



HUSK ADVOKATFORBEHOLDET

DENNE HANDEL  
ER PÅ BETINGELSE  
AF MIN ADVOKATS  
GODKENDELSE

[derforadvokat.nu](http://derforadvokat.nu)

**ET SKØDE ER KUN  
EN KVITTERING FOR  
DET DU ALLEREDE  
HAR KØBT ...**



# HVEM ER VI?

## DANSKE ADVOKATER EN BRANCHEORGANISATION

Danske Advokater er en moderne og slagkraftig brancheforening for de danske advokatvirksomheder. Foreningen kæmper for advokaternes interesser, men er samtidig en markant stemme i debatten om retssikkerhed, i den øvrige juridiske debat og i samfundsdebatten som sådan.

I Danske Advokater arbejder virksomhederne sammen om at styrke og udvikle den enkelte advokatvirksomhed – til gavn for branchen såvel som for samfundet. Og med udgangspunkt i uafhængigheden.

Foreningen tilbyder medlemsvirksomhederne en omfattende palet af efteruddannelseskurser, værktøjer og indkøbsfordele. Danske Advokater repræsenterer mere end 73% af de danske advokater.

DANSKE  
ADVOKATER

## DANSKE BOLIGADVOKATER SPECIALISTER INDEN FOR BOLIGRÅDGIVNING

Danske BOLIGadvokater er en landsdækkende forening med ca. 220 advokater, der alle besidder et højt fagligt niveau inden for boligrådgivning. Et fagligt niveau, som bl.a. sikres gennem løbende efteruddannelse og kontrol. Foreningens medlemmer har fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de udelukkende arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet.

En BOLIGadvokat er fuldstændig uafhængig. Når en BOLIGadvokat rådgiver om lån, finansiering, forsikring eller lignende, må han/hun ikke hverken direkte eller indirekte have en økonomisk interesse i resultatet af rådgivningen.

  
Danske  
BOLIGadvokater®

# HVAD ER DIGITAL TINGLYSNING?

**Digital tinglysning er en elektronisk registrering, og Danmark er det første land i verden, der indfører denne registreringsform. Det betyder, at de gamle tingbøger og papirdokumenter bliver erstattet af et computersystem og elektroniske dokumenter.**

Fremover vil tinglysning af bl.a. skøder, pantebreve og servitutter kunne foretages via en computer. Du kan selv gennemføre tinglysningen på din pc, men så er du også selv ansvarlig for, at det bliver gjort korrekt. Giver du derimod advokaten fuldmagt til at underskrive på dine vegne, overgår ansvaret for, at det bliver gjort korrekt, til advokaten. Dermed er du omfattet af advokatens ansvarsforsikring.

Med afskaffelsen af papirdokumenter vil der ikke længere være originale underskrifter på tinglysningsdokumenterne. Underskrifterne erstattes af din og sælgers digitale signaturer.

Du skal være opmærksom på, at tinglysningen ikke er nogen kontrol af vilkårene for handlen. Der er heller ingen kontrol af, om du nu også er indforstået med at overtage pantegæld eller byrder, hvis dette fejlagtigt er anført elektronisk.

Det nye er, at kontrollerne i langt de fleste tilfælde foregår elektronisk og automatisk. Det betyder, at du og din advokat straks vil få svar på, om rettigheden er blevet tinglyst eller er sendt til manuel behandling ved Tinglysningsretten.

Du er altså selv ansvarlig for at sikre, at vilkårene i købsaftalen juridisk, økonomisk, byggeteknisk mv. er i orden og for at du tinglyser korrekt. Alt dette kan du imidlertid få professionel og ansvarsforsikret bistand til hos din advokat.

# HVAD ER ET SKØDE?

**Skødet er det sidste dokument i en handel og blot din kvittering på ejendomsretten til det, du har købt. Derfor skal du være særlig opmærksom på købsaftalen.**

Når begge parter har underskrevet købsaftalen, og handlen er endelig, er det normalt køberens opgave at sørge for, at der bliver udformet et skøde. Skødet udarbejdes og tinglyses elektronisk og indeholder kun de helt basale oplysninger om handlen: Navne på sælger og køber, ejendommens adresse, købesum og pantehæftelser, servitutter, den offentlige ejendomsvurdering og overtagelsesdagen.

