, hvor du ønsker at sikre nogle børn på bekostning af andre.

Arveloven giver stor valgfrihed, men du skal tage stilling ved testamente.

Med et testamente har du selv indflydelse på, hvordan arven skal fordeles, når du engang dør. Og du skåner din familie for at tage stilling til fordeling af arv. Et testamente betyder også, at behandlingen af dødsboet kan foregå problemfrit, og at din arv ikke belastes unødigt af afgifter. Din advokat kan også forudse de situationer, som du ikke selv har tænkt over. Det betyder, at testamentet er dækkende næsten uanset, hvordan dine familieforhold udvikler sig.

Når man er forældre - uanset om man er gift eller ej - er det også en relevant overvejelse, når man opretter testamente, om man ønsker, at testamentet skal indholde et såkaldt "børnetestamente". Det er jeres mulighed for at give en skriftlig tilkendegivelse af, hvem I ønsker tillagt forældremyndigheden over jeres børn, hvis I skulle gå bort, førend jeres børn er myndige.

BOLIGKØB FOR ÆGTEFÆLLER

Et testamente sikrer jeres familie, hvis du eller din ægtefælle dør. Har du og din ægtefælle børn sammen, bør I oprette testamente. Går én af jer bort, skal jeres børn nemlig arve en fjerdedel af jeres fælles formue straks efter dødsfaldet.

Mister du din ægtefælle, kan du også vælge at sidde i uskiftet bo og økonomisk fortsætte stort set som før. Ved uskiftet bo skal du ikke udbetale arv til dine børn, og du beholder råderetten over din afdøde ægtefælles formue.

Skifte af din ægtefælles dødsbo kan i værste fald betyde, at du ikke har råd til at blive boende i jeres fælles hjem. I et testamente kan I ændre fordelingen, så den efterladte kan blive boende i jeres fælles bolig.

Har I ingen børn, arver din ægtefælle alt. Men det gør ikke testamentet overflødigt, for hvad skal der ske med formuen, når også din ægtefælle går bort?

Præcis hvordan dit testamente skal udformes, afgøres af dig. Din advokat kender reglerne og skaber det nødvendige overblik, så du får det bedst tænkelige grundlag at beslutte dig på.

Lindhardt Steffensen Advokater er desuden autoriseret bobestyrer ved skifteretten og har derfor også stor indsigt i arveret og dødsbobehandling.

FÆLLESKØB FOR SAMLEVENDE

- når "papirløst samliv" kræver papirarbejde

Når I som samlevende køber en fælles bolig, er der en række juridiske forhold, I bør være opmærksomme på.

Først og fremmest at I ikke er hinandens arvinger efter arveloven, og at der ikke gælder særlige regler for ophævelse af jeres sameje om boligen.

Det betyder, at I ikke arver hinanden, medmindre I opretter testamente, og at der kun er særlige regler for ophævelse af samejet, hvis I aftaler dem i en samejeoverenskomst.

GENSIDIGT TESTAMENTE

Samlevende bør oprette et gensidigt testamente, når de køber en fælles bolig. Et gensidigt testamente kan sikre, at hvis den ene dør, så kan den anden blive i boligen.

Hvis man som samlevende ikke opretter testamente, arver man efter arveloven ikke hinanden - heller ikke den andens andel af ejerboligen. Hvis I har børn, så er børnene jeres arvinger efter arveloven, og har I ikke børn, så er det jeres forældre eller søskende, der er arvinger efter arveloven.

I kan med et samlevertestamente sikre, at I er hinandens arvinger med mindst 7/8 af, hvad I hver især efterlader jer. Oprettelse af testamentet er derfor ofte afgørende for, om længstlevende kan blive i huset.

I kan endvidere i samme testamente sikre, at I i vidt muligt omfang er stillet arveretligt som hinandens nærmeste med de privilegier, der medfølger. I kan i testamentet tage højde for nuværende og/eller kommende børn - evt. også ved indarbejdelse af et børnetestamente.

En vigtig del af at sikre hinanden er også at være opmærksom på, hvem der er indsat som begunstigede på jeres forsikrings- og pensionsordninger - altså hvem bliver pengene udbetalt til i tilfælde af død.

Det er vigtigt, når I køber hus, fordi det kan være meget store summer - ofte mere end der kommer til udbetaling som arv i øvrigt - der udbetales udenom boet igennem forsikrings- og pensionselskaberne.

Vejledning om indsættelse af begunstiget i forsikrings- og pensionsordninger er inkluderet i advokatens rådgivning, når I opretter testamente.

SAMEJEVERENSKOMST

For samlevendes køb af ejendom i fællesskab er der ikke et regelsæt, der regulerer ophøret af samejet, ligesom det er tilfældet for gifte par. Det hele beror på jeres aftaler, og hvis der ingen aftale er, så kan risikoen for en lang række uenigheder være stor. I yderste konsekvens kan jeres ejendom ende på auktion, hvis I ikke kan blive enige.

Problemet kan løses ved at oprette en samejeoverenskomst, således at I får lavet aftaler omkring de vilkår, som ellers senere kan risikere at føre til uenigheder.

I samejeoverenskomsten kan der eksempelvis være en bindende aftale om, at man er forpligtet til at købe hinanden ud inden for en kortere frist, hvis den ene part vil ud af forholdet.

Såfremt parterne ikke kan/vil købe hinanden ud, kan der være en bindende aftale om, at den ene ikke kan modsætte sig, at den anden sætter ejerboligen til salg hos en ejendomsmægler.

Hvis parterne ikke kan blive enige om, hvorvidt et købstilbud skal accepteres, bør der være en bindende aftale om, hvorledes dette problem løses hurtigt og effektivt.

Er der således - i forbindelse med købet af den fælles ejerbolig - oprettet en samejeoverenskomst, har man et effektivt tvangsmiddel, som kan tages i anvendelse, hvis det skulle blive nødvendigt.

Bliver det ikke nødvendigt at tvinge sin ret igennem, fordi parterne optræder samarbejdsvilligt i forbindelse med opsplittningen, kan parterne (eventuelt mundtligt) aftale præcis, hvordan de vil afvikle forholdet/ejerboligen, uden at samejeoverenskomstens bestemmelser følges.

Hermed et oprids af nogle af de forhold, som man som samlevende boligkøbere bør være opmærksom på. For at få en konkret vejledning tilpasset jeres forhold, anbefaler vi, at I søger advokatbistand, og vi ser frem til at rådgive jer.

God fornøjelse med boligkøbet.

Lindhardt Steffensen Advokater

Mette Haase Lindhardt, advokat, partner og autoriseret bobestyrer
Pernille Amstrup-Bønløkke, advokat og associeret partner
Ditte Johanne Sarto, advokatfuldmægtig



**Mette Haase
Lindhardt (L)**

Advokat, partner og
aut. bobestyrer

Tlf.: 8833 4641
mhl@lsalaw.dk



**Pernille Amstrup-
Bønløkke**

Advokat og
associeret partner

Tlf.: 8833 4644
pb@lsalaw.dk



**Ditte Johanne
Sarto**

Advokatfuldmægtig

Tlf.: 8833 4638
djs@lsalaw.dk

GRENAA

Østerbrogade 45
DK-8500 Grenaa

Tlf.: +45 8833 46 46

AARHUS

Dusager 10
DK-8200 Aarhus N

Tlf.: +45 8833 4636