

Før du køber et nybygget hus

Køb af nybygget hus er en vanskelig sag. Den ser på papiret enkel ud, men erfaringen viser, at mange købere af nybyggede huse bliver skuffede. Overordnet er det psykologiske problem, at købesummen for køber er "mange penge", mens det for sælger kun lige dækker, hvad sælger skal bruge. Sælger forsøger at få prisen ned – men det, der leveres, bliver også skåret ned.

Det er et stort problem, at beskrivelsen af, hvad der leveres, ofte er meget tynd. Det betyder, at hvis køber er utilfreds, da har køber problemer med at dokumentere, at det købte ikke svarede til det forventede. For hvordan beskriver køber "det forventede", hvis der mangler et ordentligt beskrivelsesmateriale? I mange tilfælde er det ikke muligt at skaffe et tilstrækkeligt godt materiale. I andre tilfælde er det muligt – men det springes over.

Tilstrækkelig rådgivning i disse sager er nødvendig. Men også omfattende. Nogle vælger det fra og slipper godt fra det. Andre ender i årelange retssager.

Vær opmærksom på dette

Her er i oversigtsform nogle væsentlige punkter, som du bør være opmærksom på:

- Angivelse af parterne (ved A/S eller ApS da registreringsnummer og CVR-nummer, ved I/S da interessenternes navne og CVR-nummer, ved personligt firma da korrekt betegnelse og CVR-nummer).
- Hvilke dokumenter består aftalen af, og hvordan er dokumenternes rang i forhold til hinanden? Alt for ofte ses, at bygherren reelt ikke er klar over, hvilke dele en aftale består af, og det gør det svært, hvis der opstår problemer undervejs.
- Er aftalepunkterne præcise nok? Hvilke punkter er særligt vigtige?
- Forstår du hvert enkelt punkt og hvert enkelt bilag? Hvis ikke, er der risiko for, at du ikke ved, hvad du køber.
- Hvad er prisen? Der bør være særlig opmærksomhed omkring entreprenørens forhold omkring priser, der ikke er faste. Erfaringsmæssigt søges der hentet ind på pladsindretning, køreplader, fundering, dræning, materialer, jordbundsundersøgelser m.v., men du skal i det hele taget være meget opmærksom på, hvor din pris ikke er fast – mange er blevet overrasket her, og det kan dreje sig om store beløb.
- Vær omhyggelig med en meget omfattende beskrivelse af tilbehør, ellers kommer der skuffelser. Det er hårdt arbejde, men din investering i omhyggelighed er givet godt ud.
- Pas på med frister for jordbundsanalyse – kan det nås, og hvad sker der, hvis det ikke kan nås? En del købere har brændt fingrene på dette punkt.

- Pas på, hvis grund købes separat. Formuler relevante forbehold på grund og husk at sikre, at grundkøb og entreprise "følges ad" og kun binder, hvis begge dele falder på plads. Ellers står du i værste fald og har købt et hus, men mangler en grund.
- Pas på særlige tillæg, Nyhusforeningens vilkår og overblikket i forhold til AB eller ABT. Det er mange ord, men husk at hvert enkelt ord er taget med, fordi det har sin betydning. Ofte er ordlyden i forskellige dele af en aftale uforenelige. Du er nødt til at vide, hvad du skriver under på, men erfaringen er, at mange købere giver op her, og det kan koste dyrt senere.
- Skal/er AB-forbruger aftalt, og hvilke konsekvenser har det?
- Forsøg at få dagbod med et beløb, der dækker det, køber må påregne, hvis der sker forsinkelse. Foretag en konkret analyse af behovet og inddel evt. i forskellige satsgrupper (forsinkelse 0-10 dage: dagbod så mange kroner pr. KALENDERdag), forsinkelse 11-20 dage: sats 1 + XX%, forsinkelse 21-30 dage: sats 2 + XX%, forsinkelse derudover sats 3 + XX%, alt pr. kalenderdag). Overvej at tilføje: bygherre kan kræve sit faktiske tab dækket, hvis det overstiger dagbodskravet.
- Lav en deltageret tidsplan. Beskriv nogle punkter, som er sanktionsudløsende: hvis det og det ikke nås. Det er vigtigt, at du er opmærksom på at vælge de rette steder for sanktionsudløsning.
- Pas på fravigelser fra AB eller ABT og pas på standardforbehold.
- Få angivet, hvem der må arbejde på sagen – nogle håndværkere er så ringe, at de bør undgås. Der er set mange sager, hvor udenlandske firmaer har arbejdet for danske entreprenører, og det har givet store problemer, ganske enkelt fordi deres håndværksskik er anderledes end den, vi er vant til.
- Få en aftale om, at du som bygherre har ret til for egen regning at føre tilsyn med egen byggesagkyndig rådgiver, der skal være berettiget til at deltage i byggemøder. Du kan undgå mange problemer/skuffelser ved at have din egen byggesagkyndige rådgiver tilknyttet.
- Kræv byggemøder afholdt med referat og fast dagsorden og vær opmærksom på, at en af de fornemste opgaver for et godt byggemødereferat er at kunne "bære" at være bilag i en eventuel senere retssag mod entreprenøren. Derfor er det ikke uden betydning, hvordan referater er formuleret, og hvad der står i dem. Det har mange private bygherrer i mange sager opdaget smerteligt for sent.
- Sørg for fotodokumentation. Her skal du være meget omhyggelig. Følg op med datoangivelse og notering af, hvad du vil vise med de enkelte fotos. Alene din interesse for sagen vil motivere til, at der arbejdes bedre (naturligvis forudsat, at du ikke er for emsig).