Det er vigtigt at understrege, at skødet alene er en kvittering på, at ejerskabet er overgået til køber. Der sker ingen kontrol af handelsvilkårene i forbindelse med tinglysningen. Det er derfor vigtigt, at du som køber, sammen med din advokat, sikrer, at vilkårene i købsaftalen – såvel juridisk som praktisk – er i orden og acceptable, inden købsaftalen er endelig. Det er den, når advokatforbeholdet og/eller fortrydelsesretten er udløbet.



# HVAD ER ET ADVOKATFORBEHOLD?

**Et advokatforbehold er en særlig fortrydelsesret og bruges, hvis du skriver under på en købsaftale, inden den er gennemgået af din advokat. Advokatforbeholdet er en kort tekst, som giver dig mulighed for gratis at fortryde inden for en given frist, efter at du har skrevet købsaftalen under.**

Advokatforbeholdet er ikke automatisk med i købsaftalen. Du skal derfor selv sørge for at sikre, at advokatforbeholdet skrives ind i købsaftalen, hvis du føler, at du er nødt til at skrive under, før din advokat har haft mulighed for at rådgive dig om vilkårene.

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 ... dato ... kl. 16."*

Du skal ikke acceptere andre formuleringer, uden at dette er aftalt nøje med din advokat. Nogle gange foreslås nemlig formuleringer, som begrænser din mulighed for at fortryde, hvad du naturligvis ikke kan være tjent med.

# HVAD ER EN KØBSAFTALE?

**Købsaftalen oplyser om alle handlens vilkår bl.a. pris, overtagelsesdato, fakta om ejendommen, ansvarsfraskrivelser, finansiering og mange andre forhold.**

De fleste ejendomme bliver sat til salg gennem ejendomsmæglere, som anvender en standardformular fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Det betyder, at indholdet i formularerne er nøje tilrettelagt og formuleret, så det passer til *sælgers* situation. Som *køber* er det derfor vigtigt at få en advokat til at gennemgå købsaftalen og eventuelt ændre betingelserne, så du stilles bedst muligt.

Som boligkøber er der en masse faldgruber, du skal være på vagt overfor. Det gælder ikke mindst forbeholdene, altså de punkter i købsaftalen, hvor sælger fraskriver sig ansvar, f.eks. i formuleringer som "sælger bekendt".

På grund af tidspres er det ikke altid muligt, at du som køber kan nå at gennemgå handlen med din advokat, før købsaftalen skrives under. I de tilfælde kan du kræve at få et advokatforbehold med i købsaftalen. Et advokatforbehold betyder, at købsaftalen er betinget af din advokats godkendelse.



# UAFHÆNGIG RÅDGIVNING

## HOS EN ADVOKAT ER DU SIKKER PÅ AT FÅ EN **UAFHÆNGIG RÅDGIVNING**

En masse spørgsmål melder sig, når drømmeboligen er fundet. Det gælder derfor om at få de rigtige råd, juridisk, økonomisk og praktisk, inden familiens største økonomiske beslutning træffes.

Der er rigtig meget at holde styr på, når du køber bolig. Ofte indgår der mere end 150 sider i en bolighandel. Selv det mest uskyldigt udseende standarddokument kan indeholde farer og faldgruber, og du skal leve med konsekvenserne i rigtig mange år.

## ADVOKATEN SIKRER DIG **DE BEDST MULIGE VILKÅR**

De fleste boligkøbere går til en advokat, men mange andre tilbyder også rådgivning. Banker, realkreditinstitutioner, købermæglere og forsikringsselskaber. Som køber skal du imidlertid

være meget opmærksom på, at langt de fleste af disse rådgivere i virkeligheden er sælgere, som altid vil forsøge at sælge deres egne produkter. Advokaten må ikke modtage provision fra realkreditinstitutioner, banker og forsikringsselskaber o.l. Du kan derfor stole på, at advokatens rådgivning er uafhængig. Advokaten vil altid tage udgangspunkt i din konkrete situation og varetage dine specifikke interesser bedst muligt.

Når du henvender dig til en advokat, kan du også være sikker på, at du får en fast pris på advokatens honorar, inden du går i gang med din bolighandel.



# DOKUMENTER I EN BOLIGHANDEL

BBR-meddelelse  
Bygningsattest/ibrugtagningstilladelse  
Ejendomsskattebillet  
Ejerskifteforsikringstilbud  
Energimærke  
Forureningssekema  
Referater fra grundejerforening, privat vandværk og antenneaug  
Husforsikring  
Kommunalt oplysningsskema  
Kommuneplan/eventuel lokalplan  
Købsaftale  
Matrikelkort og ejerlejlighedskort  
Offentlig ejendomsvurdering  
Salgsopstilling  
Servitutter og byrder  
Tingbogsattest  
Sælgers erklæring om at ville betale halvdelen af forsikringspræmien  
Tilstandsrapport  
Bankgodkendelse  
Advokatgodkendelse  
Købsaftale  
Fortrydelsesret for køber

Gældsovertagelseserklæring  
Deponeringskvittering  
Bankgaranti – erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen  
Finansiering/lånetilbud  
Pantebreve  
Ejendomsværdipåtegning  
Digital tinglysning/skode  
Forsikringspolicer  
Refusionsopgørelse  
Reguleringsopgørelse, kun hvis der ikke handles kontant  
Frigivelse af købesum

## VED EJERLEJLIGHEDER YDERLIGERE:

Ejerlejlighedsskema  
Referater fra generalforsamlinger  
Vedtægter for ejerforeningen  
Regnskaber/budgetter  
Vedligeholdelsesplaner

## VED IDEELLE ANPARTER:

Samejeoverenskomst

Oversigt over de mest almindelige dokumenter. Der kan både være flere eller færre dokumenter.



Ny bolig

Få overblikket

Hvad har du råd til?

En tur på nettet

Åbent hus

Du vil gerne have en ny bolig. Men du ved ikke hvilken bolig eller præcist hvor, du gerne vil bo.

Du vil gerne have overblikket over din kommende bolig-handel, de faldgruber, du skal undgå, og de faser, du skal igennem, før du kan flytte ind i din nye bolig. Du bør derfor kontakte en advokat. Nogle advokater holder gå-hjem-møder ex. BOLIGaftener, og hos en BOLIGadvokat er et formøde gratis.

Du indleder boligjagten med et besøg hos din bankrådgiver for at få en ide om, hvor meget du har råd til at købe bolig for. Det er dit eget ansvar, at banken får et retvisende billede af din økonomi. Husk også, at der kan være store forskelle på låntyper og vilkår hos såvel banker som realkreditforeninger.

De fleste indleder boligsøgningen på nettet. Her kan du se hvilke boliger, der er til salg i det område, hvor du gerne vil bo. Du kan se liggetider, sammenligne priser og meget andet. **www.bolighandel.dk** er et helt uafhængigt og gratis site, der også viser boliger, der kan købes direkte af sælgeren.

Du besøger de boliger, du synes bedst om, undersøger indretning, beliggenheden og de andre ting, der er vigtige for dig i dit valg af bolig. Det er en god ide at gå en tur i området, så du kan danne dig et indtryk af omgivelserne.

“Her vil jeg bo”

Du har fundet den bolig, der opfylder dine drømme, og du er klar til de indledende drøftelser med sælger.

Mest for pengene

Forhandling af priser og vilkår for overtagelse af en bolig er ikke så nemt, som mange tror. På den ene side vil du rigtig gerne have boligen, så du går nok ikke så hårdt til værks. På den anden side vil du også have mest muligt for pengene og mindst muligt besvær, når du først er flyttet ind. Tag advokaten med fra begyndelsen. Så sikrer du dig, at der stadig er mulighed for forhandling af både vilkår og pris, når advokaten har haft anledning til at gennemgå alle papirer.

Boligens stand

Tilstandsrapporten fortæller hvilken tilstand, ejendommen er i. Hvad der skal udskiftes, og hvor der skal vedligeholdes først. Advokaten vejleder dig om, hvorvidt det vil være en god ide, at du selv engagerer en bygningssagkyndig til at kigge boligen efter og få et overslag på, hvad det vil koste at få fjernet "K'erne" og undersøgt alle "UN'ere", da der kan være risiko for, at der ligger større skader gemt her.