- Sørg for, at der er helt præcise referencerammer for kvalitetsnormer. Det og det hus med de og de materialer i den og den standard. Dette gælder især ved køb af et nøglefærdigt hus, hvor det efterfølgende kan være svært at dokumentere, hvad der er aftalt, såfremt aftalegrundlaget ikke er helt klart. Igen er det en fordel, at du fra start har tilknyttet din egen byggesagkyndige rådgiver, som kan bistå dig i forbindelse med indgåelse af aftale med entreprenør eller byggehusfirma. Din byggesagkyndige rådgiver kan bistå dig omkring det byggetekniske – selve aftalens juridiske indhold bør altid gennemgås af en advokat.
- Hvis der ikke er klar referenceramme, skal du gøre dig klart, at du som køber løber en betydelig risiko for at blive skuffet. Mange glade købere af nye huse kan bevidne, at dette råd er alvorligt og rigtigt.
- Sikkerhedsstillelse fra bygherre/entreprenør skal være klart defineret, og følgen af manglende sikkerhedsstillelse skal være klart beskrevet.
- Vurder ratebetalingerne og vær sikker på, at de først frigives, når der er grund til det. Mange bygherrer har prøvet at have betalt huset, når 80% var færdigt – hvor resten så ikke færdiggøres, f.eks. pga. entreprenørens konkurs.
- Sørg altid for, at der er aftalt 1 års og 5 års gennemgang.
- Tag konkret tjek på entreprenørens referencelister. Tal med de mennesker, der har købt. Hør deres erfaringer. Det er vigtigt, at du gør dette arbejde grundigt, inden du skriver under. Vær kritisk og grundig.
- Hvis der skal føres tilsyn og kontrol, f.eks. under støbning af fundament, skal det beskrives, hvad virkningerne af manglende tilsyn skal være (f.eks. at entreprenøren så skal dokumentere, at alle gældende normer er overholdt og opfyldt).
- Tjek entreprenørens regnskaber og vurder selskabskonstruktionen bag i forhold til egenkapital og anmærkninger i regnskab. Tag evt. nødvendige forbehold. Garantistillelsen rækker aldrig.
- Siden 1. april 2008 har en professionel bygherre skulle tegne byggeskadeforsikring – dette skal fremgå af kontraktgrundlaget.
- Du skal sikre dig, at du fra start er forsikringsdækket i nødvendigt omfang, herunder også for så vidt angår retshjælpsdækning.
- Lad dig ikke binde af de foranstående punkter. Din sag skal behandles individuelt, og der skal tages hensyn til dine behov. Brug tiden på at få det på plads sammen med en rådgiver, du har tillid til.

Få fordele ved at bruge Forum Advokater

Vi bliver ofte mødt med spørgsmålet, om det er nødvendigt at få rådgivning ved køb af nye huse. Vi anbefaler det, men vi lever jo også af at sælge rådgivning, så vi kan ikke fortænke dig i at spekulere på, om vi giver det råd blot for at få noget at bestille.

Problemet er, at vi ser de gange, hvor der ikke gives rådgivning, og hvor det går galt. Det er ikke sjovt at være deltager i en retssag, hvor allerede den første skønserklæring har 40 sider med spørgsmål, og hvor sagen må antages at ville vare 3-5 år. Det lyder voldsomt, men det er fra den virkelige verden. Du kan bruge os som sparringspartner. Vi ved, hvor problemerne normalt dukker op, og vi kender også mange af aktørerne på markedet.