Husk advokatforbehold

Du og din advokat har forhandlet jer til rette med sælger, og du underskriver bolighandelns vigtigste dokument "Købsaftalen". Du indsætter et "Advokatforbehold", så du og din advokat får tid til at sikre, at dokumenterne ikke indeholder overraskelser. Advokatforbeholdet betyder, at du ikke er bundet af aftalen, hvis din advokat efter en detaljeret gennemgang af aftalen og dokumenterne ikke kan godkende den. Eller hvis I har fundet noget, der gør det relevant at forhandle en ny pris.



HUSK, ADVOKATFORBEHOLD  
DENNE HANDEL  
ER PÅ BETINGELSE  
AF MIN ADVOKATS  
GODKENDELSE

Dokumenter, dokumenter

I gennemsnit indgår der 150 sider i en bolighandel. Din advokat gennemgår alle dokumenter lige fra skorstensattest til lokalplan og servitutter. På den måde sikres du mod overraskelser, når du først er flyttet ind.

Finansieringen

Inden handlen godkendes endeligt, skal finansiering og forsikring helt på plads. Sammen med din advokat gennemgår du de forskellige tilbud, som du har indhentet, og finder det tilbud, der passer bedst til dig. Advokaten er en af de få uafhængige rådgivere, du møder på boligmarkedet. Advokaten har derfor ingen økonomisk interesse i at anbefale dig et produkt frem for et andet. Advokaten rådgiver alene ud fra, hvad der er bedst for dig.

Handlen godkendes

Du og din advokat har tjekket, at dine betingelser for at købe boligen er opfyldt, og i meddelelse sælger, at alt er i orden.

Fortrydelsesretten

Fortrydelsesretten løber sideløbende med advokatforbeholdet. Fortrydelsesretten er altid på 6 hverdage efter begge parter underskrift, men det koster 1% af købesummen at benytte sig af den. Det er derfor vigtigt, at en evt. fortrydelse sker inden for advokatforbeholdets løbetid.

Handlen er endelig

Du benytter dig ikke af hverken advokatforbehold eller fortrydelsesret.

Pengene på bordet

Du deponerer udbetalingen. Din udbetaling står på en spærret konto, indtil du har modtaget et anmærkningsfrit skøde, hvilket betyder, at alle papirer er i orden, og at der ikke er andre lån i boligen end dine.

Garanti for betalingen

Dit pengeinstitut stiller garanti for den resterende købesum, og du hjemtager kreditforeningslånet.

Digital tinglysning

Danmark er det første land i verden, der tinglyser bolighandler elektronisk. Det betyder, at du og din advokat hurtigt og nemt kan tinglyse handlen, når sælger har givet fuldmagt hertil. Herefter kan beviset for, at boligen nu er din, udprintes. Det elektroniske skøde er din kvittering for, at du ejer boligen.

Nøglen er din

I købsaftalen fastsætter du og sælger en dato for, hvornår du kan overtage ejendommen. Denne dato kl. 12:00 modtager du nøglen, læser energimålere mv. af. Nu er det din ejendom og dermed også dine udgifter. Din advokat frigiver herefter købesummen under forudsætning af, at der er anmærkningsfrit skøde, dvs. når der er sikkerhed for, at sælgers gæld er væk.

Refusionsopgørelse

Din advokat udarbejder en opgørelse over evt. økonomisk mellemværende mellem dig og sælger. Det er normalt fordeling af brugsafgifter (el, vand, renovation, grundejerforening mv.).

Tillykke

Tidsforløbet, som det er beskrevet her, er vejledende. Der kan være regionale forskelle.



# HUSK ET ADVOKATFORBEHOLD I KØBSAFTALEN – SÅ ER DU SIKKER!

DANSKE  
ADVOKATER

Danske Advokater  
H.C. Andersens Boulevard 45  
1553 København V.  
T 3343 7000  
[www.danskeadvokater.dk](http://www.danskeadvokater.dk)

  
Danske  
BOLIGadvokater®

Danske BOLIGadvokater  
H.C. Andersens Boulevard 45  
1553 København V.  
T 7020 9790  
[www.danskeboligadvokater.dk](http://www.danskeboligadvokater.dk)

[derforadvokat.nu](http://derforadvokat.nu)