Hvad koster det?

Vi plejer lidt humoristisk at sige: det koster ikke noget. Når du så spørger: er det da gratis, siger vi: nej, men det er en investering for dig. Du får det tilbage, du investerer og lidt mere. At købe et individuelt hus er en stor økonomisk beslutning, hvor man ikke bør spare på udgifterne til rådgivere. Du er nødt til at engagere dig i de dele, der er dit speciale (valg af materialer, grundighed med at tjekke referencer osv.).

Efter det første møde med dig, kan vi skyde os ind på et prisniveau, men vi må altid have den reservation, at byggerier udvikler sig forskelligt, og derfor kan vi kun til en start give en indikation, senere kan vi blive mere præcise, og så arbejder vi efter den tid, vi bruger på sagerne.

Nogle vil fortælle dig, at det kan de let rådgive om og det koster kun så og så meget. Vurdér selv om du tror, at nogen forærer tingene væk. Hos Forum Advokater køber du kvalitet.

Yderligere læsestof om dette emne

Køb og salg af bolig. Papirer til papirløse. Notér din samlever i ATP. Testamente – sådan gør du. Børnetestamente. Juraen ved vores bryllup. Giv din næste et godt råd – om ægtepagter.

Vil du vide mere?

Læs mere på vores hjemmeside
www.forumadvokater.dk

Køb og Salg af Bolig

Forum Advokater – Bolig og Fast Ejendom

Går du i købs- eller salgstanker, vil du med fordel kunne gøre brug af specialisterne hos Forum Advokater.

Vi kan tilbyde såvel rådgivning som dokumentekspedition inden for følgende områder ved dit køb eller salg af fast ejendom:

- 1-fam. villaer
- 2-fam. villaer
- Ejerlejligheder
- Ideelle anparter
- Andelsboliger
- Fritidshuse
- Byggegrunde
- Blandede bolig- og erhvervsejendomme
- Prisfastsætning og prisforhandling
- Rådgivning om køb og salg
- Rådgivning om indgåelse af entreprisetrakter
- Rådgivning om køb og salg af landejendomme
- Rådgivning om køb og salg af hobbylandbrug
- Rådgivning om udlejning / skat

Desuden tilbyder vi også kompetent rådgivning, såfremt du investerer i fast ejendom, herunder hvis du selv eller et selskab køber eller sælger:

- Udlejningsejendomme
- Forretningsejendomme
- Investeringssejendomme
- Erhvervsejendomme

Ring eller send os en mail, og aftal evt. tid for et møde, hvor vi i fællesskab drøfter de mulige rådgivnings- og papirmæssige produkter, som du har brug for.

På www.forumadvokater.dk kan du desuden læse meget mere om, hvad rådgivningen inden for de enkelte elementer kan indeholde.

Valg af Boligrådgivning hos Forum Advokater fordi:

- Vi kender købsaftalens "juridiske fælder".
- Vi ved, hvad der ikke skal stå i købsaftalen.
- Vi ser, hvad der mangler at stå i købsaftalen (og det er lidt sværere at vurdere det, der ikke står skrevet på forhånd).
- Vi er kendt for kvalitet – det gavner dig, når du benytter Forum Advokater – Bolig.
- På alle boligsager er tilknyttet både en advokat, en medarbejder der tidligere har arbejdet som ejendomsmægler og en advokatsekretær – dvs. du får højt specialiserede medarbejdere på sagen hver gang.

- Forum Advokater er uafhængige. Vi skal ikke tjene penge på skjulte salærer / gebyrer, og vi har ikke indtægter ved at samarbejde med andre.
- Forum Advokater benytter sig af moderne teknologi – det giver effektivitet og dermed hurtigst mulig ekspedition med overholdelse af alle de vigtige frister.
- Vi er gode til Jura + Finansiering + Forsikring + Følgerådgivning i forbindelse med køb og ejerskab (herunder testamente + aftaler mellem papirløse + aftaler om fælles ejerskab af boliger).
- Forum Advokater har en holdning til det at rådgive dig. Vi siger tingene uden omsvøb, og vi har kun én interesse, nemlig at sikre dig en god og tryk bolighandel uden bøvl.

Boligspecialisterne hos Forum Advokater kan de grundlæggende ting om:

- Aftaleret
- Prisfastsætning
- Finansieringsmuligheder og risici
- Tilstandsrapporter og bygningsteknologi
- Hus- og Ejerskifteforsikringer
- Forhandling om pris og vilkår

Vil du vide mere?

Læs mere på vores hjemmeside
www.forumadvokater.dk